

SHINKOの 賃貸マンション

オーナーニュース

賃貸物件の管理・経営、売買などお悩みのオーナーさまは新興ビルサービスへお気軽にご相談ください!

住所: 大阪市北区浪花町1番19号 新興ビル TEL: 06-6371-7934 FAX: 06-6376-2817
URL: <http://shinko-owner.com/> MAIL: pm@shinko-owner.com 発行月: 2019年10月号



新興グループ 設立1964年
新興産産株式会社
新興ビルサービス株式会社



賃貸経営における消費税の課税、非課税の扱いは明確ですが、「2%」の増税が今後の経営にどのような影響を及ぼすか注目されます

電球や蛍光灯などの雑費からリフォーム、大規模修繕に要する数百万円、数千円の工事代まで増税分の負担が新たにがかかります。

賃貸住宅経営に関する消費税の取り扱い

非課税	
・家賃(住宅の貸付)	・駐車場金(家賃に含まれている場合)
・共益費・管理費(家賃に付随)	・中途解約の違約金(損害賠償金)
・共用部分の管理料(清掃、メンテナンス費用)	・土地貸付の地代、権利金、更新料
・礼金・敷金・保証金等(居住用)	・修繕積立金(共用部分の修繕)
・更新料、更新手数料(居住用)	・衛星放送共同アンテナ使用料
	・損害保険料
課税	
・貸店舗・貸事務所・貸倉庫の賃料(非居住)	
・駐車場金(入居者の選択により貸借する場合)	
・リフォーム等の費用	・原状回復費用
・不動産仲介手数料	・ハウスキーピング料
・ルーム	・メンテナンス料

なお、社宅は居住用の扱いの場合、非課税ですが、事務所として使う場合は事業用として課税対象となります。

増税されてきたのですが、今回の2%の増税で景気回復が腰折れにでもなれば、賃貸市場にも

影響が及ぶことから、増税後の成り行きに気をもみます。消費税率は商品を買ったり、サービスを受けた時にかかってくる間接税です。賃貸関連では居住用の家賃(共益費含む)、共益費、礼金・敷金のほか損害保険料、借入金利息は非課税で、住まいと別契約の駐車場賃料、修繕費、不動産管理会社への管理委託料などには課税されます。

二度にわたって延期された消費税率が、10月1日に10%に引き上げられます。ポイント還元などの対策が打ち出されていますが、増税に伴い今後の景気の行方についての影響を及ぼすか注目されています。賃貸経営と消費税の関わりについて、まとめてみました。

賃貸経営上、増税分の出費は全体から見れば持ち出し

消費税率10月1日に10%に引き上げ、新たな増税時代の始まり



税金との関わりが強い賃貸経営ですから、税制の動向には目が離せません。煩雑な消費税の税務処理など、困りのことがあればご相談ください

平成31年4月～令和2年3月31日までに請負契約・着工し、令和元年10月1日以降に引渡しをしたリフォームが対象となります。特例として、平成30年12月21日～平成31年3月に請負契約を締結、着工が令和元年10月～令和2年3月も対象です。

課税売上高一千万円超から納税義務が生じます。また、消費税率は他の事業と同じで、年間の課税売上高が一千万円を超える事業者に対して納税義務を課していますが、一千万円以下の事業者は、納税の義務が免除されます。ただ、課税売上が一千万円を超えると、個人事業者でも法人でも課税事業者となり、納税の義務が生じますので注意が必要です。

ところで、10月の消費税率引上げに備え、様々な商品と交換できる「次世代住宅ポイント制度」が運用されています。賃貸住宅は新築は非対象ですが、リフォームが対象になります。窓・ドアの断熱改修、外壁、屋根・天井、床の断熱改修、耐震改修、バリアフリー改修などのリフォームをした場合に、最大30万ポイント(30万円相当)がもらえます。

ニュースフラッシュ

9年間にマンション・アパート 1棟の価格指数が約36%増

国土交通省が公表した平成31年第1四半期分(1～3月期)の「不動産価格指数」によると、全国のマンション・アパート(一棟)は、平成22年の平均を100として、135.6となっています。時間の経過とともに不動産の市場価格がどのように変化したかを見るのがこの価格指数ですから、平成22年をベースにマンション・アパート1棟の価格指数が10年足らずで、約4割近い上昇となったことを示しています。9年間の歩みを見ると、平成22年～25年はほぼ横ばいですが、26年に入って上向き、27年～30年には130台を常時維持し、平成24年～30年の6年間は1期を除き全期間、対前年比増となっています。ちなみに、過去10年で最も高いのは29年の第3四半期(10～12月)の136.3で、賃貸住宅の新築戸数が伸びていた頃と軌を同じにしているのが分かります。ただ、今年1～3月期はこの時期の最高と比べ0.5%しか下がっていません。賃貸住宅の資産としての強みを証明しているようです。



賃貸住宅市場を取り巻く「経済指標」



消費税率引上げ後の景気の影響が不安視されています

7月の貸家の新設着工は11カ月連続の減少。一方、不動産情報サービスのアットホームが発表した1都3県・首都圏における7月期の居住用賃貸物件の市場動向によると、成約数は1万4433件で、前年同月比12.9%減少して8カ月連続のマイナス。全エリアでのマイナスは3カ月連続となり、減少幅も前月より拡大しました。ところで、7月分の貸家の新設着工は、前年同月比約15%減の3万戸で、11カ月連続の減少となりました。民間資金による貸家が減少し、公的資金による貸家も減少したため、貸家全体で減少となったもので、今年1～7月の合計では、前年比12%減の約20万戸です。

賃貸マーケット情報

消費税率引上げや海外情勢等に対する懸念 今後の国内景気は不透明感が一層強まる

賃貸住宅市場を取り巻く主要な経済指標を取り上げてみました。内閣府が発表した8月の景気ウォッチャー調査(街角景気)では、「このところ回復に弱い動きがみられ、先行きについては、消費税率引上げや海外情勢等に対する懸念がみられる」としています。また、内閣府と財務省共同による「法人企業景気予測調査」の令和元年7～9月期調査結果によると、大企業は10～12月期に「下降」超に転じるもの、令和2年1～3月期には「上昇」超となる見通しで、中堅企業は令和元年10～12月期に「下降」超に転じる見通し、中小企業は「下降」超で推移する見通し、とまとめています。帝国データバンクが公表した8月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、「8月の景気DIは前月比0.1ポイント増の44.7となり、9カ月ぶりに改善した。今後の国内景気は、消費税率引上げ後の消費減退やコスト負担増に海外リスクも加わり、不透明感が一層強まっている」と捉えています。7月の貸家の新設着工は11カ月連続の減少

「オーナーチェンジ物件」で“攻めの賃貸経営”

時間に余裕を持って希望物件を探す

賃貸経営の一つの手法に、「オーナーチェンジ物件」を入手して運用する方法が考えられます。ある意味“攻めの賃貸経営”といえるでしょう。では、ポイントはどこにあるのでしょうか。



「オーナーチェンジ」物件は、メリットが多い反面、注意点もあります

オーナーチェンジ物件とは、ご承知のように、入居者が入っている状態で物件の所有者（オーナー）が移転（チェンジ）する物件を指します。一棟、新物件を購入した新オーナーは、前の所有者が結んだ賃貸借契約とともに、賃料を支払っている入居者を引き継ぎ形で賃貸経営を行います。当初から家賃収入が見込める入居者を引き継いでの賃貸経営ですから、手堅い経営となります。

ここで考えるのが、入居者募集で苦勞する昨今、入居者付きの好物件が果たして市場に出回っているのだろうかという点。飲食店の場合、空調設備や備品が残ったままの居抜き（いぬ



「オーナーチェンジ」と言っても要は、購入後の運用です。それだけに仲介会社の役割は小さくありません



き）物件を目にするにはありますが、賃貸住宅の入居者が入ったままの物件、しかも立地、交通機関、建物強度等が、一定水準を維持している物件が出回っているのかと思われるが、少し市場ではオーナーチェンジ物件が数は少ないものの取引されています。

不動産に出物なし、という格言があるのですが、実際には好条件の人気の物件は市場でも多く取引されています。ただし、人気が高いだけに足が速いのは否めないところでは

普段取引のある不動産会社に探してもらおうのが手堅い入居者が入った好物件がなぜ

売り市場に出回るか、ですが、理由は事情があつて換金を急いだり、オーナー様の健康状態や家庭の事情。ほかにもやはり様々な経緯があつて、いい時に売却してまとまった金額を確保しておきたい、といった話もよく聞きます。

それは、入居者の入った好物件を購入するにはどうすればいいかですが、一番手堅いのが普段取引のある不動産会社に希望を伝えておき、探してもらうことです。急に出てくること

もありませんが、半年ほどかけるくらい余裕を見た方がいいと思われま。市場に出回ると一般的な取引になるものが、個別に依頼しておけば無理なく紹介してもらえないのではないうか。

あと、オーナーチェンジ物件は旧契約の内容を確認することもあります。冒頭申し上げた通り、新築とはまた違った攻めの経営スタイルとして、検討する価値があると考えられます。

全国的に利用が増加

賃貸借契約を結ぶ際、連帯保証人を付けていただくことは必須の条件となっています。連帯保証人は借主の金銭的債務を保証するものとして、責任は重く、債務金額の保証義務を負います。全国的に見ても利用割合はここ

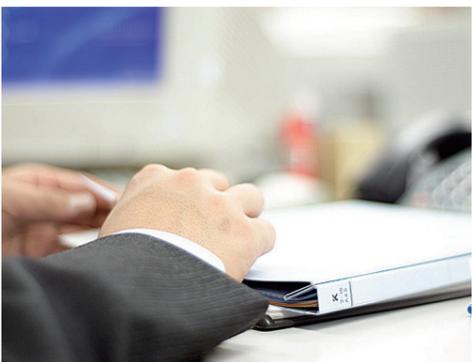
連帯保証人に代わる「家賃債務保証」制度 時代の変化とともに変質を遂げて広がる

ところが近年、入居者の夜逃げ、あるいは自己破産等が発生して家賃滞納、不払いが生じて



も、連帯保証人が保証を履行しないことが増えています。社会情勢、物事の判

断基準が大きく変わってしまったのです。そうした時勢を反映して、家賃保証会社の利用が広がっています。今日、入居者募集要項においても保証会社の利用・加入を条件としている物件が増え、全国的に見ても利用割合はここ



関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加（「家賃債務保証の利用状況」）

このように元来、債務者たる借主と連帯して債務を負担する連帯保証人制度が、時代の変化

とともに変質を遂げたことから、家賃を一時的に立て替える家賃保証制度が伸びてきたものです。保証人の依頼は親しい間柄でも機微に触れるものから、保証料が必要となつても家賃債務保証制度を活用することは、借主、貸主ともにメリットがはつきりしていると思われま。ただ、保証会社の利用には保証料として、当初の入居時と月次に借主に負担いただく形になりますから、十分に説明を理解していただくことが必要になります。

情報パック

全国の地価動向「地価LOOKレポート」

主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続 地元の不動産鑑定士がコメントしているのが特色

全国の地価動向とともに不動産の市場動向を調査した「地価LOOKレポート」が、国土交通省から3か月に一度、公表されています。今年の4月1日～7月1日分によりますと、主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続し、上昇地区数は引き続き97地区となっています。

このレポートは全国の地価の動きを教えてくださいと同時に、地元の不動産鑑定士が不動産市場の主だった動きをコメントしているのが特色です。コメントは足による調査でまとめているというだけに、各地区の最新動向がコンパクトにまとめられ、市場の実態

を知る参考になります。ただ、取り上げられている地区が高度利用地といって、人気、賑わいともに高度な開発が進んでいる所だけに、一般的な土地とはちょっと違います。それを差し引いても、地区における最新の不動産の傾向が汲み取れます。掲載されている数例を次の通り取り上げてみました。

- ★札幌市中央区の商業地（駅前通）：当地区では地下歩行空間に面する地区が中心で、大手企業からのオフィス需要に加え、IT企業、コールセンター、人材派遣業等の新規事業所開設等のまとまったオフィス床の需要が旺盛である。
- ★東京都江東区の住宅地（有明）：東京五輪開催を控えてマンションの賃



貸需要が増大しており、賃貸物件の供給不足から賃料は大幅な上昇傾向にある。

- ★東京都品川区の住宅地（品川）：マンション賃料は当地区の住宅需要の強さを反映し、やや上昇傾向にある。
- ★大阪市天王寺区の住宅地（天王寺）：収益物件としての単身者・ファミリー向け賃貸マンションに対する投資家等の取得需要は引き続き強い状況が続いており、取引利回りはさらに低下して地価動向は上昇傾向。

ちよつと一服



5年半ぶりに消費税率が、この10月1日から10%に引き上げられます。10%の税率は切りが良かったために、税額の計算がしやすいこともあつて、商品の購買意欲に抑制がかかり、景気が落ち込まないか懸念されています。

消費税率が10%に引き上げられます 2%の増税がズッシリ応える感じです

応えてくる嫌な感じがします。色々工夫をして、局面を打開していきたいと考えている次第です。1面に賃貸経営と消費税に連する話をまとめてみましたので、ご参考にしてください。秋のシーズン真っ只中を迎え、お客様の来店も相次いでいます。皆様それぞれ好みも予算も間取りも様々ですが、できるだけご希望に沿うようにご案内しています。入居条件の確認に連絡を差し上げることがありますが、よろしくお願ひします。



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。