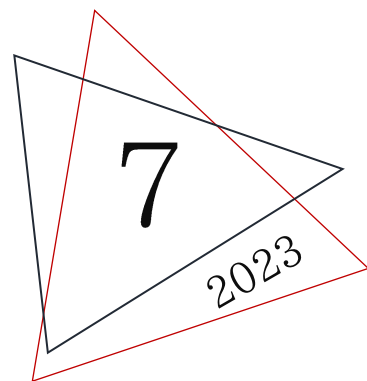


”名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌”

リード通信



入居率

91.12

(東区・中区)

5月末現在

賃貸管理：空室対策が相続税へ与える影響とは

業界ニュース：改正消費者契約法について

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

賃貸経営という長距離マラソンを走りぬぐために



いよいよ7月となり、一年の中で一番暑い季節になりました。コロナが五類となり人々の賑わいもほぼ、アフターコロナ後の初めての夏が来ます。

賃貸経営に仲介会社は切っても切り離せない関係なのはご存じの通りでございますが、最近の名古屋でも賃貸仲介手数料を無料にする仲介会社が急増してきました。仲介手数料無料というのは借りる側からすると大変魅力的な不動産業者ですが、実際は広告手数料（以下A/D）²か月以上しか仕事にならないためオーナー様から頂くA/Dに対してかなりシビアです。現在、弊社の取引業者の大部分は通常手数料の仲介業者であり手数料無料仲介の影響はまだ大きくありませんが引き続き注視が必要と考えております。

現在の名古屋市の賃貸仲介のA/D相場は1か月から1.5か月へ移行しつつあります。その相場の範囲のA/Dで、借主が自ら借りたいと通常手数料の仲介で空室が埋まっていく形がオーナー様のより良いキャッシュフローのための理想形です。しかし、同じエリアのライバル物件の条件や新築供給状況、経年劣化による所有物件の潜在的な賃料下落で理想形を維持することは現実的難しい状況が多くあります。そこでどうすべきか、前述の新興賃貸仲介業者の活用も含めて弊社では日々試行錯誤し蓄積を行っております。

私は賃貸マンション経営は長距離マラソンを同じだと考えています。短期的な利益だけでなく長期的に、俯瞰した視点で資産の運用を考えるべきだと思います。後から勢よく追いついてくる若者ランナーやライバル達に追い越されないように気を付けながら、時に栄養をつけスピードを維持しながら、少しペースを落とし体力を温存しながら、皆様と一緒に賃貸経営という長距離マラソンを走りぬぐことができますよう、私も日々研鑽していきたくと思います。

株式会社リードワン

代表取締役

服部英雄

セミナー情報（第102回）

～リード塾のお知らせ～



平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。
現在、偶数月のみの隔月開催とし、開催時間・場所等を変更し再開しております。
次回は8月の開催予定です。事前登録制となりますので、ご参加希望のかたは下記セミナー事務局へご連絡下さいませ。

【お問合せ先】

リード塾セミナー事務局
(担当：服部)

052-350-5750



コインパーキング用地

探しています。

名古屋市 愛知県内 募集中！ 先ずはお気軽にご相談下さい

052-350-5750 担当/服部

事務所・店舗の空室でお困りのオーナー様へ

事務所や店舗物件のオーナー様にとって長期空室は頭の痛い話かと思えます。特に1階、2階部分はキャッシュフローや所有物件の体裁に関わる事なので、空室で悩んでいるオーナー様が多いのが現状ではないでしょうか。

リードワンでは、お困りのオーナー様に代わり、情報発信、リーシング、コンバージョン（用途変更）等、様々な対応をして参ります。 先ずはお気軽にご連絡下さい。

テナント事業部 河崎より

052-350-5750



常務取締役 永井 道人



空室対策が相続税へ与える影響とは

よく賃貸アパートやマンションは相続対策に有効と言われています。その理由として、現金よりも不動産評価の方が低く、建物は固定資産税評価で評価されるからです。固定資産税評価は建物の建築費の40%~70%程度（構造により異なる）と言われており、また土地は原則、路線価で評価され、路線価は時価の80%程度と言われています。

さらに、その不動産を賃貸すると、土地と建物の相続税評価額が下がります。その理由としては、建物は固定資産税評価額で評価されますが、賃貸することにより、貸家の評価になるからです。つまり、相続対策の観点では現金<不動産、不動産であれば賃貸が相続対策に有効となることが言えます。ただ、賃貸にすれば相続評価が変わるのではなく、物件の稼働状況によって評価額が変動します。

そこで今回は空室対策が相続評価に与える影響についてお伝えできればと思います。

不動産(賃貸)の相続評価とは

【家屋を賃貸している場合の家屋《貸家》の評価】

家屋の評価 × (1 - 借家権割合)

【家屋を賃貸している敷地《貸家建付地》の評価】

土地の評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)

借家権割合

↳ 全国一律で30%

借地権割合

↳ 地域ごとによって定められている

相続税評価で3,000万円の土地の上に2,500万円の建物を建てて賃貸した場合（借地権割合70%）、どのようになるでしょうか？

○ 建物の相続税評価額

2,500万円 × (1 - 30%) = 1,750万円

○ 土地の相続税評価額

3,000万円 × (1 - 70% × 30%) = 2,370万円

建物 + 土地の相続評価

1,750万円 + 2,370万円 = 4,120万円

土地 + 現金の相続評価

3,000万円 + 2,500万円 = 5,500万円

⇒ 約1,380万円の評価減

稼働率を考慮した相続評価とは

ただ、不動産(賃貸)の相続評価は上記で評価されることはなく、稼働率≒賃貸割合を考慮し評価されることが多いです。賃貸割合を考慮した相続評価は

【家屋を賃貸している場合の家屋《貸家》の評価】

家屋の評価 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)

【家屋を賃貸している敷地《貸家建付地》の評価】

土地の評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)

賃貸割合は全部屋の床面積と稼働している部屋の床面積の割合で計算

つまり、稼働率によって、家屋の評価にかかる係数が変わるため、空室が多いと評価額があがってしまうケースがあります。では、実際にどのくらい期間空室であると評価時に空室となるか国税庁の例示を一部抜粋すると、「空室の期間が、課税時期の前後の例えば1か月程度であるなど、一時的な期間であること」と記載されているため1か月前後の空室であれば空室と見なされないようです(※その他条件あり)。いかがでしょうか。賃貸物件の所有によって、相続対策はできますが、その稼働状況によって、評価が変わってきます。一度オーナー様の物件も相続対策を踏まえた視点で、物件の稼働状況を見直してみてもいいかもしれません。

空室募集、空室対策、設備交換、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ
TEL担当：菊地・渡辺



【2023年6月1日施行】 改正消費者契約法について

弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

2023年6月1日、改正消費者契約法が施行されました。今回は、不動産オーナーとして知っておきたい消費者契約法と改正の内容を確認しましょう。

◆消費者契約法とは？

消費者契約法とは、簡単にいえば消費者を守る法律です。借地借家法が賃借人を守る法律であるように、消費者を守る法律が消費者契約法です。

◆なぜこのような法律があるのか？

消費者と事業者の間では、情報の質及び量、交渉力に格差があるからです。要するに、プロである事業者は、素人である消費者が不当に害されてしまうおそれがあるため、消費者契約法があります。

◆不動産オーナーに関係があるのか？

あります。不動産オーナーは、不動産業を営む事業者であり、賃貸住宅の一般の入居者は、消費者です。ですので、入居者は、消費者として、消費者契約法により守られます。不動産オーナーは、消費者契約法によって守られる入居者と賃貸借契約を結んでいることとなります。

◆実際に消費者契約法が問題となる場面は？

不動産オーナーには多くの場面で消費者契約法の影響があります。

たとえば、有名なのは敷引特約です。エリアによっては賃貸借契約時に保証金を差し入れて、契約終了時に保証金から一定額が差し引かれる、という敷引特約がある場合があります。このような敷引特約は高額に過ぎる場合には消費者契約法10条により無効となります。

また、原状回復については、原状回復ガイドラインがあることは皆さんご存知だと思います。このガイドラインの中で、自然損耗等による原状回復費用を原則として賃借人に負担させることができない、という考え方があります。この考え方も、自然損耗等についてその原状回復費用を入居者に負担させることは消費者契約法10条に反するとした裁判例の考え方をもとにしていると考えられます。

◆では、今回の改正の内容は？

① 契約の取消権を追加（第4条第3項）

- ・ 勧誘することを告げずに退去困難な場所へ同行し勧誘
- ・ 威迫する言動を交え、相談の連絡を妨害
- ・ 契約前に目的物の現状を変更し、原状回復を著しく困難に

② 解約料の説明の努力義務・消費者に対し算定根拠の概要（第9条第2項）

- ・ 適格消費者団体に対し算定根拠（第12条の4）

③ 免責の範囲が不明確な条項の無効（第8条第3項）

④ 事業者の努力義務の拡充

などが挙げられます。（消費者庁・消費者契約法・消費者裁判手続特例法の改正概要より引用）
不動産オーナーも消費者契約法に守られた入居者に対して適切に対応していかなければならないことを押さえておきましょう。

入居促進に欠かせない共用部のチェックポイント



お部屋探しのお客様は、インターネットで見た内装写真と実際の物件の印象を最も気にされますが、実際に物件を見に行った際に『物件の外見』の印象が悪いと、決まりにくくなってしまいます。では『印象』とはどのような部分に出るのでしょうか。今回は共用部分のチェックポイントについて、お伝えさせていただきます。

① 外壁塗装



おおよそ12年に1回のペースで外壁塗装は必要になります。塗装が剥げていたり、日焼けで色あせているケースは要注意です。

② 雨樋



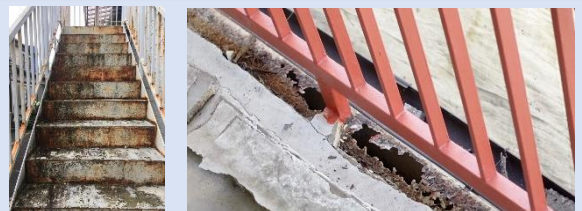
破損に関する修理が必要なのは当然ですが、雨樋の詰まりによって雨水があふれ出してしまうケースもあります。

③ ゴミ置き場



ネットのみだとカラスに荒らされてしまいますので、右のようなゴミステーションタイプがおススメです。

④ 階段・鉄部



階段や鉄部の老朽化が原因で悲惨な事故も起きております。破損がある場合は早急に修繕が必要です。

⑤ 雑草



雑草を放置すると虫が発生しやすくなります。また、手入れができていないと犯罪が起こりやすくなりますので注意が必要です。

⑥ 駐車場



駐車場のラインや区画番号が消えている場合はライン引き。アスファルトのヒビやヘコミで水たまりができる箇所は整地が必要です。

今回ご紹介したポイント以外にも、物件の見た目で気を付けるポイントはいくつもあります。空室対策というと、どうしても、お部屋の内装に目が向きがちになりますが、外観の見た目も意識してもらえますと幸いです。物件の状況が気になる方は、是非弊社まで一度ご相談ください。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

令和5年度税制改正 資産税関連③

今回は、先月につづき、資産税の税制改正項目についてその改正点の詳細をシリーズにて解説していきます。今回は、使い勝手が大幅に変わる相続時精算課税制度についてです。

■ 相続時精算課税制度

(1) 概要

この制度は、親または祖父母などから子または孫などに対して財産を贈与する場合に、暦年贈与制度を選択しない場合に選択できる制度です。そして、親または祖父母に相続が発生した場合は、相続財産にこの制度を利用して贈与された財産の金額を加算して、相続税の計算をおこないます。

(2) 適用条件

- ・贈与する親などは60歳以上であること
- ・贈与を受ける子などは18歳以上で将来的に相続人になる人または孫であること

(3) 申告手続

- ・贈与税の申告と相続時精算課税選択届出書の提出が必要であること

(4) 特徴

贈与された財産額が2,500万円の特別控除額を超えた場合に20%の贈与税が課税される仕組みです。また、この制度は、暦年課税制度との併用はできず、特別控除額は残額がある場合は翌年に繰越することができます。なお、相続税の負担額より、この制度を利用して納付した贈与税額が大きい場合は、相続税申告により還付が行われます。

■ 改正点

- ・暦年贈与制度と同じように毎年の基礎控除110万円が設けられました。

つまり、2,500万円までの枠を使い切っても、それ以降毎年110万円までの贈与の継続が可能となり、年間110万円までは相続財産に加算されないこととなります。

※2024年1月1日以後に贈与により取得する場合に適用されます。

非常に使い勝手が良くなりますので生前贈与も進んでいくと思われます。

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：相続ご相談窓口
TEL 052-253-8181 担当：渡辺・菊地



おかげさまで 43周年！

私どもは“住まい”を通じて地域社会に貢献致します

リードグループ本社
リードワン
不動産管理・売買仲介



エイブルNW上前津店
賃貸仲介



エイブルNW常滑店
賃貸仲介



エイブルNW中国上海店
賃貸仲介



エイブルNWマニラ店
賃貸仲介・売買仲介



リードワン保証
家賃保証

メモリアルホール
尾張旭の里
ペットの霊園

リードワン東京
売買仲介

ファインプレッジ
緑花台
サービス付高齢者向け住宅

リハビリデイステーション
元気村緑花台
デイサービス



不動産
のことなら

リードグループにご相談下さい！

リードグループは専門スタッフの力を結集し
お客様の資産運用を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 ●

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

お問い合わせ先：リード通信事務局 担当：服部
TEL:052-350-5065

リードグループ

検索

