

賃貸経営で収益を増やすための 賃貸管理ニュース

8月

- 発行日 ; 2021.8.1 第6巻11号
- 発行所 ; 株式会社 L-CLASS ピタットハウス平塚店
神奈川県平塚市紅谷町 12-22 TEL.0463-23-8187
- 発行人 ; 相原 美紀 <http://www.ph-hiratsuka.com/>

記事1 賃貸業界のニュースから

2021年賃貸住宅業界の 上半期を振り返る

記事2 大家さんのための税金基礎講座

「知って損はない」 相続税の応用知識

8月の花 アスター（エゾギク）

キク科エゾギク属 花言葉 「信じる心」「美しい追憶」

お彼岸のお墓参りのときにお供えする花として馴染み深いアスターは、キク科の園芸植物です。寒い地方に分布を持つため、別名「蝦夷（エゾ）菊」とも呼ばれています。七分咲きや八重咲き、ポンポン咲きといわれる咲き方から、マーガレットのような咲き方をするものもあり、長い歴史の中で改良を重ねるうち、たくさんの品種を持つようになりました。「松本イエロー」や「ポンポンブルー」などの品種をご存じの方も多いのではないでしょうか。アスターの品種は世界で500種、日本でも100種ほどもあるそうです。「好き、嫌い…」とつぶやきながら花びらをちぎる恋占いはマーガレットの花を使うのが定番ですが、昔はこの占いにアスターの花も使われていました。「信じる心」という花言葉の由来には、そういった意味も隠れているのかもしれない。

週刊誌やビジネス誌に執筆するライターの A 記者と不動産業界向け新聞の B 記者、不動産ネットメディアの編集を手がける C 記者の 3 名で、2021 年上半期に話題になった賃貸住宅業界ニュースを語っていただきました。

夏 賃貸住宅管理業法が施行

A 2021 年の賃貸住宅業界もいろんなニュースがありましたね。その中で賃貸住宅管理業法の全面施行が大きな話題になった。昨年 12 月 15 日にサブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化にかかる措置が先だって施行されていたけど、今年 6 月 15 日に賃貸管理業者の登録制度がスタートしたわけだね。

B 元をたどれば賃貸管理はアパート経営の御用聞きから始まったと言われてます。自然発生したビジネスだから、世の中での立ち位置も不明確なままでした。本法律で社会に認められるという感慨を持つ事業者も多いでしょう。

C 管理会社の団体である日本賃貸住宅管理協会は法律施行にあわせて新聞に全面広告を出しました。気合いが入ったという感じでしたね。

A 来年 6 月までに管理戸数 200 戸以上の賃貸管理事業者は国交大臣への登録が義務付けられる。業務管理者の設置や、違反には業務停止の処分が課せられる。管理会社の社員は賃貸不動産経営管理士の勉強をしているらしい。

C その資格取得に必要な知識の中には、建物管理の実務も含まれます。今年は賃貸住宅内での事故が大きく注目されましたから、建物を安全な状態に保つことの価値が増えています。

B 4 月に東京・八王子のアパートで階段が崩落して、住民の女性が亡くなった事故のことですね。アパートを販売した建設会社はコストを下げるために外付け階段に木材を使用していました。国の調査では、合計 213 棟で木材が使われているとみられています。

A 事故直後に破産申請するという建設会社の責任逃れには怒りの声が上がっている。業務上過失致死の疑いで捜査が進んでいるし、刑事罰がくだされるのは間違いないだろう。

B 管理会社やオーナーにとっても大きなリスクだと思います。しかし、建築確認がとれている物件を購入しているわけで、オーナーや管

理会社がどこまで責任を問われるべきなのか、困惑の声もありました。引き続き、注目されそうです。

事故物件の告知義務は3年まで!?

A 5 月には国交省から事故物件の告知義務に関するガイドライン案が発表されたね。

B これまでは事故物件、いわゆる心理的瑕疵物件の告知や取り扱いには規定がありませんでした。なかには勝手な認識で対応して、トラブルになることもあった。

A 心理的瑕疵が発生しても、次の次の入居者には告知する義務はないという俗説だな。事故物件に従業員が入居者として短期契約し、次の人に貸すといったやり方も横行していた。でも、法律的な根拠は全くなかったんだよな。

C 今回発表されたガイドライン案では、殺人や自殺、火災による死亡が発生した物件に関しては、事件発生から 3 年間は入所希望者に対して告知すべきとなっている。

B 一方で、病死や老衰、家庭内での事故による死亡に関しては、告知義務は発生しないとしていますね。ただし、孤独死などで遺体の発見が遅れ、特殊清掃をした場合などは、やはり 3 年間の告知義務があるとされています。遺体発見までの日数など、具体的な目安は決まっていないため、こちらも個別の判断に任せられそうですね。

A 高齢世帯が増えるなかで、病死などは告知不要というのは時代にマッチしていると思う。

C 国交省は、6 月までパブリックコメントを公募していました。それを反映して、今夏に改めて正式なガイドラインを発表する予定です。勘違いしてはいけないのは、これはガイドラインに過ぎないことです。ある管理会社の代表は「可能な限り借主の気持ちを汲んで、特に聞かれたら丁寧に対応することが宅建業者のとるべき姿勢」と語っていました。

B 心の問題なので柔軟な対応が大切ですね。

お部屋の内見時の安全をどう守る!?

- B** 今年、賃貸物件の内見客を装った脅迫・強盗事件が多発していますね。
- C** 3月には東京都で、5月には千葉県で、物件案内時の不動産会社従業員が被害に遭っています。
- A** 被害者はどちらも女性だ。賃貸物件の案内は、若い女性従業員がひとりで対応することも多く、セキュリティや防犯面の課題がある。複数の従業員で物件案内しようにも、コストがあわない。無人内見ができるシステムやスマホの位置情報を活用する防犯アプリなどで対応するしかないのかな。
- C** 一方で、不動産会社従業員が加害者になった事件もありました。4月、九州地方の管理会社に勤めていた男性社員が、女性客の物件案内時にわいせつ行為をした事件です。
- B** 報道では、被害者の女性は、携帯番号や住所などの個人情報を渡していたので、逃げ出すことができなかったと言っているようです。
- C** 賃貸ビジネスは合鍵まで管理する職業なのだから、あらためて高い倫理観が必要だと思いました。ただ最近では、製造番号だけでネットで合鍵が作れるサービスまである。地場大手の管理会社では入退室記録がとれる専用の部屋を作るなど、鍵の管理だけで、毎年数百万円のコストがかかると言っていました。
- A** 悪いことする奴は常に上をいくから、悩ましい問題だね。

さらばインドの黒船 スルガ問題再燃

- A** OYO が賃貸不動産から撤退したね。インドの黒船と騒がれたけど、取材すると不動産ビジネスの知識が全くない人が多くて驚いたよ。
- B** それが逆に新しいと思ったのかも(笑)。でも、「やっていることはマンスリーマンションと同じ」と冷めた評価の業界人も実は多かった。
- C** とにかく物件を集めるために、家賃相場を無視した借り上げが横行していました。それで救われたオーナーもいましたね。でも、不動産会社を辞めて OYO に転職した人もいて、このあいだ連絡したら、前にいた会社よりだいぶ規模の小さい不動産会社に再就職していて、苦労しているようです。
- A** 特に新しいビジネスモデルが生まれたわけではなく、混乱だけを残していった印象だな。混乱といえば、スルガ銀行問題が再燃したね。

シェアハウスだけでなく中古マンションを一棟買いたしたオーナーも被害者組織を結集した。スルガ銀行日本橋店の前でデモ活動を始めました。一方でシェアハウスのように家賃が全く入ってこないとか、建築途中で止まっているという人が多いわけでもなく、スルガ銀行がどこまで交渉に応じるのかは不透明です。

- A** シェアハウスの時は建物を引き渡せば債務免除という形で解決をはかったけど、裁判で判決が出たわけではなく、あくまでスルガ銀行側が和解に応じただけ。三為(さんため)業者に高値で物件を売りつけられたら、もれなく救済されるというわけではないんだよね。
- C** スルガ銀行問題で気になるのは、販売業者、銀行、投資家など、不動産投資に関わった人から、入居者ニーズについての声が聞こえないことです。賃貸ビジネスは入居者が払う家賃が全ての源泉でしょう。だけど、管理の現場以外で、そのことに気がついていない人が多過ぎるんじゃないですかね。
- B** シェアハウスオーナーの中には、サブリースで家賃が入ってくるという皮算用だけで、物件を見たこともなかった人が大勢いました。そのうちの一人は家賃が入ってこなくなって始めて物件を見に行き、奥さんと二人で草むしりから始めました。元は真面目な人で、隅々まで掃除をする内に買ってしまったシェアハウスが、いかに住む人のことを考えていないのか気がついたそうです。本当なら、入居者の立場になれる良い大家さんになったかもしれないと思って、切なくなりました。

- A** それは…たまらないね。そういう人にはいつかまた賃貸経営をやって欲しい。
- C** 一方でシェアハウス問題の黒幕とされる人物は、「金儲け」を教えるという触れ込みで SNS の動画サイトで視聴者を集めていますよ。
- A** そういう人には賃貸業界に関わってもらいたくないね。これからの下半期も、五輪後の景気動向やコロナのワクチン普及などで話題は尽きないね。また良いネタを持ち合って集まりましょう。



①立て続けの相続で二重に相続税が生じる場合は一部税額が軽減される(相次相続控除)

短い期間で相次いで相続が生じることがあります。例えば、初回の相続人が兄弟である場合に、その後すぐ当該相続人の兄弟が亡くなるケースなどです。この場合のように、短期間のうちに同じ財産に対して2度相続税が課せられるのは酷ですので、一定の額について相続税の控除が認められており、これを相次相続控除といいます。ポイントには以下のとおりです。

- 初回の相続から10年以内に発生した相続が対象
- 初回の相続時において、二回目の被相続人(亡くなった人)が相続税を払っている
- 初回の相続から時間が経過するほど、税金の軽減額は少なくなる
- 二回目の相続において、法定相続人であること

この控除額の計算は以下のとおりです。

相次相続控除額＝

$$A \times \frac{C}{(B-A)} \times D / C \times (10-E) / 10$$

※下線部分は 100/100 が上限

A: 今回の被相続人が前の相続で負担した相続税

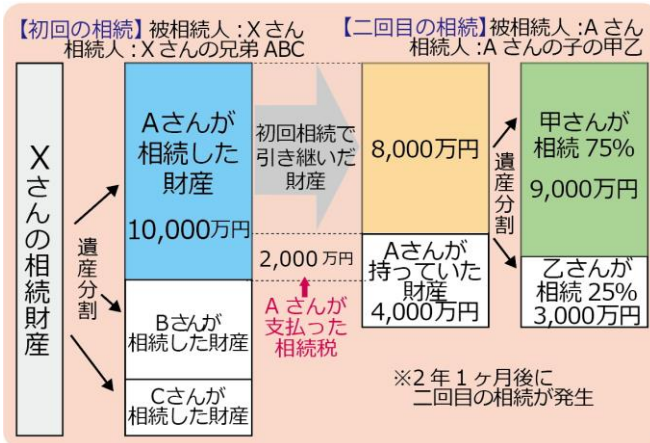
B: 同様に前の相続で取得した純資産価額(相続財産の価額±債務及び葬式費用の金額等)

C: 今回の相続や遺贈、相続時精算課税に係る贈与によって財産を取得した全員の純資産価額の合計額

D: 今回の相続人の純資産価額

E: 二回の相続までの期間(1年未満は切り捨て)

これだけでは分かりにくいと思いますので、以下のイメージ図と右上の計算例をご覧ください。



すなわち、上記と右上の例でいうと二回目の相続の相続人である甲さんと乙さんはそれぞれ、1200万円と400万円の税額軽減が得られ、二回目の相続税の金額から控除されることとなります。なお、相次相続控除は初回の相続で相続税を支払っていることが前提となるため、配偶者特例などの適用により初回相続時に税金を支払っていないケースでは、当該控除は使えません。

計算例

甲さんの相次相続控除額＝

$$2,000万円 \times 100/100(注) \times 9,000万円/12,000万円 \times 8年/10年 = 1,200万円$$

乙さんの相次相続控除額＝

$$2,000万円 \times 100/100(注) \times 3,000万円/12,000万円 \times 8年/10年 = 400万円$$

(注)イメージ図の事例では 12,000万円/10,000万円－2,000万円となり、上限が100/100であるため。

②相続人の中に障害者や未成年者がいる場合は相続税額が軽減されます(障害者控除・未成年者控除)

相続人に障害者や未成年者がいる場合は、その後の生活費等を確保する等の趣旨から、相続税が一部軽減されます。これを障害者控除、未成年者控除といいます。ここでは、比較的多く目にする障害者控除について概説いたします。要件のポイントは以下になります。

- 当該障害者が法定相続人であること
- 障害者である相続人が相続財産を取得すること

障害者控除によって軽減される税額は、障害者の区分によって異なり、以下のとおりとなります。

一般障害者の障害者控除の額＝

$$(85歳 - 相続時の障害者の年齢) \times 10万円$$

特別障害者の障害者控除の額＝

$$(85歳 - 相続時の障害者の年齢) \times 20万円$$

※年齢計算に端数があるときは切り上げ

分かりやすいように計算例を以下に示します。

計算例 被相続人が父、相続人が子の AB の2名で、B が一般障害者(55歳)のケース。相続財産は1億円で遺産分割は半分ずつとします。

障害者控除額＝

$$(85歳 - 55歳) \times 10万円 = 30 \times 10万円 = 300万円$$

Aの相続税額＝385万円

Bの相続税額＝85万円(300万円障害者控除)

上記の例では、Bが相続財産50%を取得したので控除300万円を使い切れています。仮にBが10%の財産を相続した場合は控除を使い切れなくなります。このような場合でも、障害者の扶養義務者(A)である他の相続人の相続税から残りを控除することが可能です。当該制度の障害者とは以下に掲げる障害者手帳の保有者が目安となりますが、その他詳細な定めがあるため、実際の適用については税務署や専門家等へご確認ください。

【一般障害者】

- 身体障害者手帳上の障害等級が3級～6級
- 精神障害者保健福祉手帳上の障害等級が2級又は3級

【特別障害者】

- 身体障害者手帳上の障害等級が1級または2級
- 精神障害者保健福祉手帳上の障害等級が1級