

“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12月号

管理物件戸数

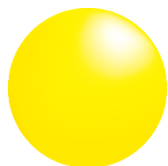
2,007戸

2019年11月末現在



December

今月の注目ポイント：2019年入居者に人気の設備ランキング！
賃貸物件のゴミ問題に関するQ&A①



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,2 今月のSECOND KITCHEN
- 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

地域の駆け込み寺のような存在に

歳末の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。
日ごろは大変お世話になっております。

早いもので今年も師走を迎え、慌ただしい日々を送っております。
今、改めて一年を振り返ってみると、あっという間に過ぎ去ったという
感覚ですが、その中でも会社として様々な挑戦をし、変化があった
ことを思い起こします。



先月には、“もめない相続”を大きなテーマとした「不動産相続の相談窓口」を富山店でオープンし、第1回目の「相続勉強会」を開催しました。今回は私が講師を務めさせて頂いておりましたが、参加者の皆様からのご質問やご相談を受け、相続の問題は、お一人お一人、またそれぞれのご家庭によって抱える問題や悩みが千差万別であることを感じています。今後、弊社の相談窓口が、皆様の悩みや困りごとを解決できる駆け込み寺、抛り所のような存在となれるよう、さらに勉強を重ねてまいります。

今年も一年、誠に有難うございました。皆様、よいお年をお迎え下さいませ。

取締役営業本部長 米納 克彦

入居率地域1番を目指して

冬の積雪も安心！融雪装置の点検作業を行いました

毎年恒例ではありますが、管理会社として、この時期にやらなければならない大事な仕事が「融雪装置の点検」です。

富山県でお部屋探しをされる方にとって、融雪装置の有無は非常に優先度の高い条件となっており、融雪装置のある物件はお客様から高い支持を得られる傾向があります。これからの季節、その融雪装置が適切に作動するかどうかは入居者様の満足度にも大きく影響しますので、弊社で管理させて頂いているアパート・マンションでは融雪装置の点検作業をスタッフが丁寧に行っております。

<融雪装置点検の流れ>

①配管の不純物を出します



②ノズルの清掃をします



③均等に出ればOKです



今年は、雨が降る寒い中での作業となりました。融雪装置の範囲・面積の広さに比例して時間を要する作業ではありますが、入居者様が快適に冬を過ごせるよう準備は万端です。

富山店 由井智也

今月のトピックス

第1回相続勉強会「STEP1」を開催

11月23日（土）、「不動産相続の相談窓口」として第1回目となる「相続勉強会」を富山店で開催いたしました。講師は弊社スタッフが務めます。定員は6名と少人数制ですが、全5回シリーズで、参加者の皆さまと懇談的にじっくり学べる内容になっております。



皆さん真剣に受講されています！

今回のSTEP1は、

- ①はじめに 相続の大いなる誤解
- ②相続とは？ 相続の定義・法定相続
- ③相続の流れ 死去～納税までにやるべきこと
- ④相続でもめないためには

との内容で、事例も交えながら2時間にわたり勉強会を行わせて頂きました。初めての開催でしたが、参加者の皆さまからは「分かりやすかった！」「次回も参加します」と有難いお言葉をたくさん頂戴しました。

現在、第1期がスタートしていますが、来年1月からは第2期、第3期も順番にスタートします。今回、相続勉強会チラシを同封しておりますので、ご興味がある方はぜひ1月からの相続勉強会にお申込みください。皆様のご参加を心よりお待ちしております！

富山店 植竹伸明



不動産相続の相談窓口

今月のSECOND KITCHEN

健康的でおいしいスイーツの提供をはじめました♪

入居者専用食堂「SECOND KITCHEN」では、9月より、入居者様・利用者様の声にお応えする形で、スイーツの提供を開始しました。

スイーツは水曜日限定で週替わりのメニューとなります。スイーツと言っても、ただ甘くておいしいお菓子ではありません。入居者の皆さまに健康的な食生活を送ってほしいというセカンドキッチンのコンセプトに則して、スイーツも野菜や果物を使ったメニューが中心となっています。価格は単品150円、ドリンク（単品200円）とセットで300円です。

今後も、入居者様に喜ばれるセカンドキッチンを目指して、お客様の声を大事にしていきたいと思っております。

富山店 碓井健太郎



にんじんゼリー



チーズケーキ
パプリカソース



黒ごま豆乳プリン



生姜紅茶ケーキ



柿ケーキ

2019年入居者に人気の設備ランキング！

全国賃貸住宅新聞にて、2019年度「入居者に人気の設備ランキング」が発表になりました。恒例の設備ランキングですが、この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まるTOP10、この設備が無ければ入居が決まらないTOP10の2種類のランキングをご紹介します。

【この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まるTOP10】

単身者向け	ファミリー向け
1 インターネット無料	1 インターネット無料
2 エントランスのオートロック	2 追い炊き機能
3 宅配BOX	3 エントランスのオートロック
4 浴室換気乾燥機	4 ホームセキュリティ
5 ホームセキュリティー	5 システムキッチン
6 独立洗面化粧台	6 宅配BOX
7 24時間利用可能ゴミ置き場	7 浴室換気乾燥機
8 ウォークインクローゼット	8 24時間利用可能ゴミ置き場
8 ガレージ	9 ガレージ
10 追い炊き機能	10 ウォークインクローゼット

今回、ランク外から、初めて「24時間利用可能ゴミ置き場」が、単身者向け・ファミリー向けともにトップ10入りしました。共働き世帯が増えてきたこと、単身でも旅行や出張などで、決まった曜日にゴミ出し出来ない場合など、24時間利用できるゴミ置き場に利便性を感じる入居者が多くなっているようです。

室内の設備に関心をもっておられるオーナー様は多いと思いますが、改めて室外にも目を向けていくことが大切だと感じます。

「インターネット無料」は、単身・ファミリーともに今年も1位でした。既に不動の人気設備と言えます。プライベートでも、仕事でも、当たり前前にインターネットを利用する時代です。ネット無料物件は、家賃が2~3千円ほど高くても入居が決まるという傾向もあり、オーナー様にとっては、インターネット設備を整えることで、空室対策、家賃アップ、さらにはコストの経費計上などが可能になる賢い設備投資ではないかと思えます。

【この設備が無ければ入居が決まらない TOP10】

単身者向け	ファミリー向け
1 室内洗濯機置き場	1 室内洗濯機置き場
2 TVモニター付きインターホン	2 独立洗面台
3 インターネット無料	3 追い炊き機能
4 独立洗面台	4 TVモニター付きインターホン
5 洗浄機能付き便座	5 洗浄機能付き便座
6 備え付け照明	6 インターネット無料
7 エントランスのオートロック	7 システムキッチン
8 宅配BOX	8 ガスコンロ (2口/3口)
9 BS・CSアンテナ	9 エントランスのオートロック
9 暖房便座	10 エレベーター

こちらの設備は、無いと入居者の希望物件候補にすら上がってこないとも言えます。今回、「室内洗濯機置き場」が単身・ファミリーともに1位でした。

家賃の安い物件では、ベランダに洗濯機置き場があったり、入口の外廊下に置いてあるケースも見かけます。もし、室内におけるスペースがあり、構造上

可能であれば、ぜひとも新設して頂きたい設備です。

その他、TVモニター付インターホン、洗浄機能付き便座、インターネット設備導入（無料ではないタイプ）などは、数万円で設置できます。今日では、お部屋探しの初動はインターネットがほとんどですので、最初から希望する設備の有無で絞り込みされる方がほとんどです。今後、この無ければ決まらない設備については、私どものお付き合いのある物件に関しては積極的にご提案していきたいと思えます。

オーナー様にとっては、設備に関して「より新しいもの、より機能性の高いもの」を取り付け、交換した方が良くと頭ではわかっている、具体的に動いていなかったというケースもあるかと思えます。この機会に改めて設備について積極的にお考え頂ければ幸いです。

【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

賃貸物件のゴミ問題に関するQ & A ①

入居者から賃貸管理会社、またはオーナー様に問い合わせがある内容で、最も多いと言われているのがゴミに関する問題です。実際に入居者のゴミ問題に悩まされているオーナー様も多いのではないのでしょうか？今回もご自身に当てはめて考えてみてください。



【Q】

有しているアパートの入居者がゴミの分別を怠るため、業者がそのゴミを回収してくれません。結果的にわたし自身がゴミを分別しなければならないので、かなり億劫です。分別作業を行っているのでゴミの中身から、対象者は特定できています。この場合、罰金を科したり、改善が見られない場合は退去してもらうことなど、法的には可能なのでしょうか？

また、先日引っ越していった入居者が、粗大ゴミシールを貼ることなく、ゴミ置き場にベッドを放置していきました。これはわたしが自腹で処分しなくてはならないのでしょうか…？もちろん、引っ越した入居者には連絡がつかいません…



【A】

ゴミ分別については金銭請求の余地はありますが費用倒れのリスクがあります。明渡しの見込みは不可能ではなくとも低いと思われます。

入居者が私生活の住居として使用している、もしくは使用していた場合、そこから搬出されるゴミは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（以下「廃棄物処理法」といいます。）に従えば、「一般廃棄物」として分類されます。そして、常識的ではありますが、廃棄物処理法は、今回の入居者のような建物の占有者に対してゴミの分別をする義務を課しています（同法第6条の2第4項など。）。

本来入居者がすべきゴミの分別や処分について入居者がこれを怠り、賃貸人のような無関係の人物がこれを行った場合の法律関係ですが、法的には事務管理が成立し、支出した費用を本人に請求できる見込みがあります。ただ、これは理屈上の話でして、実際に請求する場合の裁判コスト等を加味すると多くの場合は割に合わないでしょう。このような場合に備えるためには、最近は見かけなくなりましたが、敷金を利用したり、毎月の家賃や共益費にある程度の金額を織り込んでおいたり、あらかじめ契約に違約金条項を設ける方法などが考えられます。

次に、分別を怠ったことで明渡しを求めることができるかどうかですが、明渡しを求めるためには、解除手続等により賃貸借契約が終了していなければならず、判例上は信頼関係に破壊があったかどうかという判断基準により判断されます。多くの賃貸借契約書中にはゴミの分別に関する義務の条項は記載がないか、又は中心的な条項ではないでしょう。賃貸借契約の中心的な権利義務は、賃料の支払と物件の使用収益ですから、ゴミの分別違反を理由に、信頼関係の破壊を基礎づけるためには、ゴミの分別を怠った回数や程度、態様から周辺環境への影響の度合い、注意の有無等を、総合的に検討していく必要があるものと見込まれます。

資産税を0から再点検しよう！ ～不動産取得税の軽減制度適用について～

前回から続きまして**不動産取得税**についてですが、今回は、取り扱いが複雑な軽減制度の適用についてお伝えします。前回、不動産取得税の概要と計算方法についてご紹介させて頂きました。自分で不動産取得時の計算をしてみますと多額の税金が出ることになったのに、実際はゼロだったというご経験はないでしょうか。では、何か施策が仕込まれているのでしょうか。その正体である軽減などの制度について、今回は**家屋取得の軽減制度**を確認していきます。

住宅取得の軽減制度

(1) 新築住宅の場合（増改築も含む）

→ **新築住宅は要件を満たせば1,200万円の控除がある（家屋でも住宅であることが大きな要件）。**

要件は、貸家の一戸建住宅ならば現況の床面積が50平米以上、貸家の一戸建て以外の住宅ならば独立した区画の現況の床面積が40平米以上※1と満たせば、下記の計算式によって納税額を算出します。

※1 上限は一戸建それ以外ともに240平米以下。

貸家以外のケースは下限50平米、上限240平米以下となります。

【計算式】

$$\text{（住宅の価格} \times 2 - 1,200\text{万円} \times 3\text{）} \times \text{税率} 3\%$$

※2 価格は、固定資産税評価額です。

※3 認定長期優良住宅を新築した場合は控除額1,300万円（令和2年3月末取得まで）

(2) 中古住宅の場合

→ **中古住宅は、要件を満たせば軽減できるが新築年月日に応じて控除額が変わる。**

次の3つの要件を満たせば、下記の計算式で納税額を算出します。

- ① 自己の居住用に取得した住宅であること（居住要件）
- ② 現況の床面積が、50平米以上240平米以上であること（床面積要件）
- ③ 昭和57年1月1日以後に新築されたものなど（耐震基準要件）

【計算式】

$$\text{（住宅の価格} - \text{控除額} \times 4\text{）} \times \text{税率} 3\%$$

※4 取得中古住宅の新築日により控除額が決まります。

- ・平成9年4月1日以後～現在の築日 1,200万円
 - ・平成元年4月1日～平成9年3月31日 1,000万円
 - ・昭和60年7月1日～平成元年3月31日 450万円
 - ・昭和56年7月1日～昭和60年6月30日 420万円
- （以降省略）

その他、耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合についても一定の要件を満たした上で、税額の減額が受けられる制度もあります。

(3) 計算例

居住用の賃貸マンション（6戸・床面積45平米）を建築費8,000万円で新築した場合

$$\text{〔} 8,000\text{万円} \times 60\% \times 5 - 1,200\text{万円} \times 6\text{戸} \text{〕} \times 3\% = 0\text{円}$$

※5 新築の場合は、建築費を概算60%くらいで評価します。賃貸オーナーさんには、この計算はイメージしやすいかと思います。要件にはまれば、取得税はかからないことが多いのです

【まとめ】

住宅用の家屋の取得は、軽減制度が新築・中古住宅で異なっており、それぞれの要件も異なっています。賃貸オーナー様におかれましては、新築時に、この特例を受けられるように、建築会社に確認を取っておきたいところですね。次回は、土地取得の際の軽減についてご紹介いたします。

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③」



今回は、オーナー様ご自身でバランスシートを簡単に作成する方法をお伝えします。不動産の時価評価については難しい考え方などありますが、今回は、簡単に、『いくらで売れるか？（売れそうか？）』で資産の価値を考えてみましょう。

バランスシートを作ってみよう ～初級編～

今回はご自身のバランスシートを作ってみよう～初級編～です。実際に今の資産について、簡易バランスシートを作成してみましょう。

【簡易バランスシート】 ※入力用

資産の部		負債及び資本の部	
①現預金		⑥借入残高	
	万円		万円
②有価証券			万円
	万円		万円
③賃貸物件			万円
	万円	⑦純資産	
	万円		万円
	万円	※ (①～⑤の合計) - ⑥	
	万円		
④空地等不動産			
	万円		
	万円		
⑤自宅等不動産			
	万円		
①～⑤の合計		⑥+⑦の合計	
	万円		万円

※参考例

資産の部		負債及び資本の部	
①現預金		⑥借入残高	
	2,000万円		5,000万円
②有価証券			1,500万円
	500万円		0万円
③賃貸物件			万円
	6,000万円	⑦純資産	
	3,000万円		9,000万円
	2,500万円	※ (①～⑤の合計) - ⑥	
	万円		
④空地等不動産			
	0万円		
	万円		
⑤自宅等不動産			
	1,500万円		
①～⑤の合計		⑥+⑦の合計	
	15,500万円		15,500万円

- ・①から⑦の順に記入してみましょう。
- ・不動産資産については、売却想定額を入力しましょう。
- ・資産の全体像を見るためのものですのでまずは項目を全部埋めてみましょう。

左上に一般のオーナー様を想定した簡易版のバランスシートを用意しました。①～⑦まで、順番に入力していくことで、現状の資産の状況を一目で見ることができ、ご自身の資産の内容がより分かりやすくなります。今回は中長期的に資産が増えていくかどうか、というところに着目してみたいと思いますので、資産の部の③～⑤は実際に売却した場合、いくらくらいになるかの想定値を入力してみてください。

もし、不動産資産の売却額がわからなければ、想定としていくらくらいで売却できそうか、などの簡易的な想定はお出しできますので、ご不明なオーナー様は気軽にお問い合わせください。ひとまず、こちらが入力できればオーナー様の現在の資産状況がわかります。一般的な見方として、左側の資産の部では①、②、右側の資本の部では⑦の割合が多い方が資産構成は良いといわれていますので確認してみてください。

そして、ここからさらに将来のバランスシートを作成していくことで1) 純資産、2) 現預金、3) 総資産が増えていくかどうかを想定することができます。次回中級編で詳しくお伝えします。

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