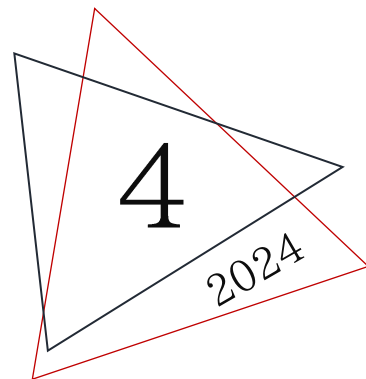


” 名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌 ”

リード通信



入居率

95.80

(東区・中区)

2月末現在

賃貸管理：『一番化』を行う空室対策手法【条件編】

業界ニュース：相続登記申請の義務化について

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

賃貸業界の変化について



春らしい日も増え、コロナが収束しての初めての4月を迎えようとしています。今年は昨年にも増して賑やかな春となりました。賃貸の住み替え需要も昨年並みかそれ以上となり弊社でも好調な状態となっております。

賃貸の住み替え需要における春の商戦もほぼ終わり。この春を戦って感じたのは、賃借人がより強くなっているということ。新しく綺麗な物件が増え、また借り手側の情報量も日々増えております。後述のコラムにもありますが初期費用が今後の勝つためのキーワードとなっていくでしょう。それは単身住宅だけでなくファミリー向けも同じでエアコン設備導入した際の入居需要増効果はとても高いものとなりました。しかし、ただオーナー様へのコスト増だけでなく、その収入減をどう補っていくのか。それが今後の課題となっていくに違いありません。対策に遅すぎるといことはございません。ぜひお困りの際は弊社担当までお声がけ頂ければと存じます。

賃貸業界も日々変化しております。昨年始まった賃貸住宅メンテナンス主任者制度では、弊社管理営業は全員取得することが出来ました。名古屋で一番収益不動産のメンテナンス・入居促進の強い管理会社を目指し日々研鑽をしております。

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106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。
隔月の偶数月に不動産セミナーを開催しております。
次回は6月8日（土）です。
事前登録制で開催場所は都度変更となりますので、
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



Congratulations!

賃貸住宅メンテナンス主任者



合格者 27名 (全社)

管理営業担当 全員取得しました!




知ってますか?

スマートパーキング

— カラーコーンを置くだけで1台からコインパーキングを運営できます —

ノーコストで出来る土地活用!
気になる方は是非ご連絡下さい。

052-350-5065 



常務取締役 永井 道人



競合物件と比較し『一番化』を行う 空室対策手法【条件編】

今年の繁忙期は、コロナ禍で契約が少なかった時期の反動もあり、退去が少ない傾向が見られるエリアが散見しております。先月お伝えさせていただきましたように、物件の稼働率を上げ収益性を安定させることは、賃貸経営を行っていく上で最も重要になります。そのため、退去が少ないことはオーナーの皆様にとって良いことと言えるでしょう。

ただ、繁忙期が終わったからと言って、退去が全く発生しないわけではありません。今回は年中続く空室の懸念に対して、どういった対策を行っていくべきか、お伝えさせていただきます。

【競合物件と条件面を比較し一番化を行う】

まず、ご自身の所有している物件が、同一エリアの競合となる物件と比較して、どこが勝っていて、どこが劣っているかを知ることが大事になります。下記の表は、競合物件との条件面を比較する際に使用するものになります。

| | 物件名 | 場所 | メーカ | 築年数 | m | 家賃 | 共益費 | P1 | P2 | 礼金 | 敷金 | 初期費用 |
|------|--------------|----|-----|-----|----|--------|-------|-------|-------|----|----|---------|
| 対象 | **ハイツ A101 | ** | 管理 | 4年 | 46 | 61,000 | 込み | 3,000 | 込み | 1 | 2 | 320,550 |
| 競合物件 | 〇〇ハイツ 202 | ** | D社 | 2年 | 45 | 53,000 | 2,000 | 込み | 1,000 | 1 | 1 | 283,550 |
| | □□タウン** 203 | ** | D社 | 2年 | 43 | 55,000 | 3,000 | 込み | 込み | 1 | 2 | 340,550 |
| | △△ハイツ 205 | ** | T社 | 4年 | 45 | 58,000 | 2,000 | 3,150 | 3,150 | 1 | 2 | 323,150 |
| | ××ロワイヤル B102 | ** | T社 | 1年 | 40 | 54,000 | 2,000 | 込み | 2,000 | 1 | 1 | 349,150 |
| 成約物件 | ●●ヴィレッジ 101 | ** | D社 | 1年 | 40 | 50,000 | 3,000 | 込み | 3,000 | 0 | 1 | 269,900 |
| | カーサ★★ 202 | ** | S社 | 0年 | 47 | 52,000 | 2,000 | 込み | 3,000 | 1 | 1 | 290,100 |
| | ☆☆ウッド 102 | ** | 管理 | 3年 | 45 | 50,000 | 2,000 | 込み | 3,000 | 0 | 1 | 290,100 |

対象となる**ハイツA101ですが、同じくらいの広さで築年数が新しい物件と比較してみると、家賃が高めだということがわかります。また、敷金・礼金を無くすことで、競合物件との差別化を図ることができるということもわかります。以前にもお伝えさせていただきました通り、昨今お部屋探しのお客様の大多数は、スマートフォンで大手ポータルサイトのアプリや、インターネット検索を活用します。検索する際に、右下の画像のように、「管理費・共益費込み」「礼金なし」「敷金・保証金なし」といったチェック項目があります。近年は、引っ越し時に初期費用を抑えたいと考える傾向が顕著で、ここにチェックして検索する方がほとんどとなっております。敷金や礼金が有りの状態で募集している方は、この機会に見直してみてください。どうしても敷金を徴収しておきたいという場合には、代替案として退去時に最低限のハウスクリーニング費用をもらう方法もあります。是非、一度弊社までご相談ください。

絞り込み条件

賃料

下限なし ▼ ~ 上限なし ▼

管理費・共益費込み

礼金なし

敷金・保証金なし

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



オーナーによる残置物撤去の 自力救済について

弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 田上博也 氏

賃貸借契約を解約した後、入居者が残置物を撤去しない場合、オーナーはどのように対処するべきでしょうか。本稿では、オーナーによる残置物撤去（自力救済）についての法的な基礎と注意点を説明します。

■ 自力救済の法的な基礎

自力救済とは、自分の権利を侵害されたときに、裁判所に頼らずに自分で救済することです。自力救済は、社会に存在する紛争のすべての解決を裁判所が引き受けることができない以上は一定の範囲で認められますが、その範囲は極めて限定的です。

オーナーの残置物撤去についていいますと、入居者の残置物に対して無断で処分したり、損壊したりすることは、入居者の所有権を侵害する不法行為となります。場合によっては器物損壊罪などの刑事罰に問われてしまう可能性もあります。

以下の裁判例においても、オーナーと入居者との間で入居者の所有物の搬出の合意を部分的に無効としたものがあります。

■ 東京高裁平成3年1月29日判決

本件の賃貸借契約書には、「賃貸借終了後、借借人が本件建物内の所有物件を賃貸人の指定する期限内に搬出しないときは、賃貸人はこれを搬出保管または処分の処置をとることができる」旨の条項がありました。

そして、オーナーが、入居者の賃料滞納を原因として契約を解除し、本件建物の入口扉に錠を取付け、その後本件建物に存在した入居者所有の動産類を搬出処分したことから、入居者がオーナーに対し、違法な自力救済であるとして損害賠償を請求した事案になります。

裁判所は、契約書中の上記規定内容は、本件建物について借借人の占有に対する侵害を伴わない態様における搬出、処分（例えば、借借人が任意に本件建物から退去した後における残された物件の搬出、処分）について定めたものと解すべきであるとして、入居者がまだ居住しているにも関わらず、残置物を撤去してしまうことは認められないことと判断されました。

したがって、オーナーは、入居者の残置物を撤去する際には、まずは入居者に対して、退去後の残置物の撤去を求めるべきでしょう。

あるいはオーナーの費用負担で残置物撤去を行うとの通知書を送付し、残置物の所有権を放棄して撤去されることにつき異議がないことについて入居者と合意書を取り交わし、客観的に残置物撤去の許可を得たことの書面を残しておくことが望ましいといえます。

【参考】残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説等
<https://www.mlit.go.jp/common/001486429.pdf>

賃貸経営の経費計上について



賃貸経営では経費を適切に計上することが重要です。今回は賃貸経営を行っていく上で、計上できる経費の種別と、経費計上の判断基準についてお伝えさせていただきます。

【経費計上の判断基準について】

賃貸経営の経費として計上できるものは、原則「賃貸経営に直接関係している費用」のみです。無差別に経費として認められ、計上できるわけではありません。

仮にオーナー様ご自身が、賃貸経営に少なからず関係していると思っても、税理士の判断で、会計上その支払いが賃貸経営に直接関係する費用とは見てもらえない場合があります。例を挙げると、日々の交通費や通信費等は計上が難しいものとなっております。



賃貸経営において経費を適切に計上することは「確定申告」に深く関係します。もし経費として認められない費用を計上してしまった場合、正しく確定申告したとは認められません。細かい金額でも積み重なると、修正申告が求められ、悪質だと判断されれば追徴課税を課せられるケースもあります。

【経費計上できるものを見ていきましょう】

①減価償却費

備品や建物など、時間の経過や使用で価値が変わっていく固定資産に対して行う会計処理で、アパートの取得額を法定耐用年数で分割して毎年少しずつ費用として計上するもの。

②アパート経営で発生する税金

固定資産税、不動産取得税、登録免許税、印紙税、事業税、都市計画税など。

※一部の税金はアパート経営には無関係な部分も含まれている可能性があります

③管理委託費用

経営する物件を管理してもらうために管理会社に支払った「管理費」や「管理委託費」。

④修繕費用

経営するアパートの修繕にかかった「修繕費」（原状回復工事費用含む）。

⑤賃貸経営に関わる保険料

経営する物件に関わる火災保険や地震保険など（自宅等の分は計上不可）

⑥借入利息

物件取得のために借り入れた「借入金の返済の利息部分」（元金が計上不可）

その他にも、賃貸経営の運営上、経費として認められるものもありますので、現状正しく経費計上できているかどうか気になるという方は、是非一度ご相談ください。

【いわゆる空き家控除】



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

首都圏ではマンションだけでなく土地の高騰も続いております（2024年2月現在）。不動産系ユーチューバーのお話を聞くと、もう頭打ちとも聞きますし、クライアントからは建売り住宅の販売期間が延びてきたとも。今回は、相続後に土地を売却するケースで多く相談のある、空き家控除について、制度としなくてはならない手続きなどをみていきます。

どのような制度か？

いわゆる空き家控除は、正式には「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」と法律に規定されております。その制度は、お亡くなりになった親などから相続した自宅が空き家になっていた場合に、3年以内に取り壊しなどを行って売却すると最大で3,000万円の控除が受けられる税制優遇の施策です。

条件は？

空き家控除の条件は、かなり複雑ですので詳細は税務署、税理士にご確認ください。大まかな条件だけ示しますと、以下のとおりです。

- ・相続又は遺贈により取得した被相続人の居住用家屋または土地を売却すること
- ・売却は相続開始日から3年を経過する12月末まで、売却代金は1億円以下であること
- ・耐震基準を満たす家屋への補修又は取り壊しなどを行うこと
- ・所在地の区市町村から空き家であったことの証明書を発行してもらうこと

何をしないといけない？

空き家控除は、適用できるまでに長期にわたり実行すべきことがあります。適用できる条件に合うように、時期、売却金額、家屋の取り壊し、ガス電気の閉栓確認、自治体への証明書発行申請の手続きなどを進めていく必要があり、最終は譲渡の翌年3月15日までに譲渡所得の確定申告をすることになります。

不動産屋さんでご案内する場合の注意事項

空き家控除は、以上のように取り扱いが複雑です。適用できる可能性のあるお客様には、税務署又は税理士の確認を必ずしておき、素人判断で進めないことです。また、売却までアテンドする際は、顧問の税理士に最初の相談のところからフォローして頂くようにすることが安全策です。

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

