

アセットコンサルティングのオーナー様向けお役立ち情報誌

賃貸経営・ 資産管理 通信 1

令和6年
月号

管理物件
入居率

地域 No.1

94.9%

賃貸経営・資産のお悩みは名古屋・岡崎の
(株)アセットコンサルティングへ

今月の主な内容

- P.1 …… お世話になっております
- P.2 …… 賃貸管理コーナー
- P.3 …… 業界ニュース
- P.4 …… 税務コーナー
- P.5 …… 相続相談コーナー

【オーナー様の収支改善の専門家】
オーナー様専用HP



【ライン登録から物件内覧無しで
仲介手数料最大無料】
入居募集専用HP



【三河オフィス】

愛知県岡崎市柱町折戸12番地

TEL 0564-72-2215

【名古屋オフィス】

愛知県名古屋市中村区名駅三丁目28番12号
大名古屋ビルヂング30階

TEL 052-589-8051

2023年度：人気の設備ランキング②

いよいよ繁忙期も近づいてまいりましたが、物件の空室対策はお済でしょうか。空室対策は、賃料の適正化や諸条件の緩和といった投資を行わずにできるものから、設備や内装のグレードアップといったものまで多岐にわたります。

今月も先月に引き続き、全国賃貸住宅新聞より発表された人気の設備ランキング『この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる』についてお伝えさせていただきます。

出典：全国賃貸住宅新聞掲載データを基に船井総研にて加工

《单身者向け》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる			《ファミリー向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
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	↑ (前回3位)	エントランスのオートロック
3	→	高速インターネット	3	↓ (前回2位)	追いだし機能
4	→	宅配ボックス	4	↑ (前回5位)	システムキッチン
5	→	浴室換気乾燥機	5	↑ (前回6位)	宅配ボックス
6	→	独立洗面台	6	↓ (前回4位)	高速インターネット
7	→	システムキッチン	7	→	浴室換気乾燥機
8	↑ (前回9位)	防犯カメラ	7	↑ (前回10位)	24時間利用可能ゴミ置き場
9	↓ (前回8位)	24時間利用可能ゴミ置き場	9	↑ (前回12位)	ウォークインクローゼット
10	→	追いだし機能	10	↓ (前回7位)	ガレージ

こちらのランキングはもう何年も連続で「インターネット無料」が1位となっております。携帯電話所有者のスマートフォン比率は96.3%となっており、インターネット環境は必須となってきております。また、近年はテレワークの普及やネットゲームユーザーの増加もあり、より通信速度の速い「高速インターネット」を求める入居者も増えております。数年前にネット無料を導入した方でも、既存の入居者から「インターネットが繋がらない」などの声が上がっている可能性もありますので、既存サービスの刷新も含め検討してみてください。

また近年は、共用部に関する設備ニーズが高まっております。セキュリティ面は気にする方は特に増えており、「エントランスのオートロック」「防犯カメラ」等のニーズが高まっています。学生や新社会人など、若年層をターゲットにしている单身物件に対しては、コストパフォーマンスの高い投資になると考えられます。

それ以外でも、インターネットショッピングを利用するのが当たり前の世の中なので、「宅配ボックス」の普及率も上がってきております。メーカーから発表されているデータでは、マンションで約60%、アパートで約40%設置されているというデータもあります。最近では玄関先に設置できる個別置き型の商品も増えてきておりますので、導入のハードルは以前より下がってきております。

「24時間利用可能ゴミ置き場」のニーズも高まっておりますが、こちらはアパートの場合は設置場所の関係でどうしても導入が難しくなってしまいます。そういった場合には、ゴミがカラス等に荒らされないように、中身が見えず、臭いも漏れないようなタイプのゴミステーションがおススメです。

今回お伝えした内容を参考に、繁忙期に向けて、費用対効果の高い投資を検討してみてください。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

外国人であることを理由に 入居を拒否して損害賠償？

【事例】

入居希望者が日本国籍を持たないことがわかりました。
入居に向けて話が進んでいたのですが、賃貸借契約をやめたいと思います。
なにか問題はあるでしょうか？

ホテルや旅館などとは異なり、賃貸の場合には、基本的に、貸主は、借主と契約を締結するかどうかについての自由が考えられています。「契約を結ぶかどうかをそれぞれの個人が自由に決めることができる」と考えられているからです。これは、「契約自由の原則」の内容の一つです。

ですので、誰に対して物件を貸すかどうか、についても基本的には貸主の自由、貸主の判断に委ねられているということが出来ます。ですが、どのような場合も自由というわけではなく、「国籍」のみを理由として賃貸借契約を拒絶したり、「国籍」を理由とした差別的な扱いをした場合には、損害賠償等の問題が生じる可能性があります。

以下の2つの裁判例を紹介します。

1) 入居申込者の国籍を理由に賃貸借契約の締結を拒絶して損害賠償責任を負った事例

借主会社が、日本国籍のない従業員を入居予定者とする賃貸借契約書及び必要書類を提出しました。ですが、貸主が、審査の最終段階において入居者に日本国籍がないことを理由として契約を拒否しました。

判決では、合理的な理由がないにもかかわらず契約の締結を拒んだものであるとして損害賠償責任の一部を認めました。(慰謝料100万円と弁護士費用の一部10万円)

※京都地方裁判所判決 平成19年10月2日、
RETIO.2008.2 No.69を参照)



2) 「A国人には仲介しない」との説明が差別的であるとして慰謝料が認められた事例

こちらは賃貸借契約の締結を断ったところ、すでに賃貸借契約が成立している、という主張と、媒介業者の「A国人には仲介しない」という発言が差別的であるとして損害賠償請求を受けました。

判決では、賃貸借契約がすでに成立しているという主張は認められませんでした。が発言については客観的に見れば差別的なものと捉えられてもやむをえない、として人格権侵害を理由に損害賠償を認めました。(慰謝料10万円と弁護士費用の一部1万円)

※東京地方裁判所 令和元年10月9日判決 RETIO No.119参照)

1つ目の裁判例は、一定段階まで話が進んでいたのに、合理的な理由なく契約を拒絶したこと、2つ目の発言自体が差別的であることを理由としています。「国籍」を理由とした合理的な理由のない差別は、損害賠償を負う可能性があり、上記のような裁判例があるということは確認しておきましょう。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

インボイス制度スタート！ 不動産賃貸業は、今後どうする？

2023年10月から消費税インボイス制度がスタートしました。約1か月経過したところですが、大きなトラブルはないものの、事務作業が煩雑になったことで想定した以上に処理に時間を要している感じです。

駐車場オーナーの対応は想定通り

借手からの目線で見ますと、駐車場オーナー（貸主）の対応は、インボイス登録について、明確にやらないと意思表示がある・無反応くらいで、割合としては、【無反応】がほとんどで、明確にやらないと意思表示があった方が1割程度でした。2026年までの3年間の経過措置の間は様子を見るという予想は大方合っていたように思います。

借手は今後どのように動いていこうか

筆者の拙い数のヒアリングベースでの対応を聞くと、契約期間が残っているうちは貸主に特段の行動は起こさないという方が多いように思います。ただ、心情的には良く感じていない方が多く、次回更新時に賃料の変更や移転などの対処を検討している方が大半です。

借手の心理

ある飲食店が借りている店舗の貸主は将来的にもインボイス対応をしないようで、現状の月額賃料50万円（税込）の金額変更も検討していないとのこと。これを飲食店側の消費税負担を試算してみると下記の通りになります。

2023年10月から2026年9月 消費税負担額 109,090円/年

2026年10月から2029年9月 消費税負担額 272,727円/年

このような負担を借主に生じるため、どうしても次回更新前にその後の契約への対応（移転、消費税分減額、消費税分増額）を検討することになってしまいます。

貸主の心理

貸主側としては、消費税負担というよりも申告作業、経理処理などの事務負担を避けたがっている部分が大いとおみえますので、これは国税庁が簡便な申告納税方式などを導入するなどの制度的な支援を望みたいところです。一方で当初の3年間の経過措置の間に賃料減額などの検討をしているオーナーも少なくないです。

誰が負担するのかという綱引きの様相を呈していますが、基本となるのは適正な賃料設定ときちんとした契約書の整備かと思えます。先の6年間を見据えて早めの対応が望まれます。以上、参考にして頂けたら幸いです。具体的な手続きは、税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めて頂けるようお願いいたします。

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

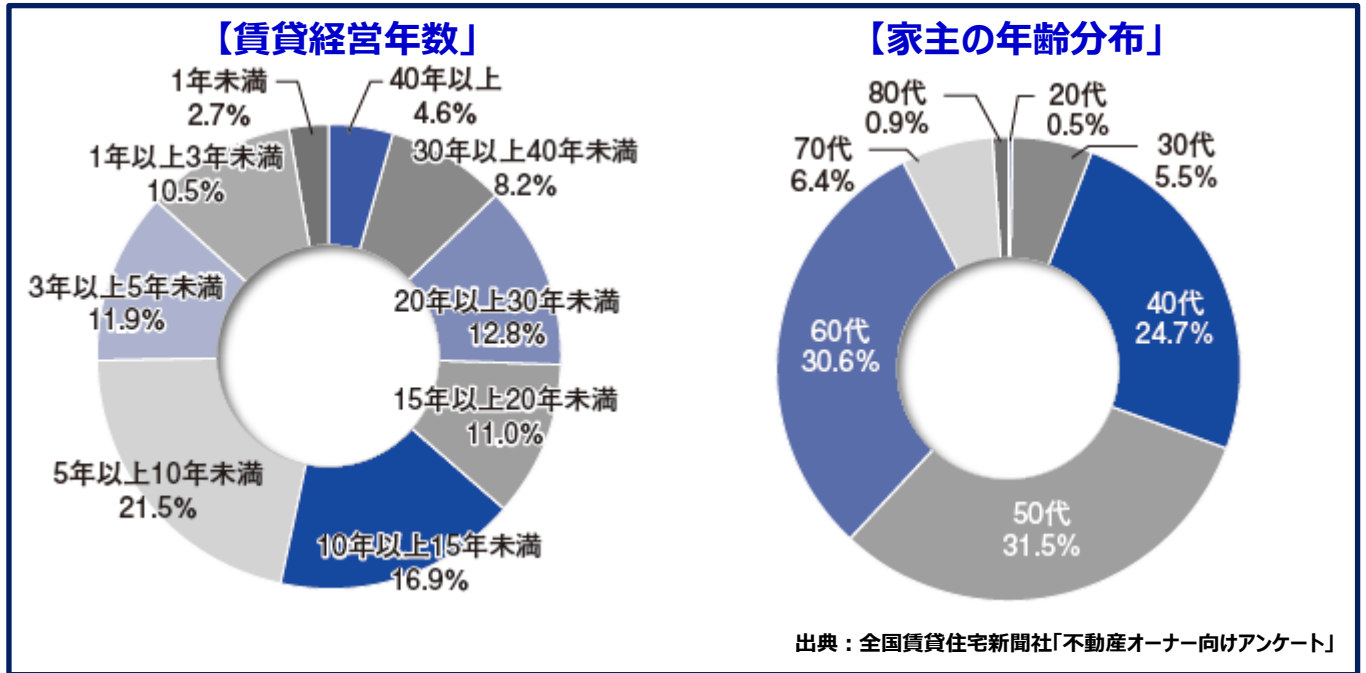
TEL：0564-72-2215 担当：坂本・白井・吉村

賃貸経営の事業承継は早まっている！？

相続・事業承継は賃貸経営に付きまとう大きな問題です。どのタイミングで承継するのが良いか、お悩みの方も多いかと思しますので、解説させていただきます。

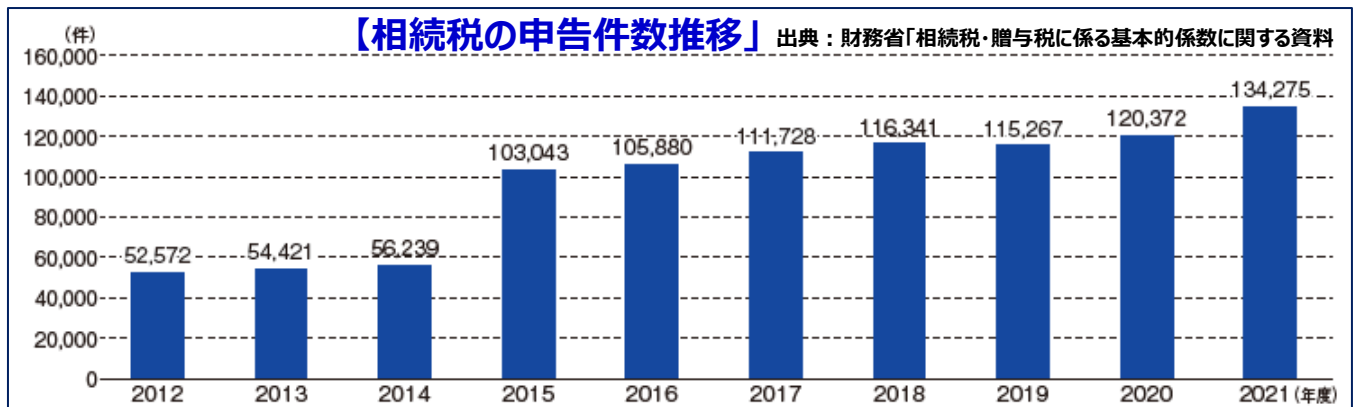
1) 賃貸オーナーの経営年数と年齢層

まずは、下記の2つのグラフを見ていきましょう。左側のグラフは『賃貸経営年数』についてのアンケート結果になりますが、経験が10年未満という方の割合が46.6%となっており半数に迫る勢いです。世の中では2016年ころから不動産投資ブームが起きたと言われており、その際に賃貸経営を開始した方が一定層いることも要因の一つですが、相続件数が増えていることも関係しているとも考えられます。右側のグラフは『家主の年齢分布』となっておりますが、こちらを見ていただくとわかるように、50代以下の方が62.2%となっており、若年層の賃貸オーナーが増えていることがわかります。



2) 相続税の申告件数の推移

下記のデータは相続税の申告件数の推移になりますが、2015年に相続税の基礎控除が引き下げられて以降、大きく増加傾向にあることがわかります。賃貸経営の事業承継が増えていることが安易に予測できますね。



賃貸経営の事業承継は年々早まってきていると言われております。遺言や家族信託など、対策は多岐にわたりますので、お悩みの方は是非一度ご相談ください。

会社紹介

賃貸経営・資産形成における**収支改善の専門家**が
キャッシュを残したいオーナー様へ最適な提案を致します

ACCESS

アクセス

株式会社アセットコンサルティング

【三河オフィス】

TEL 0564-72-2215 FAX 0564-72-2274

【名古屋オフィス】

TEL 052-589-8051



営業時間 9:00~18:00

定休日 土・日・祝

不動産のことならアセットコンサルティングにご相談ください!!

アセットコンサルティング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。

より良い資産活用へのご相談はこちら

- | | | | |
|--|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 空室について | <input checked="" type="checkbox"/> リフォームについて | <input checked="" type="checkbox"/> 家賃滞納について | <input checked="" type="checkbox"/> 賃貸管理について |
| <input checked="" type="checkbox"/> 購入について | <input checked="" type="checkbox"/> 売却について | <input checked="" type="checkbox"/> 土地活用について | <input checked="" type="checkbox"/> 相続対策について |
| <input checked="" type="checkbox"/> 保険について | <input checked="" type="checkbox"/> その他 | | |
- お気軽にご相談ください!

お問
合せ
先

「ACの資産管理通信」事務局

TEL 0564-72-2215 (担当 坂本)

オーナー様専用ホームページ

<https://asset-consul.biz>

