

”高崎エリアの賃貸オーナー様を応援するお役立ち情報誌”

メイクワン 通信

～2018年11月号～

入居率が**信頼の証**

管理運営物件入居率

93.79%

2018年10月末現在

今月の注目ポイント

自然災害時における、賃貸オーナー様の責任とは？
急増する外国人賃貸市場への課題と対応策！



(写真：榛名湖畔)

特集1 ごあいさつ

入居率地域NO.1を目指して

特集2 今月のトピックス・スタッフ紹介

業界ニュース・相続相談コーナー

株式会社 メイクワン
群馬県高崎市石原町1187-6

TEL : 027-325-0068

FAX : 027-325-0045

<http://www.make-1.jp/>

メイクワン 高崎

検索



ごあいさつ

皆様こんにちは。株式会社メイクワンの武井一樹と申します。

今回はよくご質問いただく**節税対策**について少しお話ししたいと思います。

収益物件を**建築**、**購入**すると「**節税対策**」になる！

(一定の要件を満たすと「評価引き下げ対策」となります。)

1. 土地上に建物（収益物件）があれば『貸家貸付地の評価減』が適用となります。
2. 建物は固定資産税評価額から借家権割合0.3%を引いた割合で評価されます。
3. アパート・マンションローンを利用しての建築・購入も同様の効果となります。
4. 固定資産税も「住宅用地」として軽減されます。



代表取締役
武井 一樹

以上となりますが、既に「収益物件」を建築又は購入されて、相当年数経過してしまったオーナー様もいらっしゃると思います。この場合は相続時精算課税制度を利用して、「財産の移転」対策を行います。ここでの短い挨拶では、詳しくお伝えする事ができませんが、もっと詳しく聞きたい、ご興味のある方は是非、弊社にご相談ください！

入居率地域NO.1を目指して

うっかり更新手続きを忘れた！ 注意しなくてはいけない6つのポイント(後編)



前号に引き続き、注意すべき**6つのポイント(後編)**について、解説します。

④法定更新された場合、更新料を請求できるのか？

契約書の内容によって結論が異なります。契約書内に、「法定更新の際にも更新料を請求できる」と明示されていたら、その特約により、法定更新時にも更新料を請求できます。ただし、その場合であっても、法定更新になると契約期間がなくなるので、更新料を請求できる機会はその1回だけとなります。このような特約がない場合には、更新料を請求できるとする裁判例とできない裁判例とがあり、判断が分かれているため更新料を請求できない可能性が高くなります。そこで、法定更新となった場合に備えて、当初契約時に、法定更新となった場合にも更新料を請求できるとする特約を入れておくことが重要です。

⑤火災保険や家賃保証契約が切れている場合のリスクとは？

火災保険が切れているときに建物で火事が起こったら、保険金が支払われないため、所有者である家主が損害を負担しなければならない可能性があります。また、家賃保証契約が切れてしまったら、賃借人が賃料を支払わなかった時に家賃が入ってきません。その後新たに家賃保証契約を締結しても、契約期間が切れている間に発生した未払家賃については、保証対象外となります。このようなリスクがあるため、更新手続きと同時に火災保険契約と家賃保証契約も継続するよう、注意しましょう。

⑥契約書に自動更新の際の特約を入れておく

賃貸借契約を締結する場合、「期間の満了前に双方から異議がない場合には自動的に従前と同じ条件で更新する」と書いてあれば、期間満了時に自動更新された時にも、期限の定めのある契約となります。この場合、次回以降の更新の際に更新料を請求することも可能です。

まとめ

以上より、賃貸借契約の更新については、

- ①更新を忘れると法定更新される
- ②法定更新されたら契約期間がなくなる
- ③法定更新後解除するときには6カ月前に予告が必要
- ④法定更新時にも更新料を支払うという特約を入れること
- ⑤火災保険や家賃保証契約の継続も忘れない
- ⑥契約書に自動更新特約を入れること

この6つがポイントとなります。今後賃貸借契約を締結する際の参考にしてみてください。



取締役 本部長
堀口拓也

自然災害時における、賃貸オーナー様の責任とは？

今年、台風、地震など、自然災害が数多く発生し、全国各地で賃貸物件や、入居者の方々には、大きな被害がでています。今回は、改めて賃貸オーナーの皆様へ、自然災害時の、所有者としての責任について、考えて頂く機会をつくりたいと思います。オーナー様と、入居者様との間で、取り交わす賃貸借契約書の中には、地震・火災等の自然災害による被害について貸主の責任を負わないと記載されています。

当然オーナー様は、責任を負う必要はないのではと、お考えになるかもしれませんが、しかし実際、過去の判例などを見ますと、こうした自然災害において、貸主の責任を負わないと記載された賃貸借契約書を取り交わしているにも係らず、賠償命令を受けているケースが存在しています。中には、入居者の方が、亡くなった例などを見ても、1億円以上の賠償を行っている事もありました。自然災害の場合において、どのような場合に、賠償命令が下っているかについて説明します。



1995年に、発生した阪神淡路大震災での事例では、建物に何らかの瑕疵が存在し、これを放置したことにより発生した被害は所有者である賃貸オーナーが責任を負う、という判例がありました。いわゆる、民法717条にある「土地の工作物に瑕疵（欠陥）があることによって生じた被害は、所有者が損害を賠償しなければならない」（工作物責任）という条文が根拠になっています。法律上は、賃貸物件のオーナーに対して、所有者の管理に故意や過失がなくとも責任を負うべしという厳しい責任（無過失責任）を課していました。

ここでいう、「建物の瑕疵（欠陥）」とは、何を意味するかが問題です。正直、まだ専門家の間でも、完全な答えは出ていませんが、多数派側の意見では「建物が建築された時点での耐震基準をクリアしているか、否かによると言われます。

建築基準法は、過去の地震の被害状況を受けて、その耐震性の基準を何度も変更してきていますが、対象となる建物が建築された際に定められていた耐震性があれば、「建物に瑕疵はない」との主張ができます。この考え方に立てば、新築当時に、法的な建築確認を受け、完了検査に合格していれば、地震で建物が倒壊して死傷者が出ても、所有者はその責任を負わないことになります。また、例えば建築確認を取得していなかったり、完了検査に合格していなくとも、倒壊した建物が、新築当時の基準をクリアしていることが立証できれば、その責めを逃れることが出来るはずですが。

ただし、少数派の意見にたてば、「日本では、現実には震度7以上の地震が発生することが、予見出来ている前提では、新築当時の耐震基準ではなく、過去の大型地震と同等の地震に耐えられなければ瑕疵に当たるとする見解もあります。もちろん、この予測できる観点での基準をクリアするためには、かなりの費用負担をして、耐震工事をするようになります。

また災害による建物の損傷から家賃が減額される点についても考えなければならないポイントです。

現在の民法では、借主の過失によらないで、賃貸物件の一部が滅失した場合には、借主はその部分の割合に応じて、家賃の減額を請求することができる（民法第611条第1項）とあります。ここでいう「家賃の減額を請求できる」という言葉は、借主が貸主に申し出をしない限り、借主は家賃の全額を支払うことになるという点が問題になります。

それが、今度の民法改正では、借主の責めに帰すことができない（責任ではない）理由によって賃貸物件の一部が使用できなかった場合には、その部分の割合に応じて減額されるという文言に変わりました。つまり、借主が請求するまでもなく、当然に家賃は減額されるということになったという意味です。借主の責任でなく、賃貸物件の一部が使用できなくなれば、貸主にはその部分の修繕義務が生じると同時に、借主の申し出がなくても、貸主には家賃を減額する義務が発生することになります。



自然災害の多い日本で、改めて、ご自身の物件に対する責任については考える機会にして頂ければ幸いです。昨今、地域行政が、耐震基準診断を無償で行ったり、耐震工事に補助金を出すという市区町村も出てきました。ご自身の建物の強度に不安がある方は、公の制度を利用して、ぜひ耐震補強工事を行う事もお勧めします。

空室募集、空室対策、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ
TEL 0120-689-840 担当：堀口（ほりぐち）



(株)船井総合研究所
不動産支援部
上席コンサルタント
松井哲也

急増する外国人賃貸市場への課題と対応策！

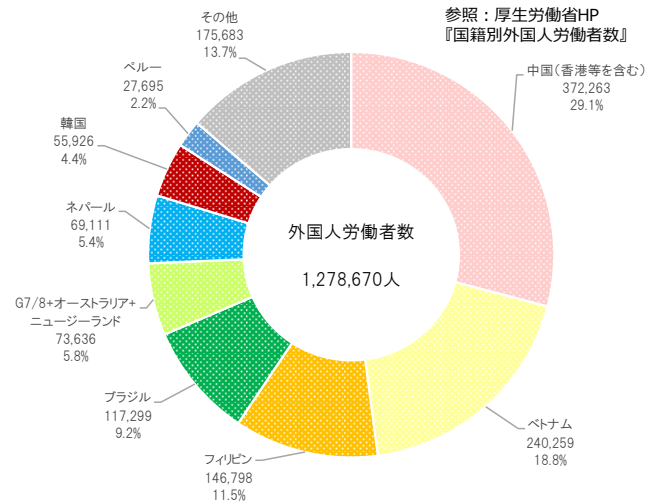
ご存知の通り、日本の人口は既に減少しはじめ、世帯数においても、とうとう来年2019年に5307万世帯をピークにして、2035年には4956世帯にまで減少すると予測されています。あくまで住んでいる世帯数です。平成25年の住宅・土地統計調査では、すでに賃貸住宅の空室が20%以上を占め、今後さらに空室が増加していく事は、誰もが周知予測できる事になりました。国策でも、訪日外国人旅行者、外国人留学生、外国人労働者の受け入れを、急拡大していく動きが本格化してきました。今回は、新たな借り手として、改めて外国人賃貸について考えてみましょう。

【外国人受入拡大の方針】

総務省統計局の外国人登録者数で見ると、2017年末時点で外国人登録者は256万人超。ここ10年間で約40万人以上増えています。単に登録しているだけでなく、日本で働いている外国人も急増しています。厚生労働省の外国人雇用状況の届出状況でみると2017年末時点で約128万人にて、ここ10年間で2倍以上まで膨れ上がっています。国の施策では、訪日外国人旅行者（2017年2,869万人→2020年4,000万人）、外国人留学生（2010年14万人→2020年30万人）、外国人労働者（+50万人）と、大きく増加させる計画です。欧米諸国に合わせた、外国人受け入れを積極的に行う方針です。

【外国人賃貸の課題】

- ①言語。入居後のコミュニケーションが取りにくく、不動産管理業者も対応できないため、トラブルを起こしやすいのではないかな。
- ②金銭。収入が不安定で、家賃回収ができなかった場合あるいは支払いが遅れた場合に対策が打ちにくいのではないかな。
- ③生活習慣・ルール違い。騒音や臭い、ゴミ出し、また家賃・原状回復の精算がないままに突然帰国してしまうのではないかな。さらに複数の同居人を置く、転貸するなど契約違反をするのではないかな。
- ④保証人を取りにくいのではないかな。



【外国人賃貸のメリット】

- ①築年数の古い物件に抵抗がなく決まりやすくなる。リノベーション費用が抑えられる。現状で貸せる場合もある。
- ②土地勘、街に関する偏見がない、駅から離れている、日本人が好まない街でも借りる場合もある。立地的に不利な物件を対象にできる。
- ③家賃のかさむ貸しにくい広めの物件を複数人員での入居にて家賃総額を保てる。1ルームに2名以上の入居の事例もある。共益費を多く収受する。
- ④同郷での友人知人後輩への紹介が圧倒的に多くなる。
- ⑤夏季採用の学校、企業があるため、9月1日に新学期、新年度が始まり、7～8月に住まい探しをする場合もある。

【これからの外国人賃貸対応策】

- ①在留カード（在留期間、在留資格、住所）の確認。不法滞在、資格外活動等による就労行為を防ぐ。
- ②外国人専用の保証会社の活用。現地での保証人確保、属性確認、滞納督促など。
- ③外国語コールセンター活用。外国語翻訳サービス。
- ④生活習慣・ルールブックによる説明。
- ⑤クレジットカード前払い。
- ⑥新たな貸し方提案（シェアハウス、ゲストハウス、マンスリー）
- ⑦上記対応策によるオーナー様の理解と実行。

外国人労働者の受け入れ数

分野	期間	人数
介護	毎年	1万人程度
農業	2023年まで	最大10.3万人
建設	2025年まで	30万人以上
造船	2025年まで	2.1万人
宿泊	2030年まで	8.5万人

※政府試算

**Q. 一人暮らしの母親が高齢者施設に入所しています。
今まで一人で住んでいた自宅をどうするか迷っています。**

**A. 住まなくなってから3年目の年度末までに売却すれば居住用不動産を売却した場合の特別控除が受けられます。
将来、他の親族の利用などの特別な理由がない場合、売却を検討してみてもいいでしょうか？**

5年前にご主人を亡くしたAさん。娘は夫の持ち家住まい、自宅はAさんが相続することになり一人暮らしになりました。ある日、家の中で転倒し、骨折して入院したのをきっかけに、また同じことが起こっては大変と思い、高齢者施設に入所することに。思い出がある自宅に、いつか戻りたい、と思いながら自宅も荒れていく中・・・Aさんにとっては大きな悩みのタネになっていました。

**長期の空き家になる前に売却することで、
受けられるメリットがあります。**

居住用財産の売却特例



通常、不動産を売却すると、金額に応じて譲渡税がかかります。しかし、住まなくなってから3年目の年末までに売却すれば、3,000万円の特別控除が受けられることになります。

また、所有されていた期間が10年を超えていれば、住民税・所得税ともに、軽減税率を適用することができます。何もせず長期で所有していると、固定資産税やメンテナンスの費用も発生するので、将来を考えると取り壊しなども考えていかないといけなくなります。

※適用には注意が必要

特例の利用には、上記に上げた期間・期限などと同時に、確定申告をしなければいけない、などの条件があります。ご自身の資産をムダにしないために、ぜひ細かな精度を確認して進めてください。



各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口
TEL 0120-689-840 担当：堀口（ほりぐち）

火災保険を上手に使って物件の価値を保ちましょう

修繕には、大きく分けて経年劣化と自然災害があります。台風後に物件確認を行った際に雨戸が外れている、看板が落ちている、ガラスが割れていた、非常階段のドアが閉まらなくなった・・・なんてことがあると思います。また、落雷によって揚水ポンプが故障し火災受信機の基盤が焼けてしまう、などのトラブルも起きています。そんな災害による修繕の場合、火災保険を適用できるケースがあります。ぜひ、火災保険が適用できるか確認してみましょう。

災害が起きる前に



どのような内容の場合に保険がおりののか、理解しておく必要があります。ご自身の契約書を確認してみてください。敷地内の倉庫・自転車置き場、駐車場のカーポートなども保険の対象なのか確認してみましょう。



自然災害後に確認すべき4つのポイント

- ① 全体写真や接写の写真など、現場の写真をたくさん撮っておきましょう。
- ② 改修工事の見積り金額すべてが保険の適用にならない場合があります。
- ③ 保険金額の滞納や過去に保険会社へ同様の修繕工事の報告をしていないかなど、確認しましょう。
- ④ 工事業者に見積もり依頼する場合、損害調査の写真や状況調査書類なども合わせて作成してもらいましょう。



修繕のついでに・・・



台風後に雨樋が外れたり、瓦屋根が剥がれたりなどの工事の場合は、火災保険の適用範囲内となるケースがあります。その際に足場台などの費用も出ることが多いので、ついでに外壁塗装の工事を一緒にしてしまうなどの工夫で修繕費用負担を減らすこともできます。是非検討してみてください。



社員紹介



氏名	片平 廣三 (かたひら こうぞう)
出身地	群馬県 前橋市
勤務部署	営業一課
入社年月	2018年11月
趣味	山歩き・映画鑑賞
業務内容	不動産売買、仲介、買取 お客様に何を提供し、どう伝えるかを常に考えてスピーディーに行動していきます。

入社して一番
印象に残っていること

社員一人一人が自分に妥協することなくベストを尽くして業務に取り組んでいる姿勢に感銘を受けました。年齢を超えて人として関わられる会社だと感じました。時には厳しく、時には優しくお互いが切磋琢磨して成長し合える環境の下で働ける事に感謝しています。

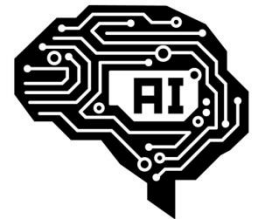
私にとって
「住まい」とは

自分の拠りどころのスペースであり、生活の基盤

今月のトピックス

人工知能と賃貸経営

これからの賃貸経営は、空室問題や長期修繕計画など経営に関する状況や、利益が安定してさらに増加させるにはどうすればいいかということを考えなければ、初期投資や利回りなどだけの考えでは賃貸経営を持続させることは難しいと思います。そこで今までの色々な経験則をデータ化してコンピューターが織りなす経営的判断を導き出すことを考えることが、これからの賃貸経営に重要な役割として必要になってくるのではないのでしょうか。



人間が漠然と考えて賃貸経営をするより、**AIといった人工知能にビックデータなどで学習させて**、賃貸経営やリノベーションのシミュレーションなどをおこない、効率的な賃貸経営を考えていくほうが、よっぽど効果があります。環境の変化や時代の流れを予測して、持続可能な賃貸経営を考えることは、誰もが簡単に出来ることではありませんが、AIを活用することで業務効率の向上などが格段に見込めると思います。また、いろいろなデータを入力することで、コンピューターが判断をしてくれるということは、人間には気がつかなかったことなどを教えてくれて、人間の判断をサポートしてくれます。

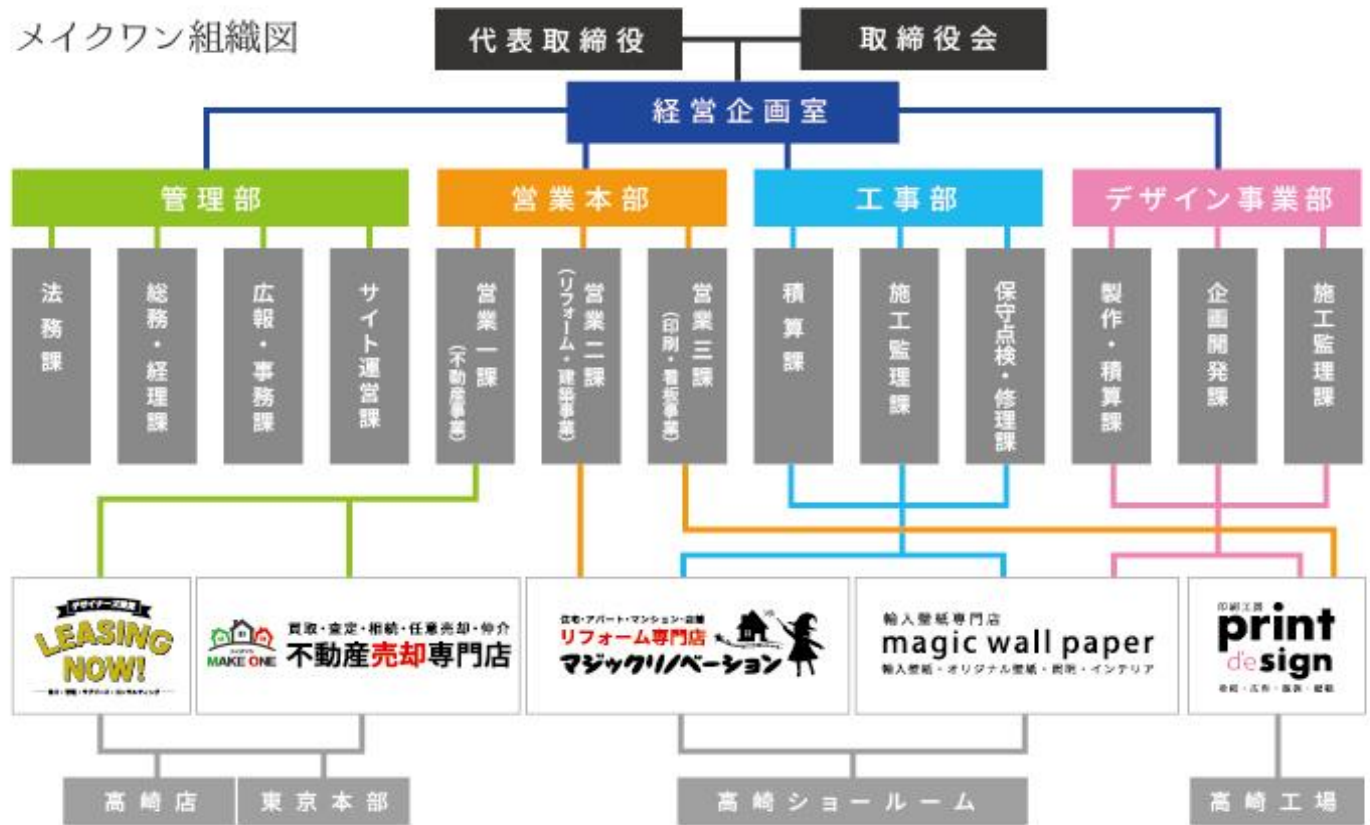
そして、ここ最近では**AIやテクノロジーを結びつけることで、入居者の健康状況や人と人のコミュニケーションができ、新しい賃貸経営の形ができています。**コンピューターで管理する世の中は殺伐としていると思われる人もいるかもしれませんが、インターネットやコンピューターといった科学技術を応用して、人間がもっと住みやすい社会を作ることができるのです。**その先駆けとして、弊社においても最新のAIなどを搭載したシステムの運用も開始致しました。**

自主管理や既存の管理会社でご満足が出来ていないオーナー様は是非ご一報を頂ければと存じます。

店舗紹介

おかげさまで 創業22周年！
株式会社メイクワンは高崎エリアNO.1を目指して
お客様の大切な不動産の運用をお手伝い致します

メイクワン組織図



高崎市のアパート・マンション・貸家・土地・建物
賃貸も売買も不動産の情報ならメイクワンへ



より良い賃貸経営
のご相談はこちら

- 空室について
- 売却について
- リフォームについて
- 土地活用について
- 家賃滞納について
- 相続対策について

お問い合わせ
メイクワン通信事務局 担当 堀口
TEL:0120-689-840



2018年9月 資産管理セミナー開催 ビエント高崎にて

メイクワン 高崎 検索

