

CONTENTS

- 賃貸管理PICK UP NEWS 02
- VOL.3：特集
表示規約・公正競争規約の変更とDK及びLDKの表示について..... 03
＜賃貸マンション・アパート関連＞
- 賃貸営業のためのスキルアップミッション 08
- 法律相談
知っておきたい賃貸管理の法律知識Q&A 10
- 税務相談
知っておきたい賃貸管理の税務知識Q&A 11
- 今どきの空室対策 リフォーム&リノベーション 12
- 協会インフォメーション&お知らせ・活動報告 14

全宅 管 理

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

VOL.3

2012. April

4

春号▶特集

表示規約・公正競争規約の変更と DK及びLDKの表示について ＜賃貸マンション・アパート関連＞

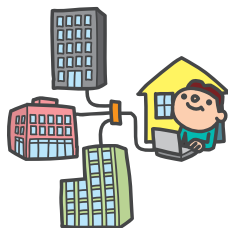
✓ 賃貸住宅管理業者登録制度 2月末の登録数は1177社

〈国交省地方整備局別の登録数〉

平成23年12月1日より施行された賃貸住宅管理業者登録制度。国土交通省がホームページ上で公表している登録者情報のリストによると、平成23年12月末は378社、平成24年1月末は730社、2月末は1177社であった(累計)。

同省では、「新年度の賃貸繁忙期が明けてから登録数が伸びるのでは」と予想している。

また同省では、貸主や借主への情報提供の円滑化を図るため、今後、地域ごとに検索できるシステムの整備を進めている。



国土交通省ホームページ

<http://www.mlit.go.jp/>

北海道開発局(北海道)	105
東北地方整備局(青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県)	104
関東地方整備局(茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県)	363
北陸地方整備局(新潟県、富山県、石川県)	30
中部地方整備局(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)	92
近畿地方整備局(福井県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)	244
中国地方整備局(鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県)	73
四国地方整備局(徳島県、香川県、愛媛県、高知県)	23
九州地方整備局(福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県)	130
沖縄総合事務局(沖縄県)	13

✓ 更新料、一部返還を命令 京都地裁、更新料「年間賃料2割上限」

平成24年2月29日、京都地方裁判は、京都市の女性が賃貸マンションの更新料を定めた特約が消費者契約法に違反して無効だとして、貸主に更新料45万円の返還を求めた訴訟の判決で、「今回の更新料は高額すぎる」として、貸主に約10万円の返還を命じた。女性は、家賃4万8000円のマンションの更新料を1年ごとに15万円支払う内容で賃貸借契約を締結し、平成21年に退去するまで3回の更新をした。

判決では「期間1年の建物賃貸借契約における賃料2.22カ月分に相当する更新料の設定を有効とした確定判決があること、利息制限法の制限利息の上限が年2割であること、賃借人における負担などからすると、契約期間1年の建物賃貸借契約における更新料の上限は年額賃料の2割とすることが相当である」とし、更新料を含めた実質賃料が6万円を超え、「表面的に低額の賃料にして契約を誘い、信義則に反している」とし、今回の場合は2.4カ月を超える部分を無効とした。

更新料をめぐるのは、最高裁が平成23年7月、「更新料が家賃と比べて、高額すぎるなど特別な事情がない限り有効」との初判断を示していた。

〈平成24年の更新料判決〉

H24年1月17日	京都地裁判決	有効	●
H24年2月16日	京都地裁判決	有効	●
★H24年2月29日	京都地裁判決	一部無効	▲
H24年3月8日	大阪高裁判決	有効	●



京都地方裁判所

表示規約・公正競争規約の変更と DK及びLDKの表示について

<賃貸マンション・アパート関連>

監修: (公社) 首都圏不動産公正取引協議会

平成23年12月15日、不動産広告のルールを定めた「不動産の表示に関する公正競争規約」と「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」一部変更案の承認申請が不動産公正取引協議会連合会より消費者庁及び公正取引委員会に申請されました。平成24年1月25日から2月24日までの期間、パブリックコメントが募集され、予定では4月には新規約が適用されます。

今回改正される内容には賃貸管理にかかわる部分がありますので、今後の業務に間違いが出ないように以下内容をご確認ください。

また平成23年11月にDK及びLDKの指導基準が通知されましたので併せてご確認ください。

「不動産の表示に関する公正競争規約」等の一部変更案の概要

平成24年1月25日に消費者庁、公正取引委員会より公表された変更案の概要は以下となっています。
賃貸管理に関連が深い部分は青字の項目となります。

① 二重価格表示の基準の変更

「新築後2年以内の未入居の建物」に加え、中古住宅及び土地についても販売物件の値下げ前後の価格等を表示する二重価格表示を行うことができるものとする。ただし、賃貸住宅は除外〔規則変更案第13条〕。

② 畳数表示基準の変更

中古住宅に限り、畳1枚当たりの面積が1.62㎡に満たない場合には、①その旨及び②畳1枚当たりの面積を表示することを条件として1.62㎡未満で表示することを例外的に認めていたものを、1畳を1.62㎡以上に換算した畳数の表示に統一する〔規則変更案第10条第16号〕。

③ モデルルーム等の不当表示基準の変更

モデルルーム、完成予想図等による表示について、現行の優良誤認に当たる表示に加え、「事実に相違する表示」も不当表示とする〔規則変更案第23条第42号〕。

④ 必要表示事項の追加

ア 分譲宅地、新築分譲住宅及び新築分譲マンションの広告の必要表示事項について、「日照その他物件の環境条件に影響を及ぼすおそれのある建物の建築計画又は宅地の造成計画であって自己に係るもの」に加え、「自己が知り得たもの」を追加する〔規則変更案第4条第2項第1号〕。

イ 賃貸マンション及び賃貸アパートの必要表示事項に、家賃保証会社等と契約することを賃貸条件としている場合に、その旨及び契約に要する金額を追加する〔規則変更案別表8及び別表9〕。

⑤ 文言等の整理

ア 価格・賃料に係る表示基準の規定について、「宅地」、「土地」及び「敷地」の文言を「土地」に統一〔規則変更案第10条第34号及び第35号〕。

イ 不動産全般についてのインターネット広告の必要表示事項（現行規則別表11）を、住宅、宅地といった物件種別ごとの必要表示事項〔規則変更案別表1～10〕に振り分けるとともに、関連規定の文言を整理〔現行規則第5条及び第6条〕。

ウ その他字句等を修正。

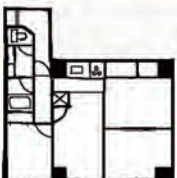

（3月22日現在変更案のとおり、4月中に施行予定）

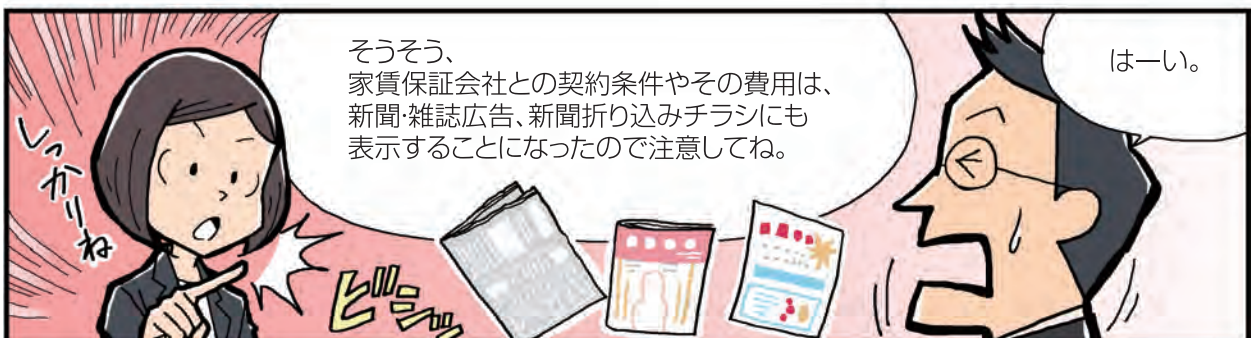
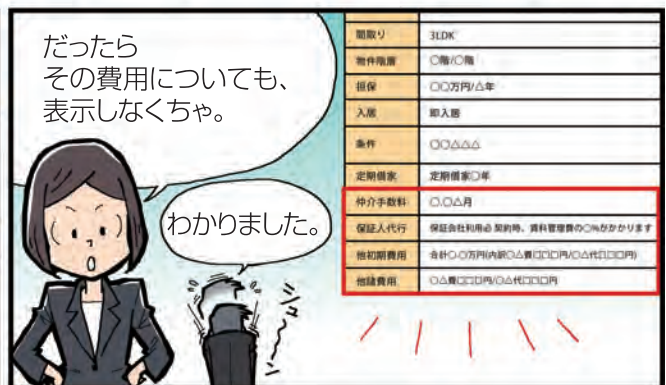
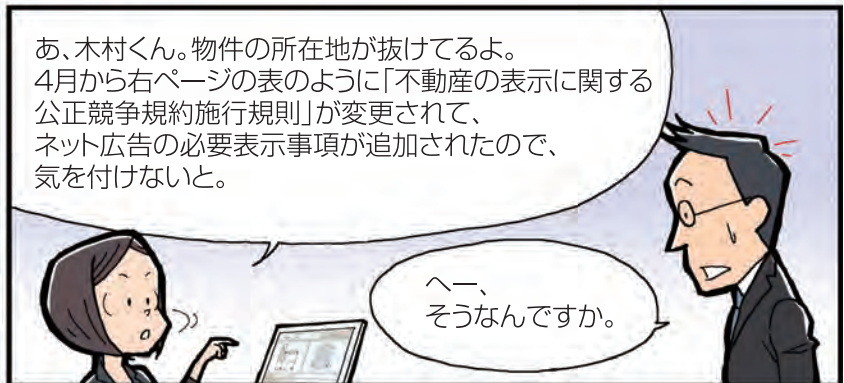
家賃保証会社との契約を賃貸条件としている場合の表示

Point!

家賃保証会社との契約条件やかかる費用についての記載が義務づけられました。
また、物件広告には基本的に家賃をはじめ取引条件となる費用をすべて記載しなければなりません。



株式会社〇×不動産		お問い合わせ	
			
交通機関	〇〇線/〇駅 徒歩〇分		
その他の交通機関	〇〇線/〇駅 徒歩〇分		
間取り	3LDK	建物種別	マンション
物件階層	〇階/〇階	築年数	〇年
駐車場	なし	入居時期	即入居
設備	〇〇/〇Δ〇/〇〇/〇Δ〇/〇〇/〇Δ〇/〇〇/〇〇〇Δ〇/〇Δ〇		





家賃保証会社との契約条件や費用など、必要表示事項の追加・変更

ア 賃貸マンション及び賃貸アパートの必要表示事項に、家賃保証会社等と契約することを賃貸条件としている場合に、その旨及び契約に要する金額を追加する。→(規則変更案別表8及び別表9)

イ <新築賃貸マンション・アパート>当初の契約時からその期間満了時まで別表8の事項番号13から19以外の費用を必要とするときは、その項目及びその額を記載すること。なお、予告広告においては、施行規則案第5条に定める「予告広告に係る必要な表示事項」を記載すること。

ウ <中古賃貸マンション・アパート>当初の契約時からその期間満了時まで、別表9の事項番号11から16以外の費用を必要とするときは、その費用及びその額を記載すること。

《規則変更案：別表8》新築賃貸マンション・新築賃貸アパート

事 項	媒 体	ハンフレット等	住宅専門雑誌記事・広告	新聞折込チラシ等	その他の新聞雑誌広告	インターネット広告
1 広告主の名称または商号		●	●	●	●	●
2 広告主の事務所の所在地		●	●	●	●	●
3 広告主の事務所(宅建業法施行規則第6条の2第1号の施設を含む)の電話番号		●	●	●	●	●
4 宅建業法による免許番号		●	●	●	●	●
5 所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨		●	●	●	●	●
6 取引態様(貸主、代理、媒介(仲介)の別)		●	●	●	●	●
7 物件の所在地		●	●	●	●	●
8 交通の利便		●	●	●	●	●
9 賃貸戸数		●	●	●	●	●
10 専有面積(ハンフレット等の媒体を除き、最小面積及び最大面積のみで表示することができる。)		●	●	●	●	●
11 構造及び階数(ハンフレット等の媒体を除き、賃貸戸数が10未満の場合は省略することができる。)		●	●	●	●	●
12 建物の築年月(建築工事が完了していない場合は、入居予定年月)		●	●	●	●	●
13 賃料(ハンフレット等の媒体を除き、最低賃料及び最高賃料のみで表示することができる。)		●	●	●	●	●
14 礼金等を必要とするときはその旨及びその額		●	●	●	●	●
15 敷金、保証金等を必要とするときは、その旨及びその金額(償却をする場合は、その旨及びその額又はその割合)		●	●	●	●	●
16 住宅総合保険等の損害保険料等を必要とするときはその旨		●	●	●	●	●
17 <u>家賃保証会社等と契約することを条件とするときはその旨及びその額</u>		●	●	●	●	●
18 管理費又は共益費等		●	●	●	●	●
19 駐車場、倉庫等の設備の利用条件(敷地外の駐車場についてはその旨及び将来の取扱い)		●	●	●	●	●
20 定期建物賃貸借であるときはその旨及びその期間		●	●	●	●	●
21 入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項		●	●	●	●	●
22 取引条件の有効期限		●	●	●	●	●
23 情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日		●	●	●	●	●

《規則変更案：別表9》中古賃貸マンション・貸家・中古賃貸アパート・新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートで残戸数が1戸のもの

事 項	媒 体	新聞折込チラシ等	新聞雑誌広告	インターネット広告
1 広告主の名称または商号		●	●	●
2 広告主の事務所の所在地		●	●	●
3 広告主の事務所(宅建業法施行規則第6条の2第1号の施設を含む)の電話番号		●	●	●
4 宅建業法による免許番号		●	●	●
5 所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨		●	●	●
6 取引態様(貸主、代理、媒介(仲介)の別)		●	●	●
7 物件の所在地(町又は字の名称まで)		●	●	●
8 交通の利便		●	●	●
9 建物面積又は専有面積		●	●	●
10 建物の築年数(建築工事が完了していない場合は、入居予定年月)		●	●	●
11 賃料		●	●	●
12 礼金等を必要とするときはその旨及びその額		●	●	●
13 敷金、保証金等を必要とするときは、その旨及びその額(償却をする場合は、その旨及びその額又はその割合)		●	●	●
14 住宅総合保険等の損害保険料等を必要とするときはその旨		●	●	●
15 <u>家賃保証会社等と契約することを条件とするときはその旨及びその額</u>		●	●	●
16 管理費又は共益費等		●	●	●
17 定期建物賃貸借であるときはその旨及びその期間		●	●	●
18 入札及び競り売りの方法による場合においては、規則第12条に定める事項		●	●	●
19 取引条件の有効期限		●	●	●
20 情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日		●	●	●

※ — は変更となった部分

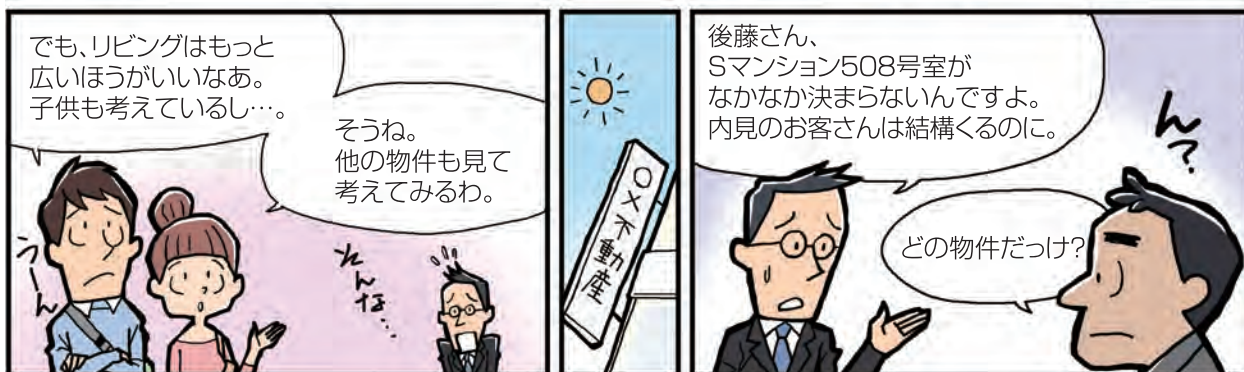
※ ● は事項は予告広告において省略することができる



1.62㎡に満たない中古住宅の畳数の表示と、DK及びLDKの適正な表示

Point!

1畳当たりの面積が1.62㎡に満たない中古住宅の畳数でもこれまでは一定の事項を付記して1畳と表示することが可能でしたが、今回の変更により1畳を1.62㎡以上で換算した畳数に表示するよう統一されました。また、DK及びLDKの適正な広告表示と最低必要な広さ(畳数)について平成23年11月に指導基準が設けられています。





■中古住宅の畳数表示も1.62㎡以上で換算 ■DKまたはLDKの最低必要な広さの目安

中古住宅のなかには、畳1枚当たりの面積が1.62㎡に満たない畳（江戸間や団地間）の部屋があります。このような場合、これまで畳1枚当たりの面積として、居室の広さを畳の枚数で表示することを認めていましたが、今後は1畳を1.62㎡以上に換算した畳数の表示に統一することになりました。

変更案

《規則変更案第10条第16号》

（16）住宅の居室等の広さを畳数で表示する場合においては、畳1枚当たりの広さは1.62㎡（各室の壁心面積を畳数で除した数値）以上の広さがあるという意味で用いること。ただし、新築住宅以外の住宅であって、1畳当たりの面積が1.62㎡に満たないものについては、その旨及び畳1枚当たりの広さを明示して表示することができる。

また、DK及びLDKの最低必要な広さの目安となる指導基準が示されました。

DK及びLDKの広さ（畳数）の目安となる指導基準について

1 DKまたはLDKの適正な広告表示

広告表示においてDKまたはLDKの表示を用いるときに、表示規約の要件（居室・寝室数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ・形状・機能を有するもの）を備えているのであれば、単に「2DK」「3DK」等と表示してください。

さらに、形状や機能がどのようなものであるか分かるよう積極的に間取り図などを表示し、これに各部の畳数を付記するとよいでしょう。

2 DKまたはLDKの最低必要な広さの目安

事業者（広告会社などを含む）がDKまたはLDKとの表示を用いるときには、実際にそれぞれの広さはまちまちであるとしても、下表に記載する居室（寝室）数に応じて最低必要な広さ（畳数）の目安（下限）を定めてください。

この基準はあくまでも建物が取引される際に、DKまたはLDKという表示を行う場合の表示のあり方を示すものです。不動産業者が建築する建物のDKまたはLDKの広さ、形状及び機能に関する基準を定めたものではありません。

最低必要な広さ（畳数）の目安

居室（寝室）数	DK	LDK
1部屋	4.5畳	8畳
2部屋以上	6畳以上	10畳以上



スキルアップ↑ミッション

MISSION:2

自分の強みを強化、弱みを補完して 接客するべし

住まいにこだわりを持つのは、 男性より女性のお客様

「住まいの決定権は、奥様が握っている」と言われるようになって久しく、住宅やマンション、それに、キッチンや収納といったいわゆる住宅設備などでは、「主婦が暮らしやすい(女性のメガネにかなう)住まい」「奥様が喜ぶキッチン」等、女性を意識した企画や商品がますます増加傾向にあります。

また、住まいに対して自分独自の“こだわり”を持つのは、男性よりも圧倒的に女性が多いというアンケート結果もあり、女性のお客様の心がつかめなければ、営業活動はスムーズにはいかないと言っても過言ではありません。

そのため、私の会社には、「女性のお客様対応のための営業研修」をご依頼いただくことも多々あります。このように、男性の方々に女性客の気持ちや特徴を理解してもらうのは、なかなか難しいものなのです。



女性は細かいところ・ 近いところがよく見え、 ハードよりソフトを重視する

一般的に、男性は物事を「俯瞰^{ふかん}し、大きく捉える」ものですが、対する女性は、男性と比較して「視点が近く、細かいところに気づく」傾向があります。男性にとっては理解できない部分や、うっかり見落としてしまうところも少なくありません。例えば、賃貸住宅を探す場合でも、子供の学区、腕の良いお医者さん、質のよい食品をリーズナブルな価格で売るスーパーや、お隣との関係を気にするなど、女性がこだわるところは男性には、「面倒だ」と感じてしまう細かい部分ばかりです。

また、住宅そのものに関しても、男性と女性では重視するところが異なり、男性は、ハード(機能、構造、性能、スペック等)の部分、対する女性は、ソフト(雰囲気、使い勝手、外観やインテリア・エクステリア)の部分というふうに、かなり隔たりがあるようです。

営業の8割が女性となった 住宅関連会社の例

ある住宅関連会社経営者の方から、日本の冬の寒さをしのぐためハワイのコンドミニアム購入を検討した折に、女性営業の素晴らしさに気づいたというお話をうかがったことがあります。ご夫婦で不動産業を営まれている会社にお世話をお願いしたところ、ご主人の方は、仕事上の手続きについてはもちろんきちんと対応してくれるので



PROFILE

株式会社ベーシック 田原祐子 (たはら・ゆうこ)

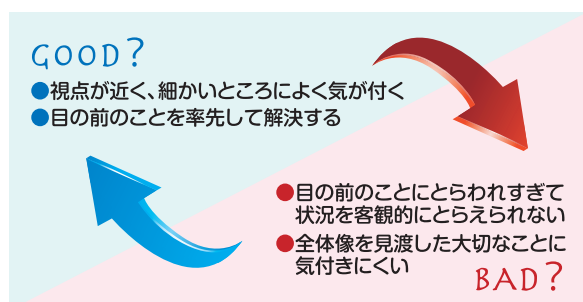
(株)ベーシック代表。人材派遣会社の教育トレーナー、住宅経営コンサルタントを経て、(株)ベーシックを設立。不動産会社、住宅会社等の営業マン研修とコンサルティングを手がけ、オール電化の立ち上げにも参加。アドバイスした会社は1200社以上、育てた営業マンは11万人以上にのぼる。主な著書は『女性パワーを活用すれば家は3倍売れる』他。

すが、細かくつっこんだ質問には、あまり熱心には対応してくれなかったのだそうです。しかし、奥様の方は、嫌な顔ひとつせず、「留守の間の手入れはどうなるか」「気候が日本と異なるため、住まいにどのような影響があるのか」等の質問にもまるで痒いところに手が届くほどの細やかな回答をしてくれて、いたく感激したのだそうです。帰国後は女性の採用を強化し、今ではその会社の営業担当者の8割以上が女性で、各々がいかんなく女性の強みを発揮し、実績も上々だということでした。

あなたは、女性としての強みを認識していますか？

しかし、残念なことに、実際の営業現場では、女性の皆様がこのような強みに気づいていないことも少なくありません。まずは、強みに気づくことが大切で、気づくことができれば、その部分をさらに伸ばしていくことが可能となります。

また、逆に気をつけなくてはならないこともあります。それは、“表裏一体”という言葉があるように、“強みはまた、弱みにもなる”場合もあるからです。



「視点が近く、細かいところに気づく」ということは、裏を返せば、「目の前のこと、自分のこと、身の回りのことばかりに気を取られて、状況を客観的にとらえられず、俯瞰できない」ということでもあります。「全体像を見渡しバランスを配慮した上で、大切なこと、重要なことに気づきにくい」といった傾向があることも否めません。これらを充分理解した上で、仕事をする上で、バランスよく自身の強みを発揮するよう心掛けたいものです。

男性営業担当者の強みと、女性のお客様への対応におけるポイント

さて、これまでは女性の強みばかりをお伝えしてきましたが、男性にももちろん営業折衝における、“男性であること”の強みがあります。例えば、男性は女性と比較して「安心感がある」「信頼できる」「頼りがいがある」とお客様に感じてもらえることが多く、女性が苦手な「物事を俯瞰する力」などがあります。また、女性と比較して交渉力に長けており、“押し”が強いのも特徴です。

また、これまでお伝えした女性のお客様の特徴をしっかりと理解することができれば、男性の強みときめ細やかな対応との両方を合わせ持つことができ、営業担当者としての魅力は倍増し、実績もあがっていきます。

要は、お客様に対応する上で、女性も男性も、まずは「お客様の視点に立ち」、自分自身の「強みを強化し、弱みを補完」しながら、接するように注意しなくてはならないこと。そして、ぜひとも“顧客志向”溢れるハートを持った、信頼できる営業担当者でありたいものです。

法律相談

Q. 貸主に相続が発生した場合、既存の賃貸借契約や管理委託契約はどう扱うのですか。

A. 貸主が死亡して相続が発生した場合、賃貸物件について相続が発生し、賃貸借契約関係は、相続人にそのまま承継されます。貸主が亡くなったからといって契約が終了することはありませんし、その機会に契約条件を変更しようとしても、借主の合意がなければできないことになります。相続人が複数いる場合には、相続人の共有となり、貸主は相続人全員ということになりますが、遺産分割協議によって最終的に相続人のうちの誰が当該物件を取得することになるのかが決定され、それ以降は、その者を貸主として賃貸借契約が継続します。

一方、亡くなられた貸主との間で締結されていた管理委託契約のほうは、契約であらかじめ相続が発生しても相続人と管理業者との間で管理委託契約が継続する旨の特段の定めがない限りは、貸主が亡くなった時点で終了します。これは、管理委託契約が民法上の委任契約を基本とするところ、民法では、委任契約は、委任者又は受任者の死亡によって終了すると定められていることによります(民法653条1号※1)。したがって、この場合は、あらためて貸主の地位を相続した相続人との間で改めて管理委託契約を締結することになります。

※1=民法653条1号(委任の終了事由)/委任は、次に掲げる事由によって終了する。①委任者又は受任者の死亡②委任者又は受任者が破産手続開始の決定を受けたこと③受任者が後見開始の審判を受けたこと

賃貸不動産経営管理士へのアドバイス

相続が発生した場合、基本的に管理委託契約関係は終了しますが、受任者である管理業者は、相続人との間で新たに管理委託契約が締結されるまでの間も、管理事務を継続して対応することが想定されます(民法654条※2)。

したがって、管理委託に基づき受領した家賃等があれば、新たな貸主に引き渡すことになりますが、相続人が複数いる場合で遺産分割協議が整わない間については、具体的に誰に引き渡すべきかが問題となります。基本的に当該家賃等は、相続人の持分に応じて分割されることになるのですが、持分割合が判明しない場合や、相続人間で争いがある場合には、相続人間で代表者を定めてもらい(相続人間での当該取扱いの覚書や、ほかの相続人からの同意者などを提出してもらえば確実です)、その者に引き渡すことが考えられます。このような措置がとれない場合には、債権者不確知ということで供託する方法も検討されることになります。

また、遺産分割協議が整わない間に空き物件に係る申込みがあり、賃貸借契約を新たに結ぶ必要が生じた場合の取扱いも問題となりますが、建物賃貸借は、一般的には相続財産の管理行為と考えられますので、持分の過半数の者の同意があれば新たに賃貸することは可能です。持分の過半数の同意を得た上で、一人が「貸主亡〇〇相続人 代表者△△」の名義で契約をし、遺産分割協議が整って貸主が特定したときに、借主に連絡のうえ、契約書の上記記載を変更するという方法が考えられます。

※2=民法654条(委任の終了後の処分)/委任が終了した場合において、急迫の事情があるときは、受任者又はその相続人若しくは決定代理人は、委任者又はその相続人若しくは決定代理人が委任事務を処理することができるに至るまで、必要な処分をしなければならない

回答者 佐藤貴美(さとうたかよし)

佐藤貴美法律事務所 全宅管理顧問弁護士。総理府、建設省(現国土交通省)での勤務を経て、平成11年に司法試験に合格。平成14年に弁護士登録。賃貸管理、マンション管理などを中心に活動している。主な著書は、「基礎からわかる賃貸住宅の管理」(住宅新報社)、「実践!賃貸不動産管理」(大成出版・共著)など。

税務相談

相続税 増税対策の ポイント

Q. 相続税増税に向け、賃貸オーナーにはどのような対応策があるのでしょうか？

A. 相続税大増税時代、賃貸アパート経営には大きなメリットがあります。実はその課税ベースである相続税評価額を下げる事ができる数少ない手段となるのです。ご存知の方も多いと思いますが、再度どのような作用があつて節税につながるのか、おさらいしてみましょう。

<賃貸アパート経営の相続税圧縮効果>

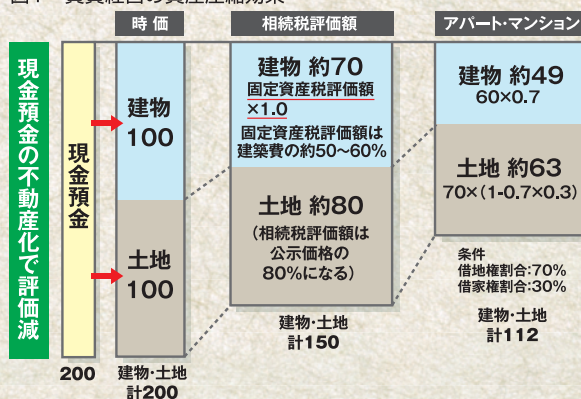
1 建物・土地の相続税評価額は、時価の50%~80%

相続税の計算上建物は固定資産税評価額(建物建築価額の50%~70%程度)、土地は路線価評価額(時価の80%程度)で評価されます。つまり、現金を保有した状態で相続を迎えるより土地・建物を保有していたほうが課税価額は下がります。かつては相続開始前3年以内に取得した土地・建物は取得価額(時価)で評価しなければなりませんでした。現在は、非上場の株価評価をする場合などを除いて廃止されています。

2 賃貸住宅にはさらに貸家の評価減が

賃貸住宅は所有する側から見れば、賃貸期間中土地の利用は制限され、かつ処分をするにも入居者の立退きが必要で手間がかかることなどを斟酌し、建物の評価については固定資産税評価額からさらに貸家の評価減(30%)、土地は路線価評価額から貸家建付地の評価減(土地の借地権割合を考慮し、およそ20%前後)が適用されます。最終的には図1のとおり、現金の評価額(200)の55%程度(112)まで評価が下がります。現金の評価が2億円だとすると1億1,200万円まで下がり、仮に相続税で30%の税率が適用される場合、2,640万円の節税効果が生じます。銀行借り入れで建築費をまかなう場合にも、相続時の借入金残高が債務控除されますので、ほぼ同様の効果が得られます。

相続税大増税を賃貸経営で乗り切る!基本
図1 賃貸経営の資産圧縮効果



3 小規模宅地の評価減も使えます

賃貸アパートは貸家に該当するため、200㎡までの部分につき50%の小規模宅地の評価減の規定が適用可能です。平成22年度税制改正により、被相続人が居住していた居住用住宅について、相続人が子で持家に別居している場合には居住用の200㎡まで50%減が適用されなくなってしまうため、子世代が戻ってきそうもない親世帯のマイホームを思い切って賃貸住宅にしてしまうことも考えられます。

賃貸不動産経営管理士へのアドバイス “相続税大増税時代を賃貸経営で乗り切る”

相続税の基礎控除の4割縮減、税率の上昇、生命保険金控除の対象者減少、それとすでに実施されている小規模宅地の評価減の縮小など、今後相続税の負担は重くのしかかってきます。これを乗り切る手段としてアパート建築による賃貸経営が大きな切り札であるといえます。しかしながら賃貸経営を始めるには建物の建築など多額の出資を伴います。また昨今では供給される戸数が増加し、空室リスクが懸念されます。しかしながら、土地を多く持っている方にとって賃貸経営は、収入を得つつ相続税の節税につながる唯一無二の方法であり、空室リスクと戦いながら安定化させていく必要があるでしょう。

長期にわたり安定的に賃貸経営し、資金を回収し相続対策できるプランをいかに提案していけるかが賃貸不動産経営管理士に求められていくでしょう。

回答者 菊地則夫(きくちのりお)

東京シティ税理士事務所 税理士。土地譲渡の税金、相続税、土地の有効活用、アパートマンションオーナーの税金問題等が得意分野。賃貸不動産経営管理士講師、(財)不動産流通近代化センター専任講師を務めている。『アパート・マンション経営がぜんぶわかる本』(あさ出版)など、書籍等の編集・執筆も多数。

今どきの空室対策

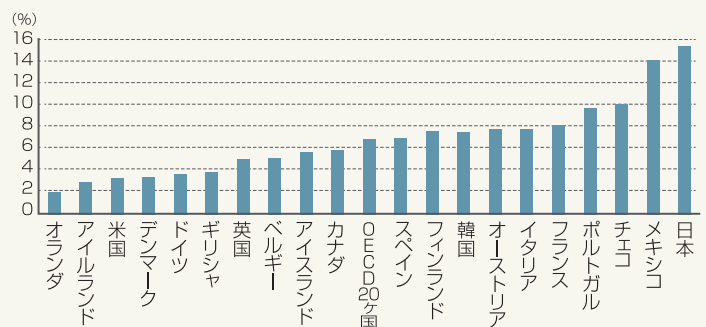
第2回 「つながり」を共同住宅の付加価値に

共同住宅とは社会におけるコミュニティーの最小単位だ。区分所有マンションともなれば管理組合理事長を筆頭に建物内の自治が行われ、その運営は建物の状態だけでなく財務の状況もあわせて建物の価値に大きく影響をあたえる。しかし一方で都市部の一般的な民間賃貸住宅には残念ながら自治の発想はない。初期の公団住宅を除き現代社会には賃貸住宅の住民による自治、コミュニティーはほぼ存在しないに等しい。かつて持ち家政策が活発化する以前。昭和30年代頃までの借家、長屋、そしてそれらによって構成された街には強い共同体意識があった。「向こう三軒両隣」の共存関係。大家と店子の信頼関係。その共同体意識は地域の社会保障や防災の手段としても機能していた。つまり賃貸住宅の共同体意識とはセーフティーネットの一つであり、貴重な日本の生活文化だったのだ。

しかしながら高度経済成長以降の40年から50年間にわたる一億総中流化の歳月は賃貸共同住宅のコミュニティーを猛烈なスピードで解体していった。プライバシー、セキュリティを中心とする建物の高性能化。建物管理のシステム化。生活が便利になればなるほど住人同士のつながりは希薄なものになり、大家の顔も見えなくなっていった。

その結果が何を生んだか。社会的孤立を訴える高齢者、閉塞感を感じずる若年層、すべてを公に依存し破綻しかける社会保障システムである。

〈社会的孤立の状況 OECD2005〉

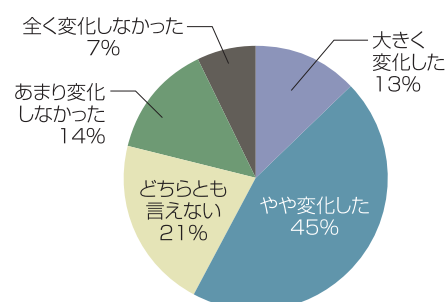


●困ったことを相談する人が「誰もいない」と答えた人々。日本はOECD加盟国の中で最悪

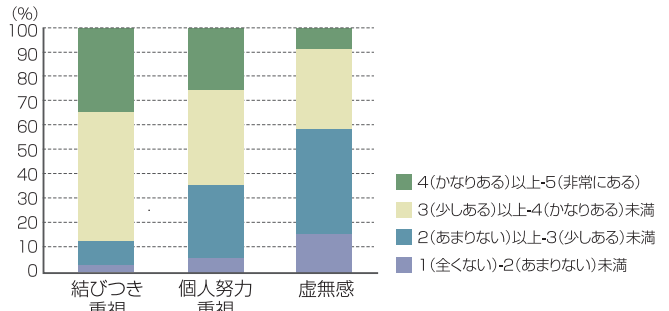
そんな中、未曾有の震災が日本を襲った。一気に私たちは気が付かされた。どんなに巨大なシステムも人類の英知を集めた技術も、いとも簡単に崩壊するということを。そして身近な人々との「つながり」がいかに大事であったかを痛感した。

生活環境にとって最も大事な要素。それは「安全」と「安心」であることに誰も異存は無い。私たちはその安全が技術に対する過信であった事、安心がシステムに対する過信であった事に気づくと同時にそれらはそもそも人と人のつながりによって創り上げられるべきであった事に気が付いた。

〈震災後に人生観、価値観が「変わった」と答えた人々の割合〉



〈変わったと感じるかを3種類(結びつき・個人努力・虚無感)から選択〉



●2011年12月 内閣府経済社会総合研究所「あなたご自身に関する調査」 ※20歳～39歳、東北6県と茨城を除く全国16,000名への調査結果。

共同住宅はコミュニティーの最小単位。「安全」と「安心」を司るべき最小単位。いま共同住宅にこそ人と人の繋がりを価値とすべく行動する時が訪れている。ことに賃貸共同住宅には「唯一の所有者」という長期を見据えた決裁権をもつ特定の人格が存在する。区分所有法のもと決裁のフットワークが鈍くなる区分所有マンションよりもできる事は多い。むしろそのスピード感と決裁権者の個性そのものが賃貸集合住宅のかけがえのない価値となりうる。

今後も確実に向上する空室率。家あまりの時代。賃貸住宅が理想的な生活環境として選ばれるためには本気でこの「つながり」を付加価値とするための行動を開始しなければならないだろう。

BEFORE



AFTER



【うめこみち】

東京、大田区梅屋敷に今春完成したブルースタジオの企画、設計による賃貸「共同住宅」。

オーナー（施主）はこの地に代々続く家柄。祖父の造られた築約60年の木造賃貸長屋を住棟まるごとリノベーションし、それを挟むように新たに賃貸長屋、賃貸戸建住宅を建設。さらに隣接する父上の造られた賃貸マンションとの間にコミュニティーガーデン（中庭）を設け住人間のコミュニケーションが促進されるように計画。各々の建物に刻まれたオーナー家族の連綿とした「地域の名士」としての継続性を住人の安心感に活かすため、あえて古い建物を建て替えず再生し、それを既存、新築をふくめすべての住戸にとって共有できる世界観の要とした。ここに暮らす人々はオーナー家族の安定したヒューマニティーを感じ、さらにその世界観を共有する人々同士のつながりを感じながら生活することができる。

かえる。くらし。すまい。 リノベーション住宅推進協議会

協議会について 適合リノベーション住宅 入会案内 会費一覧 お問い合わせ



第1回リノベーション・学生アイデアコンペ
『あのヒーローに勝つ。日本のリノベーション住宅』
入賞作品発表、公開プレゼンテーション・調評会開催

●入賞作品発表
1月13日(金) 14時~18時 @Piazza 1002
●公開プレゼンテーション・調評会
1月13日(金) 18時~20時 @Piazza 1002
※Piazza 1002は「リノベーション」のテーマで、2011年1月13日(金)に開催されます。

●主催 一般財団法人 住宅リフォーム推進協議会
●後援 財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
**住宅の長寿命化リフォーム
シンポジウム 参加者募集中 無料**
1月29日(金) 大塚、1月29日(金) 池袋、
2月6日(月) 池袋、2月14日(火) 東京
【C.P.D.】
【協賛】

適合リノベーション住宅について
適合リノベーション住宅のメリット
suumo
AllAbout
Quiccin

PROFILE

リノベーション住宅推進協議会
株式会社ブルースタジオ

大島芳彦 (おおしま・よしひこ)

建築家、建設コンサルタント。ブルースタジオ専務取締役、リノベーション住宅推進協議会理事。1993年武蔵野美術大学卒業後、海外で建築を学び、2000年ブルースタジオ専務取締役に就任。リノベーションを中心に消費者のライフスタイルに応じた住空間を多数プロデュースしている。「ラティス青山」「ラティス芝浦」「モーフ青山」でグッドデザイン賞受賞。

プロフィール

リノベーション住宅推進協議会とは？

リノベーション住宅推進協議会は、リノベーションに関する技術や品質などの標準化、普及浸透の事業などを行うことにより、安全で快適、かつ多様化するニーズに対応したリノベーション及びリノベーション住宅の提供を図り、既存住宅の流通活性化に寄与することを目的としています。

<http://www.renovation.or.jp/>

01

全宅管理第3回理事会を開催しました

平成24年3月12日、東京・トラストシティカンファレンス丸の内において全宅管理第3回理事会を開催しました。

同会議では、直近(3月7日時点)の会員数が5千を超え5,024会員となったこと、平成23年度事業経過報告(別表参照)・収支報告、平成24年度に設置されるモニター支部については宮城県・神奈川県・京都府・福岡県に決定したこと、全宅連に対しハトマーク使用に関する申請を行ったことなどが報告、承認されております。

また、審議事項の中で、東日本大震災被災会員の平成24年度年会費を一定の要件のもと免除することや平成24年度事業計画(案)・予算(案)等が審議されいずれも可決しております。(平成24年度事業計画については別にお知らせします)



●別表 平成23年度事業経過報告(平成23年10月1日～平成24年1月31日)

【総務財務委員会】

1 入会促進活動の推進

入会促進の推進、全宅連地区連絡会との連携

2 各種会議の開催

理事会(11/14)、地区別意見交換会(11/14)、運営審議会(11/2)、監査会(10/21)

【事業運営委員会】

1 情報提供活動の推進

FAX一斉同報による情報提供の実施、会報誌(第2号)による情報提供、ホームページによる情報提供

2 会員支援事業の実施

電話による法律相談の実施(隔週月曜)

3 会員研修会の企画、周知

「平成23年度会員研修会」を全国10会場において実施

4 賃貸管理業賠償責任保険の見直しに向けた検討



【業務企画委員会】

1 原状回復ガイドラインの改定に伴う対応

「管理業者のための原状回復をめぐるトラブルとガイドラインQ&A(再改訂版)」、「原状回復基礎知識再改訂版(一般用)」、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」の作成・配布

2 賃貸住宅管理業者登録制度への対応

「賃貸住宅管理業者登録制度の解説」の作成・配布、「賃貸住宅管理業者票」の作成・配布

3 高齢者すまい法の改正に伴う対応

4 入会促進に向けた新規事業の立案及び政策提言活動の実施

貸主提案用収支シミュレーションソフト・預かり家賃保証制度の検討、「日常管理業務書式」の作成・ホームページへの掲載、民法(債権法)改正・賃貸住宅標準契約書改定に係る問題点等の検討・意見具申

平成24年4月より、電話法律相談(会員限定・無料)が予約制になります。また、7月以降は毎週月曜(休日の場合は翌日)に実施します。詳細は、本会ホームページ「電話法律相談のご案内」をご確認下さい。

「賃貸不動産経営管理士」 平成24年度講習日程について

「賃貸不動産経営管理士」資格につきまして、平成24年度の講習日程が「賃貸不動産経営管理士協議会」ホームページに掲載されております。

～新規資格取得ご検討の方～

新規で資格取得をご検討の方は、本会ホームページTOPに「賃貸不動産経営管理士協議会」ホームページへのリンクを貼っておりますので、講習日程・申込方法等をご確認下さい。

■基本講習 前期日程(平成24年5月～7月)

	開催地定	定員	日程	会場	仮申込み開始日
第1回	東京	310名	5月8日～9日	全国都市会館	受付終了
第2回	大阪	240名	5月17日～18日	チサンホテル新大阪	
第3回	高松	160名	5月23日～24日	サン・イレブン高松	
第4回	沖縄	130名	5月29日～30日	浦添市てだこホール	先着順受付中 <small>※3月16日時点の情報であり、会場の定員に達した場合受付終了となっていることをご注意ください。</small>
第5回	東京	310名	6月20日～21日	全国都市会館	4月10日(火) 10時～
第6回	札幌	160名	6月26日～27日	北海道自治労会館	
第7回	横浜	200名	7月3日～4日	ワークピア横浜	
第8回	仙台	160名	7月12日～13日	フォレスト仙台	

■基本講習 後期日程(平成24年9月～10月)

第9回	広島	180名	9月6日～7日	広島市文化交流会館	7月3日(火) 10時～
第10回	東京	310名	9月13日～14日	全国都市会館	
第11回	福岡	190名	9月20日～21日	南近代ビル	
第12回	名古屋	300名	10月11日～12日	名古屋国際会議場	8月7日(火) 10時～
第13回	大阪	220名	10月18日～19日	チサンホテル新大阪	
第14回	東京	310名	10月25日～26日	全国都市会館	

～旧「賃貸不動産管理士」資格をお持ちの方～

旧「賃貸不動産管理士」資格を平成15年～18年に取得された方で、「賃貸不動産経営管理士」への移行を済まされていない方は、**平成24年12月末までが移行可能期間**で、期間を過ぎると資格が失効してしまいます。

まだ移行を済まされていない方は、移行のための講習(登録講習)を受講することで移行を完了することができます。ご自分が未移行か移行済みかわからない方も含め、詳細につきましては、下記の講習受付センターまでお問い合わせいただき、講習申込方法や移行状況をご確認下さい。

■登録講習 日程

	開催地定	日程	会場
第1回	東京・大阪・札幌・横浜・仙台	8月30日(木)	代々木ゼミナール各校
第2回	高松	9月24日(月)	サン・イレブン高松
第3回	沖縄	11月中	後日、掲載予定
第4回	東京・大阪・広島・名古屋・仙台	12月7日(金)	代々木ゼミナール各校

～「賃貸不動産経営管理士」資格の更新手続きについて～

「賃貸不動産経営管理士」資格を平成19年以降に取得し、有効期限が平成24年12月31日となっている方には、本年7月(有効期限の6ヵ月前)に賃貸不動産経営管理士協議会から更新手続きについての通知文書が届きます。また、平成25年以降に有効期限が切れる方につきましても、同様に有効期限の6ヵ月前を目安に更新手続きの通知文書が届きますので、お待ちいただければと思います。

更新手続きについては、手続き費用(8,000円:予定)を納付の上、テキスト、講習DVDが届きます。講習DVDをご覧いただき、レポートを提出すると新たな資格証が発行されます。

ご自分の有効期限等がご不明な方は、下記の講習受付センターにご確認願います。

問い合わせ先

「賃貸不動産経営管理士講習 講習受付センター」TEL03-6825-7500

《受付時間》

平日10時～17時

資格制度は賃貸不動産経営管理士協議会が個人に対して行う独立した制度です。全宅管理の入会の要件とは直接関係ありません。