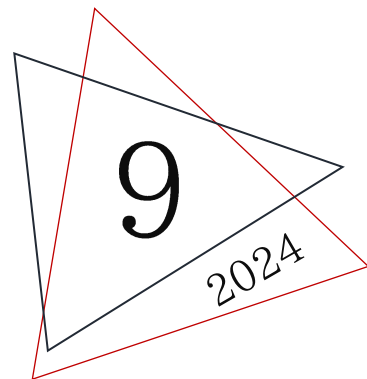


” 名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌 ”

# リード通信



入居率  
95.46  
(東区・中区)  
8月末現在

賃貸管理：お部屋探しの際に気にする物件の防犯設備

業界ニュース：事故物件の告知義務について

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

# 日銀追加利上げを受けて



9月になり変わらず暑い日が続いております。皆様はいかがお過ごしでしょうか？

さて、7月31日の日銀の追加利上げ後、メガバンク3行を先駆けとして、地方銀行も短期プライムレートを見直し、金利を上げるニュースが続いております。この金利上昇は、変動金利で借り入れを行っている多くのかたに影響が出るものと思われます。今回は0.15%程度の見直しをされる金融機関が多く、様子見の状態であると思われます。ただ追加利上げによる為替の急激な円高や株価の乱高下の影響もあり、状況を注視していく必要があるでしょう。景気の悪化や、今回のような為替と株価への影響がありますので今後の利上げも緩やかであると想定されませんが、日銀植田総裁は今後も利上げをすると発言されたこともあり、その注視が必要とす。

住宅ローン、企業の設備投資はもとより、皆様大家業の不動産投資の運営に於いて大多数のかたは、借り入れ利息は切っても切れない関係となります。成功するためには、上手に借入金・利息と付き合っていく事が不可欠です。投資としての物件の良し悪しには単純利回りだけでなく、借り入れ額・購入時自己資金や返済期間など複数の要素が影響し合います。借入返済は経費として会計処理として認められませんが、月次のキャッシュフローだけでなく確定申告や決算時の納税資金まで含めて物件ごとの分析をしていくのが肝要かと思えます。

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109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10月12日(土)、次々回12月14日(土)の予定です。  
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



# 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



賃貸  
管理

常務取締役 永井 道人

## お部屋探しの際に気にする 物件の防犯設備について

近年、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を皮切りに、テレワークの普及が進んでおります。在宅時間が増えることで、お部屋探しをする方の防犯意識も高まっております。今回は、お部屋探しの際に気にする防犯設備についてお伝えさせていただきます。

右のグラフは、at home社が実施した【住まい探しと防犯意識の実態調査】の中で、住まいに求める防犯設備のデータとなっております。多くの方に指示されている防犯設備を上位から見ていくと、

- ① モニター付きインターホン
- ② 防犯カメラ
- ③ オートロック
- ④ 宅配ボックス
- ⑤ 防音性

となっております。これらの設備は、毎年賃貸住宅新聞社より発表される『人気の設備ランキング』でも毎年のようにランクインしているものとなっております。

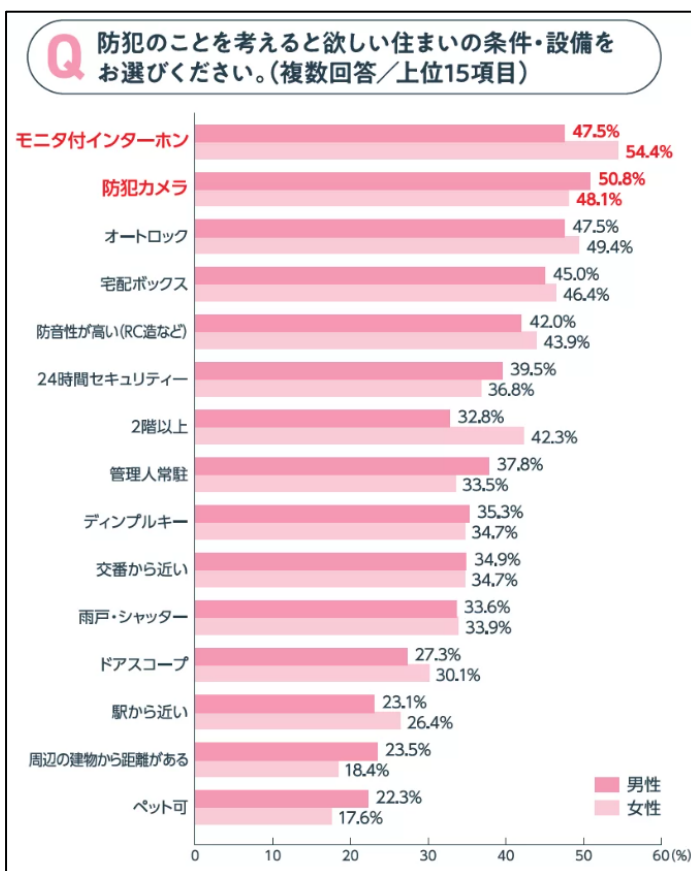
配達員を装った犯罪も増えており、インターホンで来訪者の顔が見えないのは不安という声も高まっております。そのため、古いタイプのインターホンはモニター付きのものに変更することを推奨しております。

また、そもそも不審者の侵入を防ぐために防犯カメラの設置や、オートロックのある物件が選ばれやすくなっております。オートロックに関しては、物件によって設置が難しいケースもあるかと思っておりますので、その場合は防犯カメラは必須で設置いただくとよいでしょう。

宅配ボックスに関しては、インターネットショッピングの利用頻度が高まっていること以外に、置き配を推奨する宅配業者も増えており、盗難被害を懸念する声も上がっております。そのため小型なものでも宅配ボックスを設置することで差別化ができ、選ばれやすくなります。

防音性に関してですが、壁側に関してはどうにもなりません。窓側の対策として後付け可能な二重サッシをお勧めします。

全国的に防犯意識が高まっておりますので、これを機にご自身の所有している物件に、防犯対策を施してみたいかでしょうか。



出典：at home【住まい探しと防犯意識の実態調査】

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

業界  
ニュース



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 田上 博也 氏

# 事故物件の告知義務について

警察庁のまとめによると、年約6.8万人の方が一人暮らしの家で孤独死をしたとされています。

入居者が家で亡くなった場合には、宅建業者は、次入居者に対して入居者が亡くなったことにつき告知義務が課される場合があります。

国土交通省からは「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が策定されており、これに従って宅建業者には告知義務が課されることとなります。

## 1. 宅建業者が告げなくてもよい場合について

老衰、持病による病死など、いわゆる自然死については、そのような死が居住用不動産について発生することは当然に予想されるものであるとされ、この場合には宅建業者には告知義務はないとされています。

このほかに、事故死に相当するものであっても、自宅の階段からの転落や、入浴中の溺死や転倒事故、食事中の誤嚥など、日常生活の中で生じた不慮の事故による死については、賃貸借取引及び売買取引いずれの場合も、自然死と同様に、原則としてこれを告げなくてもよいとされています。

## 2. 告知義務が課される場合について

賃貸借取引において、上記の1以外の死が発生したり、特殊清掃が必要となった場合には、概ね死が発覚してから3年間は告知義務が課されるとされています。

したがって、1の場合でも、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、いわゆる特殊清掃や大規模リフォーム等が必要になり、取引の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には告知義務が課されることもあります。

ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案の場合には3年を経過しても告知義務が必要とされる場合もあります。

## 3. まとめ

国交省のガイドラインは、現時点で妥当と考えられる一般的な基準を示したものに過ぎません。今後、裁判例又は不動産取引の実務が蓄積していけば新たな基準が策定されることとなります。

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001426603.pdf>  
「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」国土交通省



## 中古で収益物件を 売買する際の注意点①

昨今、家賃が上がっているという情報の影響もあり、収益物件の購入ニーズが高まっております。賃貸オーナーの皆様においては、購入だけでなく売却を検討する方も増えておりますが、収益物件の売買を行う際には気をつけなければならない点が複数あります。

### 【物件を購入する際の注意点】

#### 1) 実質利回りで検討する

収益物件を購入する際は、実質利回りで検討することがポイントです。物件の広告やチラシでは、表面利回りが記載されていることが多いです。表面利回りとは、総潜在収入を投資額（物件価格）で割ったものです。

実質利回りを計算する際に必要な情報は、現在の『稼働状況』です。実際に稼働している部屋の賃料の12か月分で、『**実質収入**』が算出できます。

また、現在の空室がすぐに埋められるような状態に仕上がっているのかを確認することも必要です。空室損失を最短に抑えられることが、よい物件と判断できる一つの指標です。

#### 2) 入居者トラブルの状況を確認する

入居者トラブルとしては、例えば「騒音問題」「ゴミ出しマナー問題」「家賃滞納問題」「禁止されているペットを飼っている」等があります。トラブルを抱えている入居者がいる物件を購入してしまうと、その借主が**今後も同様のトラブルを引き起こす可能性が高い**ため注意が必要です。

#### 3) 過去の修繕履歴を確認する

賃貸物件は、築年数が経過するほど修繕費も増えていく傾向があります。中古物件は築年数が古い物件ほど購入後すぐに修繕が発生する可能性が高いです。例えば、**所有者が短期間に何度も変わっているような物件**は、間の所有者がほとんど修繕をしないまま売り逃げていることも多いため、購入する際に確認しておきましょう。

#### 4) 敷金の精算を行う

買主は家賃を受け取る権利を引き継ぎますが、同時に借主が退去する際に**敷金の返還する義務も引き継ぎます**。ただし、買主は今の入居者から直接敷金を預かっているわけではないため、返還する敷金を実際に持っているわけではありません。そこで、収益物件では売買金額を調整することで、形式的に預り敷金を売主から買主へ承継するを行います。

いかがでしたでしょうか。収益物件の売買を専門で行っている会社の中では、単純に表面利回りだけで、『年間〇〇万円も儲かります』という謳い文句で営業を行っている会社もありますので、今回お伝えさせていただきました内容に注意し、取引を行っていただくと幸いです。

次回は売却する際の注意点についてお伝えさせていただきます。

## 家の購入と持分割合と贈与税



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

《夫婦で資金を出して家を買ったとき》

家を買うときの資金については、そのご家族の資産形成により様々な拠出形態があります。中でも夫婦が共有にて自宅購入するときなどは、持分の登記の状況から贈与税が課税される恐れがあります。今回は、そのケースについて見ていきましょう。

### 夫婦で家を買うときの持ち分に注意

家を買うときは、頭金と住宅ローンの組み合わせで購入することが多いと思います。例えば、8,000万円の家を夫が1,000万円、妻が100万円の頭金を出して、残りは夫が住宅ローンで購入する場合に、自宅の持分を1,100/8,000を妻、残りを夫と登記してしまうようなケースを考えます。この場合、妻は専業主婦で所得がなく夫の収入で生活しているものとします。ご主人が妻に多く持分を持たせておくのが将来的にいいかなという優しい気持ちなどから、資金拠出割合と異なった持分で登記してしまったケースですね。

### 税務署が登記情報をチェックしてお尋ね文書を送ってくる

上記のケースで持分登記をしますと、税務署から妻宛に「お買いになった資産の買入価額などについてのお尋ね」というような文書が送られてくる可能性が高くなります。そこにはどのような資産を、いくらで買い、資金の調達はどうしたかといった記載項目があり、その記入をして返送してくださいといったお願いの文書です。回答しなくても罰則はありませんが、調査へ移行するケースも少なくありませんので回答しておくことが望ましいです。

### 気を付ける点は？

このケースの焦点は、妻の所得背景から1,000万円を資金提供することが難しそうなので、税務署がどのような資金繰りをしたのか？という着眼をして聞いてきているところです。上記の事実が、贈与であれば、贈与税の課税が行われ、妻が借用書を書いて、夫が妻の口座に1,000万円を振り込んでから決済しているようでしたら、夫から妻への貸付金とされ、課税は生じませんが、金利や返済原資、返済期間などの事実を証明する必要があります、それが認められずに贈与税の課税対象と判断されることもあります。

このような事態を避けるためには、持分を資金の拠出した金額と同じ割合にして登記すること、または貸付であればきちんと整理しておくことです。家購入の際の持分登記は慎重に対応されてください。

具体的な手続きは、事前に税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めていただ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 45周年！

## 私どもは“住まい”を通じて地域社会に貢献致します

**リードワン本社**  
リードワン保証  
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**  
リードワン常滑支店  
賃貸仲介・不動産管理



**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



**メモリアルホール**  
**尾張旭の里**  
ペット専門の葬儀・供養



**リードワン東京**  
売買仲介



**ファインビレッジ**  
**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



**ランズビー梅森台**  
**ランズビー貴船**  
障がい者グループホーム



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

