

“賃貸オーナーさまのためのお役立ち情報誌”

# 光陽満室新聞

2019年6月号

管理物件戸数

**2,020戸**

2019年5月末現在



**今月の注目ポイント：住宅土地統計調査5年ぶり発表  
修繕費と資本的支出の違いを知る**

## 光陽興産 株式会社

高岡市京田619

国土交通大臣(3)第7473号



**KOYO  
KOUSAN**  
KOYO MAKES YOU IMAGINE

光陽興産

検索

### ～今月の主な内容～

- P,1 お世話になります
- P,1 入居率地域1番を目指して
- P,2 今月のトピックス
- P,2 スタッフ紹介
- P,3 賃貸管理コーナー
- P,4 業界ニュース
- P,5 相続相談コーナー
- P,6 ソリューションコーナー

## お世話になります

### 「お客様から選ばれる人」を目指して

向暑の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。  
日頃は大変お世話になっております。

先月は、大相撲夏場所で初優勝を飾った富山県出身力士・朝乃山の活躍に大変心を打たれました。富山の皆様も、地元の新たな英雄誕生に心を躍らされたのではないのでしょうか。

話は変わりますが、弊社は昨年度に続き今年度もより一層、社員教育に力を入れております。その新たな取り組みとして、先月から全社員を対象とした「早朝勉強会」を開始いたしました。これは、専門的な知識を学ぶ勉強会ではなく、会社の目標や経営方針、お客様や取引先様への対応の仕方など、社長と社員が行動指針を再認識する場と位置づけております。

役職や職歴に関わらず、光陽興産で働くすべての社員が「お客様から選ばれる人」になる為に、徹底的に社員教育を行ってまいります。

取締役営業本部長 米納 克彦



## 入居率地域1番を目指して

### 部屋の契約時に一番負担を感じるのは「礼金」??

賃貸情報サイト『ウチコミ!』を運営する(株)アルティメット総研が実施した「部屋探しに関するアンケート」の結果を一部ご紹介いたします。

#### Q. 部屋を契約する際に特に負担に感じている費用を教えてください(複数回答可)

|       |         |         |        |
|-------|---------|---------|--------|
| 礼金    | : 17.7% | クリーニング費 | : 8.9% |
| 仲介手数料 | : 15.9% | 鍵交換費用   | : 8.0% |
| 更新料   | : 12.2% | 消毒費     | : 7.8% |
| 敷金    | : 12.1% | 管理費     | : 4.6% |
| 保証料   | : 9.7%  | 家財保険料   | : 3.1% |

#### Q. 家賃が安ければ住んでもよいと思う物件にチェックしてください(複数回答可)

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| 保育園、幼稚園、学校付近の物件            | : 23.0% |
| 大通り沿いの物件                   | : 15.3% |
| 線路沿いの物件                    | : 14.4% |
| 病院付近の物件                    | : 13.9% |
| 繁華街・飲食店付近の物件               | : 11.4% |
| お墓・葬儀場付近の物件                | : 7.7%  |
| ゴミ置場付近の物件                  | : 6.0%  |
| 心理的瑕疵(人が亡くなった、家事などがあった)の物件 | : 4.2%  |
| 工場・鉄塔付近の物件                 | : 4.1%  |

今後の入居者募集や収益物件選定のご参考にしてください♪

## 今月のトピックス

### 今年も高岡ねがいみち駅伝に参加しました♪

5月19日(日)、高岡古城公園にて第7回高岡ねがいみち駅伝が開催されました。弊社グループは、地元企業として地域のイベントを盛り上げるべく、ボランティアスタッフとして参画するとともに、ランナーとして9チーム総勢72名が参加しました。

高岡大仏・高岡関野神社・射水神社を結ぶ「願道」——第1走者は2.8km、第2走者から第8走者は2.5kmの距離を「ネガイのリストバンド」を身につけて駆け抜けます。

光陽興産は1チームがエントリーし、わが営業本部から石川、村上(高岡店)、碓井、植竹(富山店)、西永(金沢店)の5名が出場しました。

当日は雲一つない快晴で、夏のような日差しの中、全員でタスキをつなぎ、無事完走することができました!当日は、取引先様やグループ各社の社員とコミュニケーションを図ることができ、スポーツで汗を流してリフレッシュすることができました。



準備運動中の石川さんと碓井さん♪



笑顔がさわやかな西永さん



最後はグループ全員で記念撮影📷

## スタッフ紹介



|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| 氏名        | 二宮 彩香 (にのみや さいか)           |
| 出身地       | 新潟県五泉市                     |
| 所属        | 富山店 賃貸営業                   |
| 入社年月      | 2019年4月                    |
| 趣味        | パン屋めぐり                     |
| 好きな言葉     | 七転び八起き                     |
| 休日の過ごし方   | fuluで海外ドラマを見る              |
| 最近嬉しかったこと | お部屋をご案内したお客様に初めてお申込みを頂いたこと |

ひとこと

4月から富山店に配属されました新入社員の二宮です!  
まだまだわからないことばかりですが、今は先輩の内見に同行したり、物件の写真撮影や広告掲載を行っています。  
早く一人前の営業ができるように頑張ります!



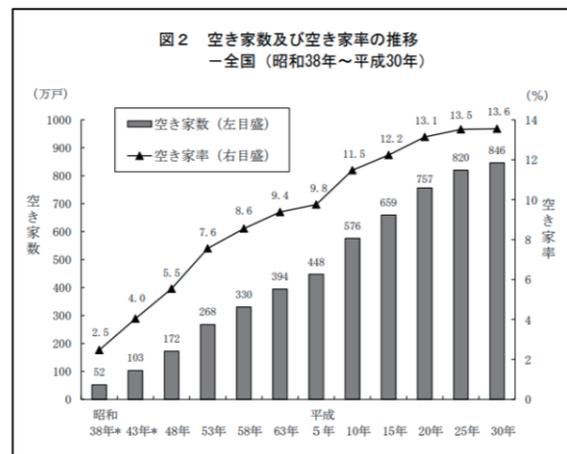
富山店 管理営業  
植竹 伸明

## 平成30年 住宅土地統計調査 5年ぶり発表 空き家率13.6%（前回から0.1%増）

総務省は4月26日、5年ぶりに「平成30年住宅・土地統計調査」の住宅数概数集計結果を発表しました。「住宅・土地統計調査」（5年ごと）は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。今回はアパートオーナーの皆様に関係する部分をお伝えします。

日本の総人口が止まっている現在でも、総住宅数は昭和38年から増え続けており、平成30年は6242万戸と、平成25年と比べて、179万戸（3.0%）増加しています。

平成25年からの総住宅数の増加数を都道府県別にみると、東京都が31万戸と最も多く、次いで神奈川県が15万戸、千葉県が14万戸、埼玉県が12万戸となっており、この1都3県で全国増加数の4割を占める結果となっています。



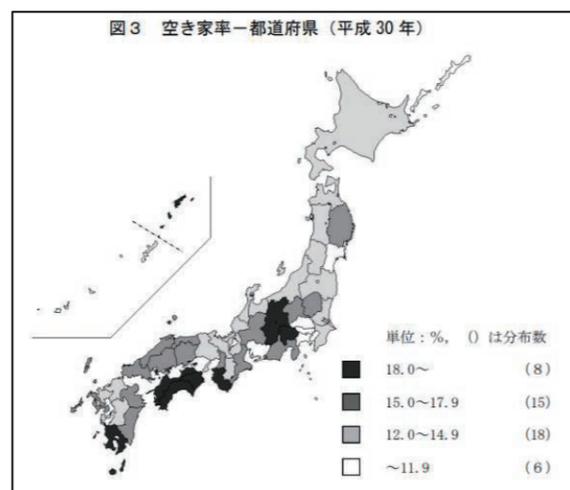
空き家数は平成30年は846万戸と、平成25年と比べて26万戸（3.2%）増加しています。空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、13.6%と0.1ポイント上昇しており、過去最高の数値になっています。

空き家率を都道府県別にみますと、最も高いのは、山梨県の21.3%、次いで和歌山県が20.3%となっています。空き家率が最も低いのは、埼玉県、及び沖縄県の10.2%、次いで東京都が10.6%となっています。

今後ますます、空き家率が上がっていくと予測され、30%を超える時代もくると言われています。

居住世帯のある住宅は5366万戸となっており、この内訳を建て方別にみると、一戸建が2876万（53.6%）、長屋建が141万戸（2.6%）、共同住宅が2334万戸（43.5%）となっています。共同住宅の住宅数の推移をみますと、昭和63年から平成30年までの30年間で2倍以上の増加がありました。

地域差はありますが、人口・世帯数が増えていかないうちで、新築着工が進み、そのバランスから空き家率が上がっていると考えられます。今回、現実的な数値が出たことで、ますます空き家・空室対策が必要になってくると考えられます。



【ご相談・お問合せ】オーナーさま管理ご相談窓口  
高岡店：林 富山店：植竹

## 同じ物件でも貸し方で変わる 賃貸住宅の活用と各種法令について

賃貸不動産業界を俯瞰してみると、同じ物件でも利用する制度や根拠法令を見直すことで、全く異なる物件のような様相を呈することがあります。以前ですと、一般賃貸用物件として扱われていたアパートの一室が、ウィークリーマンションブームに乗り、週貸しのトレンドの中で高収益を担っていました。また、住宅宿泊事業法（民泊新法）の影響を受ける前では、Airbnbを媒介に多くの物件が外国人の宿泊需要を満たしていました。

しかし、同法が施行されると対応できない物件が淘汰されていき、同じくウィークリーマンションも旅館業法との関係で法対応に迫られ、旅館業法への転換やマンスリーマンションへの運用に切り替わるなどしています。他にも、サブリース取引や、リフォーム、外国人賃貸など様々なジャンルが登場するなど、同じ物件の利用方法とは思えない多様な流れがありました。物は同じなのに、ここまで利用方法が変わるのは、バックボーンとなる法令が異なるからです。

一般賃貸と定期借家（マンスリー）では、依拠している法律は民法と借地借家法で同様です。両者の違いは、後者が借地借家法38条に定める「更新がないこととする旨の定め」が置かれている点にあります。この定めにより、更新がない賃貸借契約を締結でき、1年未満の建物の賃貸借の期間を設定できるのです。この定めを利用により、1か月から数か月の期間での賃貸可能という法的基盤を得ているといえるでしょう。

他方で、一般に1か月を境に生活の本拠としての賃貸と旅館業の線引きがなされています。ウィークリーマンションが上記基準により下火になったのはこのような背景によるものです。

また賃貸と旅館業の違いですが、旅館業法は行政による許可が必要となる点で大きな違いがあります。そのため、旅館業では、賃貸と異なり、宿泊者（貸す相手）を選ぶことができませんし、宿泊者名簿等を利用したの管理が必要となります。このような各種許可に関する規制が伴いますが、1日単位での物件利用が可能となり、見方によれば、短期賃貸借を行う法的基盤を得ていることとなります。

|        | 一般賃貸   | マンスリー事業   | 旅館/民泊事業        |
|--------|--|-----------|----------------|
| 契約区分   | 賃貸借契約書（一般）   | 定期建物賃貸借契約 | 宿泊約款/利用規則      |
| 主な適用法令 | 民法/借地借家法/宅地建物取引業法/その他                                |           | 旅館業法/住宅宿泊事業法   |
| 行政関係   | 基本的にはなし<br>* 宅建士関連につき国土交通省<br>* サブリースにつき賃貸住宅管理業者登録制度 |           | 許可制<br>（厚労省管轄） |
| その他    | 原則としては誰に貸すかは賃貸人の自由意思に委ねられる                           |           | 原則 宿泊拒めない      |

## 資産税を0から再点検しよう！

そろそろお手元に固定資産税通知書が届く季節となりました。  
今回から数回にわたり、その通知される固定資産税についてご説明させていただきます。

### 1. 固定資産税の基礎

固定資産税は土地や建物を所有していることにつき、資産所在地の市区町村から課せられる税金です。

#### (1) 納税義務者

毎年1月1日に土地、家屋の所有者として各市町村等の固定資産課税台帳に登録されている方  
※ 自宅用か賃貸用かを問わず、所有者に課されます。

#### (2) 計算方法

課税標準額 × 税率

- ① 課税標準額：3年に1度、概ね公示時価の70%になるように計算されます。  
そこから住宅用地や新築住宅の軽減等調整を行い、決定されます。  
※ 同一人が所有する固定資産の課税標準額の合計額がそれぞれ以下の金額に満たない場合には固定資産税は課税されません。**(土地：30万円 家屋：20万円)**

- ② 税率：固定資産税1.4% 都市計画税0.3%  
※ 都市計画税は、固定資産税とは別に、都市整備などの費用に充てるため、都市計画法による市街化区域内に土地や家屋を所有している方に課税されます。

### 2. 固定資産税通知書・課税明細書の見方

固定資産税通知書と課税明細書は通常一緒に送られて来ます。  
今回は固定資産税通知書の見方をご説明致します。

#### (1) 固定資産税通知書の見方

書式や項目名は市町村により異なりますが、以下の内容が記載されております。

|          |   |
|----------|---|
| 納税義務者名   | 通常は登記簿上の所有者が記載されております。                      |
| 納税通知書番号  | 通知書ごとに付された番号です。<br>通知書の内容に関して問い合わせの際に使用します。 |
| 課税標準額    | 固定資産税・都市計画税別に課税標準額の合計、土地・家屋別の内訳が記載されております。  |
| 年税額      | 課税標準の合計額に前述の税率を乗じて、必要に応じて調整した年税額が記載されております。 |
| 期別税額・納期限 | 4回に分けて納付する場合の各納期における納税額及び納期限が記載されております。     |

各納税額は年税額を4分割し、端数は1期に合算されます。  
また年税額が4,000円未満の場合は1期に一括納付となります。  
監修：税理士法人タックスウェイズ

不動産の評価・査定・調査はお気軽にご相談ください！すべて秘密厳守です。  
【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口  
高岡店：林 富山店：植竹

## 「修繕費と資本的支出の違いを知って、 上手に経費を使いましょう」



将来の資産対策の一つが、“物件をより良い状態に保つ”こと。そのためには、費用がかかるケースもあります。ここで、**修繕費か、資本的支出かで、会計処理が大きく変わります。賃貸経営で利益が出ている場合、経費にできるものが増えると節税につながりやすくなります。**この機会に、修繕費と資本的支出の違いを知っておきましょう。

### 修繕費と資本的支出の違い

#### 修繕費と資本的支出を分ける フローチャート



アパートなどの固定資産を修理した場合には場合によっては経費（修繕費として計上）ではなく、資本的支出（減価償却費として計上）となる場合があります。これを**フローチャートでまとめたのが、左の図です。**

アパートの工事については、判断が付きづらいケースも多くありますので、このフローチャートを参考に、工事内容が修繕費に当たるのか、資本的支出に当たるのか、チェックして計画的に工事を実施することをお勧めします。**不明な点はぜひ弊社にご相談ください。**

また、**ご自身で直接リフォーム工事をされる場合は、できるだけ経費化するために、工事内容を明確にして工事業者に出してもらい**ことをお勧めします。金額が小さいほど経費化できる可能性が高まり、税制上有利になる可能性があります。

# 店舗紹介

不動産のことならお任せください！  
私たちは“住まい”を通じて地域社会に貢献します！

## 高岡店



〒933-0874  
高岡市京田619  
**TEL : 0766-25-1110**  
FAX : 0766-25-1119

## 富山店



〒930-0887  
富山市五福8区3548-14  
**TEL : 076-444-9988**  
FAX : 076-444-9977

**営業時間** 09:30~18:00

**定休日** 水曜日

光陽興産はお客様の資産運用のために  
専門スタッフの力を結集してトータルサポートいたします

### ●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- 空室について
- リフォームについて
- 家賃滞納について
- 賃貸管理について
- 購入について

- 売却について
- 土地活用について
- 相続対策について
- 保険について
- その他

お気軽にご相談ください

お問合せ先：光陽満室新聞事務局

TEL : 076-444-9988 FAX : 076-444-9977

MAIL : info@koyo-f.jp