

“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11月号



管理物件戸数

2,030戸

2019年10月末現在

**今月の注目ポイント：最新テクノロジー“IoT賃貸”導入が進む！
増える外国人賃貸需要に適應するための法律Q&A**



光陽興産株式会社

SUNNY LIVE GROUP

本社・高岡店 高岡市京田619

富山店 富山市五福8区3548-14

国土交通大臣(3)第7473号

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,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

お客様の声から、次の一手を

立冬の候、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。

日本初開催のラグビーワールドカップ、大いに盛り上がりましたね。
来年はいよいよ東京オリンピックですが、スポーツ観戦が趣味の私にとっては開催が待ち遠しいです。冬がもう目の前まで来ていますが、季節の変わり目、体調を崩されないようご自愛ください。



さて、弊社では日頃よりオーナー様や入居者様から頂くさまざまな「お客様の声」を社長から社員まで全員で共有し、問題解決、経営改善に活かしております。入居者専用食堂「SECOND KITCHEN」も、弊社スタッフが入居者様と直接コミュニケーションを取り、その中で得た気づきやリクエストを次の空室対策、オーナー様提案に活かしていくことを大きな目的としています。最近、社長が責任者や社員と共に管理オーナー様を訪問し、弊社に対するご意見やご要望を直接お伺いさせて頂いております。引き続きサービスの改善・向上に努めて参りますので、貴重なご意見・ご要望をお聞かせ下さい。
取締役営業本部長 米納 克彦

入居率地域1番を目指して

☆放置自転車の撤去をしました☆

アパート・マンションの放置自転車を撤去しました。特に学生さんが多く住むエリアの物件では、放置自転車が多い傾向にあります。

退去された方が置いていってしまうケースが多いですが、放置自転車が多いと入居者以外の方が乗り捨てていってしまう悪質なケースもあるようです。

入居者様の利便性はもちろんのこと、物件の美観を損ねますので、当社では定期巡回時にチェックし、下記の手順を踏んで都度撤去等の対応をしております。

- ① 入居者様へ撤去予定を投函・掲示にて通知（確認期限を設定）
 - ② 放置と思われる自転車に印を付けて通知
 - ③ 期限経過後、撤去予定自転車について警察に相談（所有者確認）
 - ④ 警察や所有者へ引き渡し
 - ⑤ 期限経過後、一定期間保管
 - ⑥ 撤去・処分
- ※ 全て写真を取り記録します。



防犯登録や車体番号で警察に照会

手順を踏まず処分してしまうと、所有者の方とトラブルになる事も考えられます。時間と手間がかかりますが、物件の印象を左右しかねない放置自転車問題、当社は解決のお手伝いをさせていただきます。

富山店 由井智也

今月のトピックス①

SECOND KITCHENで入居者様とライブビューイング♪

10月20日（土）、日本中が盛り上がったラグビーワールドカップの準々決勝「日本VS南アフリカ」戦ですが、弊社の入居者専用食堂「SECOND KITCHEN」では、入居者向けイベントとして「ライブビューイング」を開催しました♪



開催から当日までの期間が短かったため、入居者様にはSNSでの告知と対象物件にチラシを貼ってお知らせしました。SECOND KITCHENで入居者向けイベントを行うのは初めての試みだったこともあり、たくさんの方にお集まり頂けるか不安もありましたが、当日は約20名の来場があり、弊社スタッフも入居者様と一緒に試合を観戦しながら楽しい時間を過ごすことができました。

また、今回は特別にアルコールも提供しました。入居者様からは、「とても楽しかった」「今後はいろんなイベントをやってもらいたい」とうれしい声を頂戴することができました。



よりたくさんのお入居者様に「SECOND KITCHEN」を愛して頂けるよう、これからもドンドン新しい企画やイベントに挑戦してまいります！

富山店 植竹伸明

今月のトピックス②

福井・京都へ社員旅行に行ってきました



10月2日（水）3日（木）、1泊2日で今年度の社員旅行に行ってきました。

1日目は、福井県でジップラインとそば打ち体験。初体験のアクティビティを全員で楽しみました。その後、京都府のりり温泉にあるGRAX HANAREで流行のグランピングをこれまた初体験。食材はすでに下処理済みで調理するだけ、片づけも洗わずにかごに入れて置いておくだけで、キャンプの概念が覆る、その名の通り、グラマラスなキャンプでした！2日目は伏見稲荷大社を参拝し、名物の稲荷を美味しくいただきました。所々にある狐の置物やお土産品がとてもかわいかったです。

2日間楽しい時間を過ごすことができ、リフレッシュ出来ました！下半期もガンバリマス！！

富山店 碓井健太郎



これからジップラインです！



そば打ち体験 真剣です



夜はグランピングを満喫♪



とてもおしゃれな施設でした

最新テクノロジー“IoT賃貸”導入が進む！

賃貸住宅に、IoTを導入する動きが、目立つようになってきました。安心で、安全な、生活をより豊かにする技術革新であり、特に若年層の支持が高く、単身マンションなどでの導入が進んで来ましたが、新たな入居率向上の対策として注目されています。

【導入が進むIoT賃貸】

IoTは、身の回りには様々なものがインターネットに繋がる事を意味します。住まいのドア、窓、家電などは、すべて独立した物であり、操作するには手動または、コントロールするリモコンを使用するしかありませんでした。住宅にIoTが導入されれば、インターネットを通じて、それらの物を簡単に操作できるようになる為、暮らしの快適性や利便性が大幅に高まります。数年前までは、実用はまだまだ先になると思われていましたが、家電、照明、カギなどをインターネットに繋げる技術は、すでに実用化されるようになりまして。

【若年層に人気】

賃貸住宅でもっとも注目されているのはスマートロックです。専用アプリが入ったスマートフォンを近づけるだけで開錠でき、閉め忘れを確認したり、出先から施錠・開錠したりすることも可能です。遠隔にて、インターネット上で、スマートロックの情報を変えたり、開錠したい顧客とやり取りできるのもスマートロックの特徴です。オーナー様や管理会社にとっては、退居時のカギの交換や、入居希望者を案内する際のカギの受け渡し易くなること、とても大きなメリットです。また、照明やエアコンを、外出先からコントロールすることも可能になり、IoTを導入すれば、暮らしが快適かつ便利になり、セキュリティ性能も高まります。インターネットが生活に染み付いている、若年層に対してとても人気が高い技術になっています。

【費用を抑えて導入】

導入するシステムにもよりますが、安価で導入できるものも少なくありません。特に、急速に普及しているスマートスピーカーは導入がもっとも簡単なIoT技術です。スマートスピーカーも、スマートロックも、1万円前後の物が出てきました。人気のあるIoTとして、「スマートロック」「スマートスピーカー」「スマートライト」「室内温度コントロール」などをセットにして、20万円前後で導入する、新築賃貸住宅も出てきました。IoTを導入している賃貸物件は、まだ多くはありませんので、競合物件との差別化を図れると、オーナー様にも注目され始めています。



今まで、IoTのような新しい技術は、富裕層から普及するのが一般的でありましたが、IoTを希望する人はスマートフォンに慣れた若年層が多い為、むしろ今後は、若者向けの賃貸住宅から、より進んでいく事と思われます。

【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

増える外国人賃貸需要に適応するための法律Q&A

近年、日本でも外国人の流入が増え続けております。賃貸管理会社では、外国人のお部屋探しを強化している会社も出てきました。

しかし、外国人の入居者を受け入れるには、オーナーの皆様から許可をいただかなければなりません。今回は、実際に、外国人入居者の受け入れを行う上での注意点などを、オーナー様よりいただいたご質問に回答する形でまとめております。

【Q1】

わたしはワンルームの賃貸アパートを所有しておりますが、部屋に2段ベッドを設置して、海外からの留学生を1部屋に複数人入居させています。通常貸し出すより収入は増えますが、法的に問題はないのでしょうか？

【A1】

入居者が外国人か否かではなく、事業形態が賃貸事業か宿泊事業かという点に法的な問題があります。近年旅館業法の改正により、1室よりホテル・旅館として宿泊事業を運営できるようになりました。この宿泊事業ですが、「旅館業における衛生等管理要領」によれば、「宿泊」とは、宿泊時間の長短にかかわらず、寝具を使用して前各項（ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業及び下宿営業）の施設を利用することをいう。と定義され、「寝具」については「寝台（木等による枠組構造のものをいう。）」との記載が見られます。そのため、当該ワンルームの運営態様が、旅館業法上の宿泊事業と解釈された場合には、旅館業法の許可が必要となり、現状では無許可営業を行っている可能性が生じています。

なお、「旅館業法に関するQ & A」においては、旅館業と賃貸業との違いを、①施設の管理・経営形態を総合的にみて、宿泊者のいる部屋を含め、施設の衛生上の維持管理責任が、営業者にあると社会通念上認められるかどうか、②施設を利用する宿泊者が、その宿泊する部屋に生活の本拠を有するかどうかにより判断すると回答されており、上記寝具の貸出しがあるからといって直ちに宿泊事業と認定されるわけでもないようです。

また、仮に賃貸事業に該当する場合は、1部屋に複数名入居させられるかどうかは、専ら賃貸借契約書の定めで委ねられていますが、他の部屋に居住する居住者がいる場合、生活騒音等に配慮しなければ法的なトラブルに発展する可能性があります。

【Q2】

外国人の方から契約の申し込みがあり、わたしの所有物件に入居させることになりました。仲介してくれた会社の社員から「外国人の方も増えている世の中なので…」と言われ了承しましたが、追々確認すると、保証人がいないので、滞納が発生した時点で強制退去してもらおう契約内容になっていました。そのような契約形態は認められるのでしょうか？

【A2】

ほとんどの場合、契約書に記載があるからといって、直ちに強制退去を求めることは困難です。国籍に関わらず、日本の民法が準拠法として適用されること（日本の法律が適用されること）を前提とすれば、賃料滞納を理由とする賃貸借契約の解除及びそれに伴う目的物（物件）の明渡請求の可否は、裁判実務上、信頼関係が破壊されたか否かにより決するという法理が確立しています。また、この法理は、賃料滞納の場面においては、概ね3か月分の滞納により信頼関係が破壊されると認定される傾向にあります。そのため、滞納が発生した時点で、直ちに強制退去を求めることができる余地はかなり低いと言わざるを得ません。なお、契約書の記載があるからといって、裁判手続によらず直ちに強制退去を求める場合、関係刑法規定又は自力救済禁止違反に該当し、更なるトラブルを招く恐れがありますので、十分注意する必要があります。

なお、質問の背景は外国人であるか否かに関わらず、保証人がいない借入者の滞納リスクにどのように備えるべきかと言い換えることができます。この場合、一般的には保証会社を利用することが考えられます。また、当該外国人の属性によっては、滞納リスクをヘッジする手法も少なからず存在します。そのような手法の検討に当たっては専門家への相談をお勧めいたします。

資産税を0から再点検しよう！ ～不動産取得税の基本～

今回は不動産取得税の基本のおさらいをしたいと思います！
不動産取得税は、物件の購入時に課税される税金ですが、一般の方にはそう頻繁に出会うものではありません。また、取得が多いオーナー様でもその計算方法が複雑すぎて計算内容について把握できなかったこともあったと思います。今回は、その複雑な不動産取得税の課税の基本について確認していきます。

不動産取得税

【定義】

不動産取得税は、土地や家屋を有償や無償、登記の有無にかかわらず、売買、贈与、交換、建築（新築・増築・改築）等により取得した場合に課税されます。

※なお、相続による取得などの場合には課税されないこととされています。

【税額】

計算方法は下記の通りです。

取得した不動産価格×税率

(注) 令和3年3月31日までに宅地等を取得した場合は、価格を2分の1とします。

(注) 価格は、新築などの場合を除き、固定資産課税台帳の登録価格（いわゆる固定資産税価格）をいいます。

【税率】

土地・住宅については**3%**、住宅用以外の家屋については**4%**とされています。

(注) 令和3年3月31日までに取得した場合

【免税点】

以下の金額未満である場合は課税がありません。

土地10万円、家屋（新築・改築等）23万円、家屋（売買・贈与等）12万円

【申告・納税方法】

不動産取得税は、申告し課税される方式ではなく、都道府県が登記資料をもとに課税通知を行う賦課課税方式をとっているため、通常は申告書の提出は行いません。

ただし、税額の軽減などを受けるために、取得した日から一定の期間内に県税事務所などへ申告して軽減手続きを行う場合のみ申告書の提出、作成が必要となることがあるので、対象物件の取得が頻繁な方は注意が必要です。

なお、納付につきましては、登記完了が一定期間経過後、納税通知書が送付されて来ますので、そちらを納期限までに行うことで完了します。

【まとめ】

不動産取得税の課税は、物件の取得に際し、登記した事実により、自動的に行われます。手続きは簡易であるものの税額の計算の流れは、わかりにくい部分もあるため、課税通知があった場合には、その計算根拠を簡単に確認しておくことが重要です。不当に高いケースも稀にあるので、自分の目できちんと確認しておくべきですね。

次回は、不動産取得税の軽減についてご紹介いたします。

最後までお読みいただきありがとうございました。

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

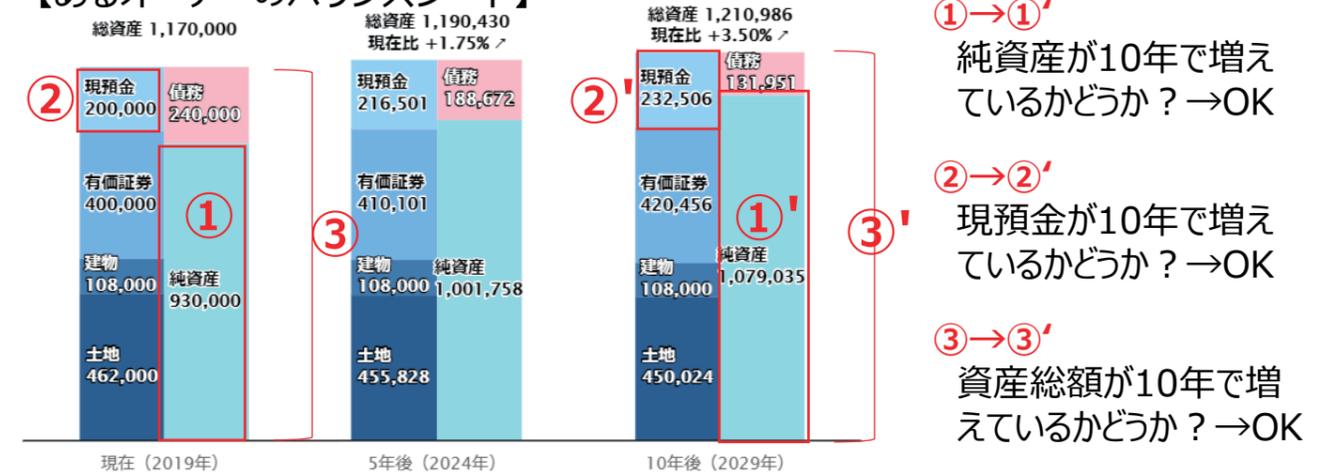
「バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう②」



前回ご紹介したバランスシートですが、将来を想定して作成することで、実際にご自身の資産が増えていくのか・減っていくのか、判断するうえで大事な3つのポイントを知ることができます。実際の事例を見て、どんなことがわかるのか、見てみましょう。

資産についてチェックすべきバランスシート3つのポイント

【あるオーナーのバランスシート】



①→①' 純資産が10年で増えているかどうか？ →OK

②→②' 現預金が10年で増えているかどうか？ →OK

③→③' 資産総額が10年で増えているかどうか？ →OK

上記はあるオーナー様のバランスシートです。大きく3つのポイントで、ご自身の資産のバランスシートが良いかどうかを判断しましょう。

①純資産が増えているか？

まず大事ななのは、『純資産』（資産全体で『他社の借り入れなどが無い、純粹に自分のもの』である資産）が増えているかどうかです。一般的には賃貸物件の場合、借り入れなどをしていても返済が進むごとに純資産は増えていきますが（借り入れを返済して自分の所有割合が増えていくため）、物件の価値が下がっていく場合、この純資産は減っていくことになります。**純資産が減っていく場合は危険信号です。**

②現預金が増えているか？

経営を続けていくうえで、今の資産だけで将来を見ると、儲かっていくかどうか、資産が増えていくかどうか、の指標の一つはシンプルに『現預金が増えているか？』どうかです。現金が増えていく経営であれば問題ありませんが、**例えば生活費を圧迫し、将来的に安心できる現金を残せない、物件の改修に費用をかけられない、となると早期に対策を打っていく必要が出てきます。**

③資産総額が増えているか？

最後に、資産総額が増えているかどうかです。**ご家族・ご親族に資産を引き継ぐ場合、最終的にご家族の将来を考えると、資産全体が長期にわたって増えていくことが一番望ましい経営**となります。なかなか何もせずに資産総額が増え続ける、ということは少ないですが、将来を見越してどう資産を形成していくか、ということが最後のステップになります。

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