

# 賃貸管理ニュース

7月

- 発行日：2012.7.1 第1巻1号
- 発行所：株式会社あいうえお不動産 TEL 03-1234-5678  
〇〇県〇〇市〇〇1-2-3 〇〇ビル1階
- 発行人：新井 昭光 <http://www.geonetnetwork.co.jp/>



## 7月の花 半化粧（はんげしょう）

（どくだみ）科 開花時期は、7月1日頃～7月20日頃。

夏至から数えて11日目を「半夏生（はんげしょう）」と呼ぶことはご存じでしょうか。この頃に花を開くことから「はんげしょう」と名づけられました。もうひとつの由来として「葉の一部を残して白く変化する様子」から「半化粧」と呼ばれた、とも言われています。葉の片面（表面）だけが白くなるので「片白草」（かたしろぐさ）という別名もあります。山の水辺に群生することが多いですが、都会でも植えられているのを見かけます。

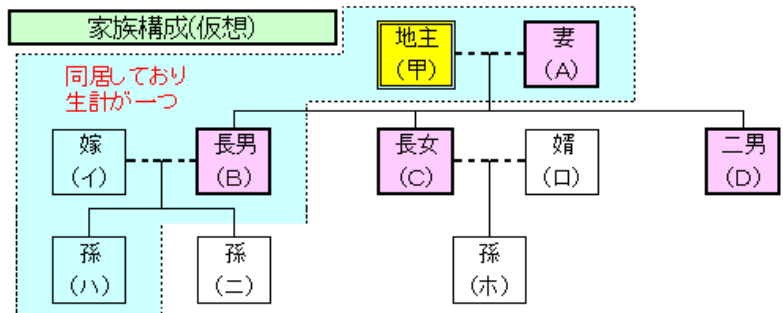
## 税理士によるワンポイント税務

### 「上手なアパート経営とは」

アパートの家賃収入1000万円、税金を約260万円負担している甲さんに、新たなマンション計画が……。

計算してみると、収入は800万円増えますが、税金も380万円増えてしまうこととなります。今回は、青色申告に変更して、奥様に「専従者給与」を支給する、という方法を説明しました。今回は、マンションの所有者を奥様にした場合の節税効果を検証します。

そこで、マンションの所有者（名義）を奥様であるAさんにしたらどうなるのか、計算しました。甲さん、Aさんは、いずれも青色申告を採用し、65万円の特別控除の適用を受けることにしました。



〔甲さんの所得〕

内容		金額
所得 (利益)	現在	10,000,000
	青色申告控除	-650,000
所得控除	配偶者控除	0
	その他	-1,000,000
課税所得		8,350,000

〔甲さんの税金〕

税目	金額
所得税	1,284,500
住民税	852,500
事業税	355,000
合計(1)	2,492,000

〔Aさんの所得〕

内容		金額
所得 (利益)	計画案	8,000,000
	青色申告控除	-650,000
所得控除	基礎控除	-380,000
課税所得		6,970,000

〔Aさんの税金〕

税目	金額
所得税	967,100
住民税	699,500
	255,000
合計(2)	1,921,600

- ◆甲さんとAさんの税額計 4,413,600円 (合計(1)+合計(2))  
このように、甲さんが単独で経営するより約200万円 (640万円-440万円) の節税になります。奥様に「専従者給与」を支給する方法より約66万円 (506万円-440万円) の節税になります。

## 知っていますか？

この計画は、甲さんの土地の上にマンションを建築するわけですが、「地代はどうするのか？」という疑問を持たれる方が多いですね。結論からいいますと、地代はゼロ（これを、使用貸借といいます）にすべきであり、授受すべきではありません。**※地代の授受があると賃貸借となり、借地権がAさんに無償で移り、贈与税の対象**となります。なお、土地の固定資産税相当額を負担するのは問題はありませんが、それも必要ないでしょう。

実は、所得税法には、甲さんと生計を一つにしている者（Aさん・Bさん・イさん・ハさんの4名）が、甲さんに賃料などを支払ったとしても経費とは認めない扱いがあります。逆に、Aさん等の経営に関し、甲さんが負担したものをAさん等の経費にしてよいことになっています。

よって、**土地の固定資産税は所有者の甲さんが支払い、アパート経営者のAさんの**

経費にできるのです。

## 相続税の軽減対策になるか？

残念ながら、建物の所有者が甲さんではないので、「建物建築による減額効果」と「貸家建付地の減額効果」のいずれも受けられないこととなります。

ただし、Aさんは甲さんと生計を一にする親族ですから、小規模宅地等の評価の特例（200㎡まで50%減額）は適用できます。ただし、住居の敷地の240㎡まで80%減額する特例との比較・選択となりますから期待は薄いです。つまり、所得税等の節税にはなっても、相続税の軽減対策としては大きな期待はできません。

でも、**甲さんに溜まるはずのお金がAさんのものになるのですから、ある程度の対策にはなります。**

今回は、いよいよ法人を利用したケースの解説をいたします。お楽しみに。

## オーナー座談会

**司会** 本日は「カスタマイズ賃貸」について、皆さんの意見をお聞かせください。

**S** 「カスタマイズ賃貸」の定義とは？

**H** たとえば壁のクロスですが、賃貸物件の壁紙って無難な色や柄のビニールクロスが多いので、自分好みに変えようと思ったら中古マンションを購入するしか方法はないですよ。そこで「賃貸でも壁紙を自由に選べる」という物件があると、それだけで部屋を決める借主もいるみたいですよ。

**A** つまり、借主が自由に、自分の思い通りに変更できる、ということですか。費用はもちろんオーナー負担ですよ。

**H** それが原則ですね。

**S** 変更できる、と言っても限度があるでしょ。

**H** 一番多いのは「壁紙をセレクトできる」というものですね。あとは、「部屋の電灯を選べる」とか、「壁に棚を取り付けられる」というものもありますね。

**D** 中には、築年数の古い一戸建てだと、ほとんどフルリフォームに近いカスタマイズの例もあるみたいですよ。

## 「カスタマイズ賃貸について」

**S** その場合の費用は？

**D** すべて借主負担みたいですね。



**A** まあ、それは例外としても、他にはどんな事例があるのかな。

**H** 壁の関連が多いですけど、壁の一面をコルクボードにして、「ポスターなどを自由に貼れる」というのや、「落書きができる壁」とか。

**S** それで、オーナー側のメリットは「部屋が決まりやすい」ということですか。

**A** それが第一でしょうね。それと「借主が長期に入居してくれる」という利点もありそうですね。自分好みで選んだ素材ですから愛着が湧くでしょうし。

**S** デメリットは何ですか

**H** 壁紙を選ぶ場合は、大量生産のクロスではないので費用負担は増えますね。業者さんも現場に行く回数が増えるでしょう

し。デメリットではないですが契約書もしっかり作っておく必要がありますね。

**K** 前の入居者が退去したあとにすぐにリフォームできない、という点もありますね。

**D** そうですね。ご案内できる程度にはクリーニングしておく必要があるでしょうけど、壁や床や天井や畳や襖など、カスタマイズできる部位については、借主が選ぶまで手を付けられませんね。

**A** まあ、リフォームの手間や費用が増えるのと、早く（場合によっては高く）決まるのと、秤（はかり）にかけて判断する、ということですね。



**K** あとは、借主が短期間で解約できないような「しぼり」を契約書にいられておく必要がありますね。

**S** それは可能ですか

**K** 定期借家だと「転勤など」理由があるときは阻止できませんけど、普通借家なら大丈夫でしょう。

**司会** 皆さん、採用できそうですか？

**D** 僕の物件は築年数も浅いので、まだ、このような条件を取り入れなくても決まると思います。

**A** 僕のは築19年のマンションで人気のない3DKなので、多額の費用をかけて「間取変更」などのリフォームするよりも、「全室、壁も床も天井も、自分好みに選べます」

とした方がいいかもしれませんね。一部屋だけでもやってみようかな。

**H** Aさんは好奇心旺盛で積極的ですね。何事も「やってみなければ分からない」という考えは立派です。

**A** Hさん、僕に実験させようとしているでしょう（笑）

**H** いや、そんなことはないです（笑）

**司会** Kさんはいかがですか。

**K** 賃貸も「ここまで来たか」という想いですね。でも、物件が余っている状況で、借主は「自分オリジナル」の個性を求める傾向にあるワケですから、面白いアイデアだとは思いますが、踏みきれるかどうかが、ハードルは高いですけどね。

**H** 大事ななのは「カスタマイズ賃貸」に限らず、私たちオーナーは借主のニーズに合わせた「貸室」を用意することを心掛けなければ・・・ということですね。そのニーズは「できるだけ賃料の安い部屋」というのもあるし「初期費用がなくても入居できる部屋」というのもあるし、今回のように「個性を演出できる部屋」というのもある、ということだと思います。

**K** うん。それに、僕たちが「カスタマイズ賃貸」を採用しなくても、近隣のライバル物件が採用するかもしれない。そのとき、自分の物件は「何で対抗するか」考える必要がありますね。「新しい人気設備」か「単に家賃勝負」か。

**司会** なるほど。結論は常に「借主指向」で部屋を用意していくことが大切、ということですね。有難うございました。

## 賃貸 Q&A

**Q** 30戸のファミリー向け賃貸マンションを所有していますが、鍵を1つずつ私が所持しています。貸主が鍵を所持するのはリスクがある、という話を聞きましたが、どのようなリスクがありますか？所持しない方がいいのでしょうか。

**A** シリンダーを交換すると鍵は3個渡されて、入居者に2個渡し、管理会社かオーナーが残りの1個を所持する例が多いですね。ご質問の「貸主が所持することによるリスク」には、以下のようなことが考えられます。

まず、その鍵が盗難で持ち去られた場合、該当する部屋のシリンダーをそのままにしておくと、入居者が侵入盗にあう危険があ

るので、すぐに交換しなければなりません。その費用は、保管していたオーナーが負担することになりますし、それが原因で入居者が侵入盗にあえば、オーナーへの損害賠償にも発展します。財産を奪われるだけでなく危害を加えられたら、もっと深刻な事態になります。

次に、盗難にあわなくても、オーナーの身内が鍵を持ち出して、不法行為をする、



というリスクもあります（めったに無いことですが）。それを防ぐには、鍵のかかる金庫で厳重に管理することです。そして、鍵に、物件名と号室を特定できるような情報を書かないことです。つまり「〇〇マンション〇号室」とは記入しないのです。記入しないで、どうやって物件を特定すればいいか、ということになりますが、物件名の代わりに「物件番号」を用いるとか、号

室には「たとえば、35（いくつでもいい）という数字を加える」などのルールを決めるといいでしょう。

でも、そんな面倒なことをするなら、一番簡単なのは「所持しない」ことです。管理会社に預ける方がオーナーは気が楽ですし、リスクからも解放されます。

オーナーが、入居中の部屋の鍵を「あえて」所持する理由は見当たりませんね。

## 賃貸経営塾

### 「リスクに備えよう」

5月13日早朝、広島県福山市西桜町1のホテル「プリンス」で火事があり、宿泊客7人が死亡する、という事故がありました。このような事故がある度に必ず語られるのが「消防法に違反していた」「報告義務を果たしておらず、是正指導にも応じてなかった」という事実です。

そして役所側の対応不備……。

同じような悲劇が、2001年の「新宿歌舞伎町のビル火災」でも、2年半前の「東京都杉並区の居酒屋火災」でも繰り返されています。その都度、オーナーは逮捕されています。今回もホテルのオーナーが、床に手をつけて謝罪している姿が報道されていました。皆さん例外なく「認識が甘かった」と嘆いていらっしやいます。建物や部屋を貸して収益をあげる商売は、「人の命を預かる」という認識が不可欠なのですが……。今回も、オーナーの逮捕は免れないのではないのでしょうか。

さて、このようなオーナーのリスクは、ホテルや商業用ビルに限ったことではありません。居住用の賃貸物件にも存在します。ただ、ホテルや商業用ビルのように「不特定多数」の出入りが少ないので、火災の発生率そのものは高くはありません。でも、火災によって逃げ遅れた入居者に被害が出ることはあり得ますし、「消防法違反」等にオーナーが問われるリスクは「ゼロ」ではありません。

そのリスクに備えるには、消防法に定められている通りに、半年に1回の「機能点検」と1年に1回の「総合点検」を行って、その結果を定期的に所轄の消防署に報告することです（一定規模以上の場合）。是正の指導があれば速やかに従うことです。

経費を無視した理想論を書いているように感じるかもしれませんが、これがリスクを回避する確かな方法です。費用がかかれば収益を減らすことになってしまいますが、リスクには代えられません。福山市のホテルの経営者も是正指導に対しては「お金がかかるので難しい」と回答していたそうです。もちろん、今となってみれば「費用をかけても、やっておけばよかった」と思っていることでしょう。それがオーナーの義務でもありますから。



リスクを抱える設備は消防設備以外にも、エレベーターや電気設備、浄化槽、受水槽などがあり、それぞれに法定点検が義務付けられています。かけるべき手間と費用はかけて、逆に「安全を売り」にして入居促進に結び付け「リスクゼロ」を目指したいと思います。

**【編集後記】** 「7月の花」で、半夏生（はんげしょう）という暦を知りました。この語源を調べると、生薬の原料となる「半夏（はんげ）」という植物があり、それが生える頃を「半夏生」と呼ぶようになった、という説が見つかりました。つまり、最初に「半夏」という植物が存在し、その時期を「半夏生」呼ぶようになり、その頃に生える別の植物に「半化粧」という名をつけた、という流れになります。面白い関係ですね。