

書籍等のご案内

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会では、会員様のために下記頒布物をご用意しております。

ご購入は、全宅管理ウェブサイト「書籍等のご案内」から申込書をダウンロードし、FAXにてお申し込みください。



賃貸不動産管理業務マニュアル
賃貸不動産管理業務のノウハウ等を効率的に提供する目的で本会が作成致しました。この1冊で賃貸管理業務に必要な知識が網羅できる充実した内容となっております。

●会員価格:3,150円(税込)



貸主様ご提案用リーフレット
貸主から不動産の管理業務を受託するための貸主提案用リーフレットです。A3判二つ折・カラー。

●会員限定:1セット(5枚入り) 1,000円(税込)



入居のしおり
賃貸住宅で生活する上でのルールや暮らしの心構えをまとめた小冊子です。入居前や更新時に入居者にお渡しいただく等ご活用ください。

●会員価格:50円(税込)
(最低注文部数 100部から)



原状回復基礎知識
貸主様、借主様の双方の視点から国土交通省の原状回復ガイドラインをわかりやすく説明しております。A4判4ページ。

●会員価格:1セット(100部) 1,100円(税込)



賃貸住宅事業収支計算ソフト
オーナー様に対して賃貸住宅の事業収支計算書を作成するためのソフトです。

●会員限定:79,800円(税込)



賃貸管理業務支援ソフト
管理業務の基本である「月次報告書」「家賃収納台帳」「履歴データ」を作成するためのソフトです。

●会員限定:29,800円(税込)

賃貸不動産管理業を応援する
スキルアップ&サポート会報誌

CONTENTS

- VOL.8：特集1
賃貸不動産 実務に活かせる“相続”についての基礎知識…02
- VOL.8：特集2
賃貸不動産に関する消費税の課税判定と適用すべき税率…08
- 賃貸営業のためのスキルアップミッション …… 10
- 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 …… 14

全宅管理

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

VOL.8 2014. Winter

特集▶1|| 賃貸不動産 実務に活かせる“相続”についての基礎知識

特集▶2|| 賃貸不動産に関する消費税の課税判定と 適用すべき税率

特集 1

賃貸不動産 実務に活かせる“相続”についての基礎知識

公認 不動産コンサルティングマスター・相続コーディネーター 曾根恵子

曾根恵子(そね・けいこ)

◎公認 不動産コンサルティングマスター・相続コーディネーター ◎株式会社 夢相続 代表取締役
相続に関する専門家のまとめ役となる「相続コーディネーター」の地位を確立し、1万2000件以上の相続相談に対応。感情面・経済面に配慮した「オーダーメイド相続」を提案し、家族の絆が深まる「夢相続」の実現をサポートしている。
【主な著書】「相続税は「不動産」で減らせ」「円満な相続には遺言書が必要!」等 24冊
【メディア出演】NHK「あさイチ」「ゆうどきネットワーク」 TBS「はなまるマーケット」等

● 平成25年3月に公布された税制改正では、相続税・贈与税の見直しが盛り込まれ、平成27年1月1日以降の相続から基礎控除の引き下げが適用されるなど、相続税が改正されることとなりました。相続税改正の実施を前に、賃貸物件を管理する管理業者として必要な相続の実務の基礎知識を解説します。

《相続発生前の対策のために知っておくこと》

● 相続税は増税になる！ 生前対策が必要な時代に ●

消費税、相続税などの増税が決まり、いよいよ大増税時代の幕開けとなりそうです。財産の多い方ほど増税になりますので、生前に相続対策をしようという動きが活発になってきました。生前対策が不可欠になります。

相続税の主な改正は下記のとおりです。

【相続税改正①】 相続税の基礎控除が下がる（施行は平成27年1月1日から）

一番大きな改正は、相続税の基礎控除が下がったことです。相続人が配偶者と子供2人であれば、「5,000万円+3,000万円=8,000万円」でした。ところが、改正後は、「3,000万円+1,800万円=4,800万円」となります。

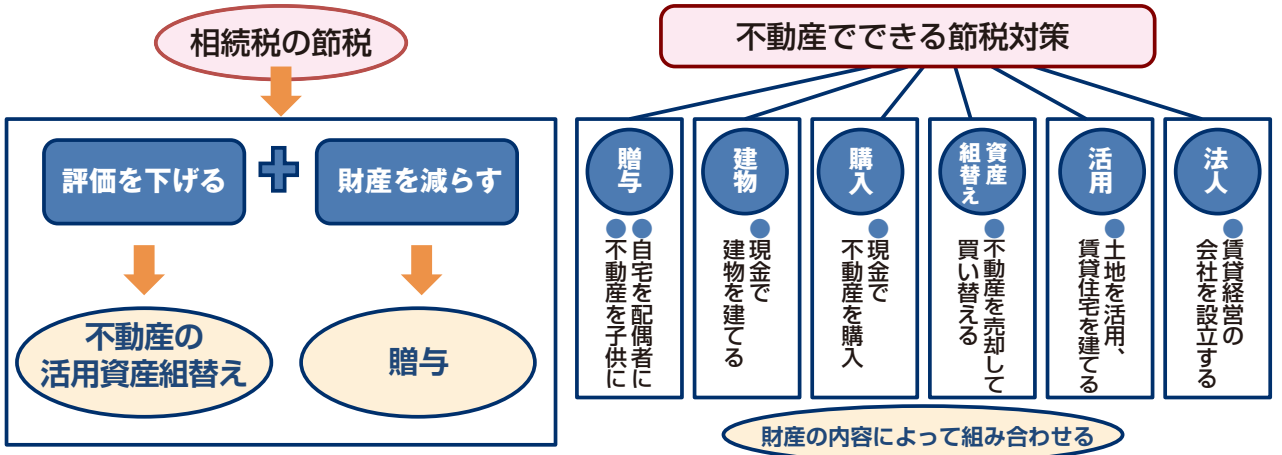
改正前 5,000万円+1,000万円×法定相続人数
↓
改正後 3,000万円+600万円×法定相続人数

【相続税改正②】 最高税率が50%から55%に引き上げられた

基礎控除の引き下げと合わせて、相続税の最高税率を現行の50%から55%に引き上げ、税率区分も6段階を8段階に引き上げされました。

● 財産の半分以上が不動産。対策も納税も不動産で考える ●

相続の手続きが必要になる方の多くは、たいてい不動産を所有されています。不動産があるから相続税がかかり、納税が難しい。不動産は個々に違い、評価が難しい。不動産があると分けにくく、もめてしまう、など。このように、相続では不動産のノウハウや実務経験が不可欠だと言えます。節税も、納税も、不動産で考えることが現実的であり、必要となります。



● 相続税の節税対策に必要な確認したい5つのチェックポイント ●

✓check1…財産と相続人の把握ができていますか？（財産の確認と評価、相続人の確認）

相続になっても乗り切れる財産であることが大切です。経済的な対策はもちろんながら、感情的な部分にも配慮することで深刻な対立や争いを未然に防ぐことができ、争いのない相続ができます。
・相続は経済的な対策と感情的な対策の両方に配慮することが必要

✓check2…相続税はかかるのか？（申告の有無と相続税の確認）

不動産、動産、負債について、書類を用意して確認します。これで、相続税がかかる財産なのか、相続税はどれくらいかわかれば、必要資金を想定でき、対策の方向性が出せます
・財産を確認、評価することで相続税も知っておく

✓check3…相続の課題は何か？（共有、担保設定、連帯保証、負債などがないか）

財産の確認と合わせて整理が必要なことも確認しておきます。不動産の共有はないか、担保設定、連帯保証など、将来の課題になることは持ち越さないように、解決しておいたほうがいいでしょう。
・整理が必要なことはないか？（共有、担保、連帯保証など）

✓check4…財産の分け方を決めているか？（感情面に配慮した遺言が必要になる）

相続では「分けられること」が大事で、もめないための用意が必要です。相続人が迷わず争わないための羅針盤になる「遺言書」を作成し、自分の意思を明確にして残しておきましょう。
・遺産分割でもめないためには遺言が必要……生前の用意で争いを残さない
・遺言はこっそり作らない……疑いを持たせないよう知らせておく

✓check5…分割金、納税資金はあるか？（ある程度のお金は必要になる）

現金や有価証券などの動産がない場合は、生命保険に加入しておき、分割金・納税資金を準備することもできます。不動産は早めに売却をして分けやすい形に変えておくことも方法の1つです。また、賃貸事業などの安定収入があれば、分割金や納税に充てることができるといえます。ただし、収益が安定した賃貸事業にしておくことがプラス財産です。
・不動産を売却、分けやすい形に変えておく……利用しないときは処分を決断する
・収益が安定した賃貸事業にしておく……プラス財産となる

以上のような相続対策の準備をお勧めすることで、管理業者としてのサポートもしやすくなりますので、オーナー様と一緒に取り組むきっかけ作りをしましょう。

ポイント

- オーナー様は増税の対象者のはず。対策をサポートするチャンスとなる
- 相続の節税対策も納税対策も管理業者のサポートなしには実現しない
- 相続は弁護士や税理士だけの業務ではなく、管理業者の業務でもある
- もめないためには「配慮ある遺言作り」が大切

《相続発生後の手続きのために知っておくこと》

● 相続コーディネートの実例で実務を学ぶ ●

管理するアパートのオーナー様が亡くなり、相続実務のサポートが必要になりました。管理業者の立場として最初から最後まで、サポートすることで相続人とのあらたな信頼関係が築けるチャンスになり、土地の売却、土地活用の提案などビジネスチャンスにもなります。

【相続データ】

- 依頼人：Aさん（男性40代）、会社員
- 被相続人：父、遺言なし
- 相続人：母70代、次女40代、長男（本人）40代、亡長女の子3人20代
- 財産構成：自宅、駐車場、アパート、預貯金



▼ ステップ1・財産の確認

相続財産はどれくらい？（財産と相続人、遺言の確認）

不動産の登記簿謄本、公図、評価証明書など、相続財産・債務に関する書類の確認。
※銀行口座は凍結されたため、家賃振込のためにAさんの口座を開設してもらう。家賃は管理業者への振込のため入居者への変更は不要。

▼ ステップ2・相続相談

相続の専門家に相談（進め方をイメージする・費用見積もり）

Aさんと面談し、現状、課題を整理し、手続きの進め方の概略を説明する。相続財産の概算評価をし、申告の要否を判断、費用の見積もりを提示する。



▼ ステップ3・専門家の選択

誰に頼むのか？専門家の選択が重要（効果を確認して契約）

相続コーディネート手続きの委託を受け、税理士、不動産鑑定士など必要な専門家を選任し、チーム作りをする。



▼ ステップ4・財産の調査

不動産調査（不動産の現地調査、評価、税額の算出）

不動産の現地調査では、全部の不動産について、利用状況、道路との関係、地形、現地と公図の差異、特殊事情の有無を確認する。測量をしたほうがいい土地も見極めて、現況測量図や利用区分図などの作成依頼を検討する。



▼ ステップ5・評価と節税案

どんな節税策がとれるのか？（節税案の提案と検討）

税理士、不動産鑑定士より評価をまとめて相続人に報告をする。分割や節税の案を作り、税理士が評価や納税額の違いをシミュレーションして説明する。



▼ ステップ6・分割案

効果的な遺産分割の決め方は？（節税と2次相続を考えた分割）

賃貸事業はAさんが引き継ぐ合意ができている。母親は2次相続の節税対策ができる土地を相続、Aさんはアパートや駐車場を相続、他の相続人には現金を分ける分割案を提案する。現金が少ないため、土地の売却が必要になることも説明する。

※賃貸物件でも兄弟の共有名義にするとトラブルになりかねないため、避けるようなアドバイスをする。遺産分割協議書は全員の実印の押印、印鑑証明書添付が必須となる。

▼ ステップ7・納税案

納税はどうする？（納税案の検討、納税資金、分割金の準備）

土地に優先順位をつけ、残す土地、売却する土地の目安を提案する。
土地売却の価格査定書を提示し、売却予定額と手取額を算出する。Aさんは管理する駐車場を売却して納税資金、代償金の捻出に充てることを決断され、媒介契約をし、売却活動を始める。申告期限までに売却が完了していることが望ましいため、それに合わせて契約、決済の段取りをする。



▼ ステップ8・申告

相続税の申告、納税の期限は厳守（10か月目に申告、納税）

相続税の申告書は税理士の担当業務となる。期限までに申告書の内容を確認、相続人全員が署名、調印し、税理士が税務署に提出する。各自の相続税も期限までに納税する。



▼ ステップ9・名義替え

名義替え、財産分割を円滑に進める（不動産登記、預金解約等）

登記に必要な書類一式を確認し、司法書士に渡す。遺産分割協議書が必要になる。名義変更に使う戸籍関係書類や印鑑証明書は、相続後に取得したものが使える。※家賃の受取口座はAさん名義となるため、預金口座を再確認する。



▼ ステップ10・生前対策

2次相続の対策提案（今後の生前対策の検討・取り組み開始）

母親は財産の半分を相続しており、そのままではさらに相続税がかかるため、2次相続に備えた節税対策を提案する。母親が相続した駐車場を活用し、賃貸マンションを建てることを想定し、土地活用の提案をする。

もめないように遺言の作成が必要になるため、提案、サポートする。母親とAさんの所得税の節税対策のためにAさんが法人を作ることも提案する。



以上のように、オーナー様の相続が発生したときやその後の生前対策では、管理業者がサポートする内容は多い。また、相続時は、賃貸住宅が満室になっていることが小規模宅地等の特例や貸家建て付け地の評価が使える要件になるため、管理業者の役割は大きい。

《これだけは知っておきたい相続の基礎知識》

●【法定相続人】 まずは相続人の範囲を把握する ●

○相続人は配偶者と血族

「法定相続人」は配偶者と血族に限定されており、相続人になれる範囲が定められています。配偶者（夫から見れば妻、妻から見れば夫）の相続権は優遇されており、どんな場合でも相続できますが、籍を入れない内縁関係の場合は、相続人になれません。

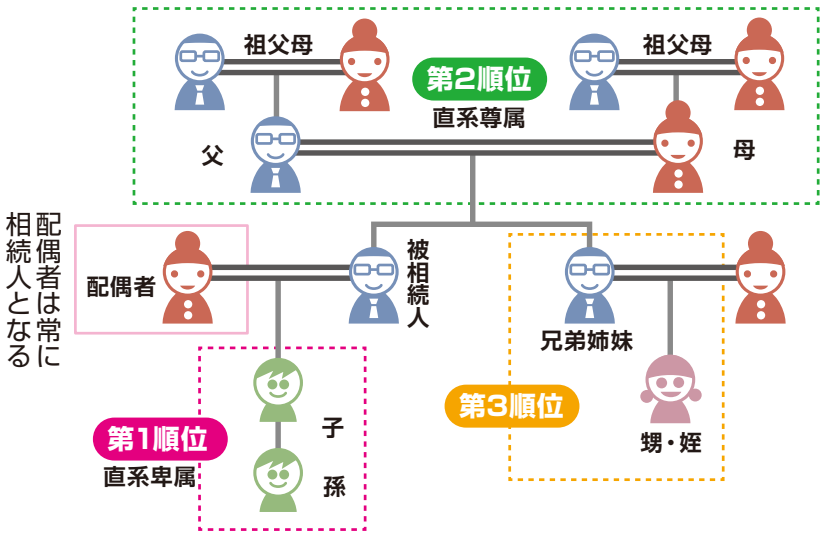
○子、父母、兄弟姉妹の順に相続する

配偶者以外の残る割合については、誰が優先的に相続できるかが決められています。上位の順位者がいるときには、下位の順位の血族は相続権はありません。

養子縁組をしていれば、実子と同じように相続の権利がありますが、相続税の計算に組み入れることができる養子の数は、被相続人に実子がある場合は1人、実子がない場合は2人までとなります。①特別養子制度によって養子になった人、②配偶者の連れ子を養子にした場合、③代襲相続人の場合の養子は、相続税の計算上、実子と見なされ、養子規制の対象からはずされます。

正式な婚姻関係にない男女間の子を「非嫡出子」といいますが、父親から「認知」を受けていれば、実子や養子と同様に第1順位の相続人になります。養子や非嫡出子は、「法定血族」とよべれます。また胎児にも相続権があります。

相続人となるべき人が被相続人の死亡前に亡くなっていたり、何らかの理由で相続権を失っているときは、その人の直系卑属（子、孫）が「代襲相続人」となります。兄弟姉妹の場合は、おいやめいの段階で代襲相続は打ち切りとなります。



●【法定相続分】 相続人それぞれの取り分はいくら？ ●

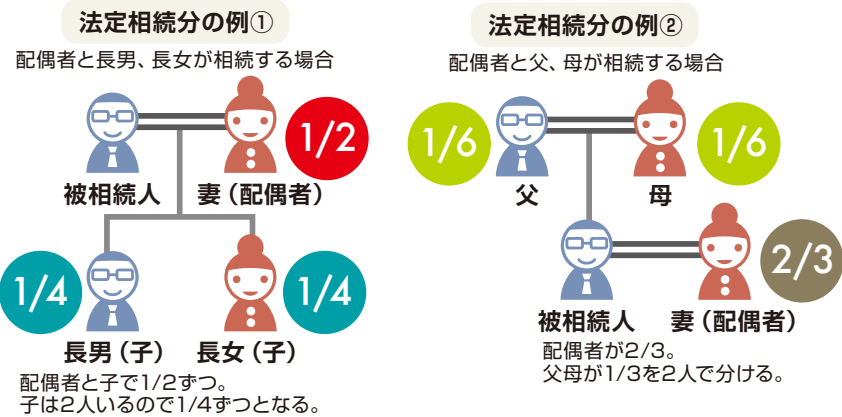
○民法で定められた相続分がある

相続手続きでは、相続人と遺産を確定して遺産を分けるようにしますが、民法では遺産の分割について原則を定めており、民法で定められた相続分を「法定相続分」といいます。

- ①相続人が配偶者と子の場合→配偶者1/2 子1/2
- ②相続人が配偶者及び被相続人の直系尊属の場合 →配偶者2/3 直系尊属1/3
- ③相続人が配偶者及び被相続人の兄弟姉妹の場合 →配偶者3/4 直系尊属1/4

※今まで非嫡出子の相続分は嫡出子の1/2とされてきましたが、2013年12月の民法改正により、同じ相続分となりました。

相続人が複数いるときは、話し合いをして、遺産の分け方を決めます。遺言がある場合は優先しますが、ない場合は、相続人全員が納得すれば「法定相続分」どおりでなくてもかまいません。相続人に「未成年者」がいる場合は、家庭裁判所で「特別代理人」の選任を受けた代理人が協議を行うことになります。



●【遺言書】 遺言を作るために知っておきたいこと ●

○遺言はなぜ必要か

親の介護をしていなかったり、長い間音信不通であった相続人であっても、財産に対して自分の権利を主張できるため、相続人間の争いも表面化してきています。そこで、自分の死後の相続について意思表示しておけるようになりました。これを「遺言」といい、書面として残したものが「遺言書」です。

遺言は、相続人に対し、遺産分割の方法を具体的にはっきりと決めておけますので、身内の余計な争いをさせないための配慮だと言えます。法律では、遺言による財産の配分は、法定相続分に優先すると定められており、本人の意思が尊重されます。

○遺言でなければできないこと

遺言として効力を発揮する内容は、次のような項目になります。

- ①相続に関する事項：
 - 遺産の分割・推定相続人の廃除および廃除の取り消し・生前贈与の算定に関する意思表示・相続分の指定または指定の委託・遺産分割方法の指定または指定の委託
 - 遺産分割の禁止・相続人間の担保責任の指定・遺贈の減殺方法の指定
- ②身分に関する事項：遺言による認知・未成年後見人の指定および未成年後見監督人の指定
- ③財産処分に関する事項：遺贈・寄付行為・信託の設定
- ④遺言執行に関する事項：遺言執行者の指定または指定の委託
- ⑤その他：祭祀承継者の指定・遺言の撤回

●【遺言書の種類】 遺言書にはいろいろな種類がある ●

○遺言書には3通りある

自筆証書遺言（遺言者が、全て自筆で作る遺言書）、公正証書遺言（遺言者が口頭で述べた内容を公証人が文書にする遺言）、秘密証書遺言（遺言書を秘密に保管するための方式）の3通りがあります。

○自筆証書遺言は全文を自筆で作成する

自筆証書遺言は、ワープロやパソコン、録音テープ等は無効で遺言者がすべてを自筆で作成します。いつでも簡単に費用もかからずに作成できますが、一定の方式を満たしていないと無効になる場合もあります。さらに、相続が生じた後に家庭裁判所で検認が必要になります。

○公正証書遺言は費用がかかるが確実

公正証書遺言は作成時に証人2名を要し、公証役場への費用がかかりますが、法律の専門家が作成するため要件は満たしており、家庭裁判所の検認手続は不要で、原本も公証役場に保存されるなど安心です。

遺言書の種類と特徴

	自筆証書遺言	公正証書遺言	秘密証書遺言
作成者	本人	公証人	本人（代筆可）
書く場所	どこでもOK	公証役場	どこでもOK
証人・立会人	不要	2人以上	公証人1人、証人2人以上
パソコン	不可	可	可
日付	年月日まで記入	年月日まで記入	年月日まで記入
署名・押印	本人のみ必要	本人、証人、公証人	本人、証人、公証人
印鑑	実印・認印・拇印のいずれでも可	本人は実印（印鑑証明書が必要） 証人は実印・認印どちらでも	本人は遺言書に押印した印鑑。 証人は実印・認印どちらでも
費用	かからない（後で検認の費用がかかる）	作成手数料	公証人の手数料（後で検認の費用がかかる）
封入	不要（封入したほうがいい）	不要	必要
保管	本人	原本は公証役場。正本は本人	本人
メリット・デメリット	秘密にできるが保管が難しく、死後に見つからないおそれがある	保管は安心だが、遺言したことも内容も知られてしまう	本人で保管するため確実、安心とはいえない

●【遺留分】 妻や子、孫などには最低限の相続財産が保証される ●

相続人が最低限の生活が守られないケースを避けるために、一定の範囲の相続人が最低限相続できる財産を保証しています。これが「遺留分」です。

遺留分が侵害されたとわかったときは、「遺留分の減殺請求」を内容証明郵便等で通知することで取り戻すことができます。減殺の請求権は相続があることを知ってから1年以内が期限です。事実を知らなくても、10年で消滅時効となります。遺留分減殺請求がなければ、遺留分侵害の遺言も無効とはなりません。遺留分が認められるのは、配偶者、直系卑属（子や孫、代襲相続人）、直系尊属に限られており、被相続人の兄弟姉妹には認められていません。

遺留分の割合

法定相続人	配偶者	子	父母	遺留分の合計
配偶者だけ	1/2	—	—	1/2
子だけ	—	1/2	—	1/2
配偶者と子	1/4	1/4	—	1/2
父母だけ	—	—	1/3	1/3
配偶者と父母	1/3	—	1/6	1/2

●兄弟姉妹には遺留分が認められない

特集2

平成26年4月より消費税率8%に！
賃貸不動産に関する消費税の課税判定と適用すべき税率

税理士 菊地則夫

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、(公財)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。

● 平成26年4月から消費税が8%になることが決定しました。平成27年10月には、さらに2%の増税により、10%となる見通しです。
消費税が平成元年に3%で導入され、その後平成9年には5%に増税となった際と同様、今回も消費税率の経過措置が設けられています。
この消費税率の経過措置を中心に、賃貸不動産に係る消費税の取扱いにつき、いくつか判断に迷うケースをご紹介します。

● 賃貸借契約における、消費税の課税と非課税について ●

賃貸不動産に関する消費税の取扱いは、対象物件の内容により異なります。住宅や土地の貸付けであれば消費税は非課税です。それ以外の店舗や施設、駐車場等の貸付けについては、消費税が課税されます。

単体で見た場合には上記の取扱いとなりますが、マンションの賃料に駐車場代が含まれている場合があります。また、最近は共用施設が充実した物件も多く、プールの利用料などが共益費として賃料に含まれている場合もあります。

こういったケースの基本的な考え方は、「それが住民専用であるかどうか」により判断することとなります。

【賃貸物件における消費税の課税・非課税一覧表】

賃貸対象物件	契約書上の表示	内容	判定
土地	問わない	問わない	非課税
住宅	問わない	問わない	非課税
その他施設、 駐車場等	住宅の賃料に 含まれている	住民専用	非課税
		住民以外も使用可	課税
	住宅の賃料に 含まれていない	問わない	課税

● 平成26年4月分の請求は5%？ 8%？ ●

賃料は1か月の前払いが通常であるため、平成26年4月分の賃料は、平成26年3月に受領します。「この賃料の消費税率は5%か？ 8%か？」という疑問が生じる方も多いと思います。

この取扱いについては、消費税法基本通達9-1-20において「資産の賃貸借契約に基づいて支払を受ける使用料等の額（前受けに係る額を除く）を対価とする資産の譲渡等の時期は、当該契約又は慣習によりその支払を受けるべき日とする」と示されており、また消費税法基本通達9-1-27において「前受金についてはサービスの提供等があった時が売上げや仕入れの時期となる」と示されています。

したがって平成26年3月に受け取る平成26年4月分の賃料は、そのサービス提供時である平成26年4月1日以降の消費税率8%を適用するのが適当と解釈されます。

● 消費税増税と価格転嫁 ●

「自分は住宅の貸付けしか行っていないから、消費税増税は関係ない」という大家さんも、決して他人事ではありません。確かに住宅の賃料は非課税ですが、修繕費や管理業者への管理料等、賃貸経営にかかるコストの消費税は8%に増税されます。住宅の賃料だけは増税前と変わらず、コストだけが3%アップする大家さんが続出するのではないかと考えられます。「家賃にコストの増税分を転嫁したら、賃借人に退去されてしまうのでは…」と考えてしまうと思いますが、消費税は平成27年10月にはさらに10%に増税される見通しです。どこかで転嫁しなければならぬ時はやってきます。賃借人への周知、承諾を得ることも、管理業者の業務として求められるところとなります。

● 資産の貸付け（事業用賃貸物件）に関する消費税率等の経過措置 ●

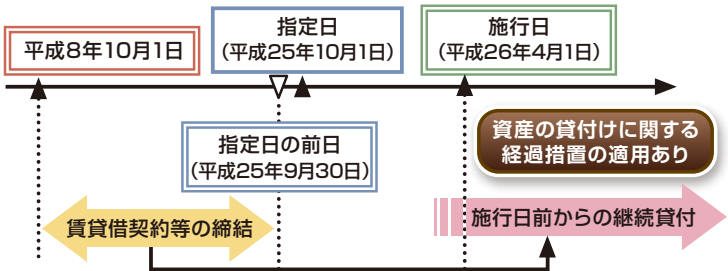
経過措置については冒頭でも触れましたが、平成25年9月30日までに賃貸借契約を締結しており、その賃貸借契約の期間が平成26年4月1日をまたぐ内容（例：平成25年4月1日～平成27年3月31日）である場合には、次の要件を満たす場合（②と③はいずれかを満たせば可）には、平成26年4月1日以降分の賃料についても5%の税率が適用されます。

- ①その契約に係る建物の貸付期間とその期間中の家賃が定められていること
- ②事業者が事情の変更その他の理由により、その家賃の変更を求めることができる旨の定めがないこと
- ③契約期間中に当事者の一方または双方がいつでも解約の申入れをすることができる旨の定めがないこと

かつ、契約期間中に支払われる家賃の額の合計額が、その建物の取得に要した費用の額及び付随費用の額（利子または保険料の額を含む）の合計額の90%以上であるように契約において定められていること

③の要件は該当するケースは少ないでしょう。したがって①と②を満たすことにより経過措置を適用することが通常かと思えます。

※出典：国税庁「平成26年4月1日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱いQ&A」

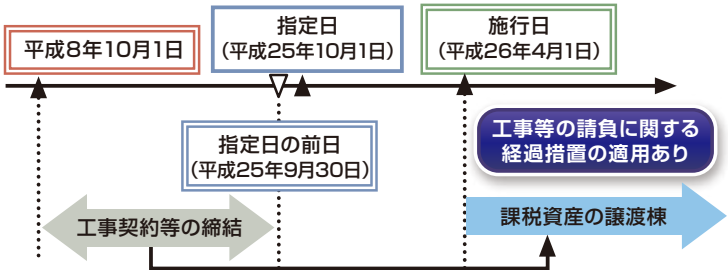


● 賃貸物件の修繕工事等に関する経過措置 ●

通常の修繕であれば、それがいつ行われるかにより判断することになります。修繕が平成26年4月1日以後に行われるものであれば、契約がそれ以前であっても消費税率8%、修繕が行われるのが平成26年3月31日以前であれば5%の取扱いです。

ただし大規模修繕等の期間が長期に渡るものについては、経過措置の対象となります。前述の通り平成25年9月30日までに契約の締結を行っていれば、完了が平成26年4月1日以後であっても、消費税率5%を適用することができます。

※出典：国税庁「平成26年4月1日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱いQ&A」



● 一括借上家賃保証の場合の消費税 ●

昨今流行りの一括借上家賃保証ですが、オーナーから管理業者への貸付け、管理業者から賃借人への貸付け、とそれぞれの取引で消費税の取扱いは変わりません。

管理業者から賃借人への貸付けは住宅の貸付けに他ならないので非課税、というのはよいでしょう。しかしオーナーから管理業者への貸付けは、単純な建物の貸付けではないのか？という疑問が生じるかと思えます。この取扱いには管理業者が住宅として転賃することが契約書上明らかであれば、オーナーから管理業者への建物の貸付けについても住宅の貸付けに含まれ、非課税とされています。

賃貸不動産に関する消費税の取扱いは、ただでさえ複雑で判断を誤りやすいところです。さらに増税も絡んできますので、より理解しづらいものとなっています。個別の契約ごとに内容を精査し、取扱いを正しく判断できるよう税理士などの専門家に相談していただきたいと思います。

スキルアップ↑ミッション



MISSION:7

「申込み～契約」は、鍵を渡すまで しっかりと見届けるべし

さて、ここまでカウンター接客、案内と進んできましたが、最後の仕上げが申込み・契約です。これまであれこれと手を尽くしてたどり着いた最終地点…つまり、契約にならなければ報酬を得ることはできません。ところが意外とこのパートについては、熟練の方でもホッとしてしまうのか、あるいはここからは貸主もしくは管理業者（もしくは社内の管理部門）が絡んできますので主導権を渡してしまうのか、あまり力を入れないもしくは苦手・面倒と消極的な方もいるのです。もう一息、気を抜かずに行きましょう。

申込み後の入居審査についてはそれぞれの貸主・管理業者により違いますので一概には言えませんが、所定の申込書の記載事項をすべて埋めて、必要書類を添えて提出します。

必要書類を準備しよう

一般的な申込みの場合ですと、下記のような書類の提出が必要とされることが多いです。

- 申込みが個人の場合・・・身分証明書（免許証、パスポートなど）、在籍証明書（社員証など）、収入証明書（源泉徴収票、代表者の方などは税務署受理印のある確定申告（控え）、市町村長発行の課税証明書、税務署発行の納税証明書など）
- 法人申し込みの場合・・・会社登記簿謄本、決算報告書（2～3期分）
- 連帯保証人・・・収入証明書

少なくとも最初の申込書送付時に申込者の身分証明書は求められることが多いです。必

要書類はあらかじめお客様にご用意いただい
ておくとスムーズに進むでしょう。

申込み条件を固めましょう

申込書には、賃料や敷金、礼金等の条件を書く欄があるのが普通です。募集条件そのままならよいのですが、賃料を下げてほしい、敷金や礼金を減らしてほしい、ペットを飼いたい、駐車場・駐輪場も利用したい…などがあればこのときに記載したうえで、相談します。後から小出しにしていくと審査に時間がかかりますし、貸主や管理業者の心象もよくありません。条件をお客様と十分確認してから申し込みをしましょう。

申込者の属性を確認しよう

申込書に住所と名前などを記載すれば審査が通るという、たやすいものでもありません。例えば月収10万円の人が家賃7万円の部屋を借りたいという場合、なんとか支払えないことはないでしょうが、現実的にはその他生活費がかかりますので、その先の破綻が目に見えます。細かい基準は違うと思いますが、住宅ローンの返済基準同様に月収が家賃の3倍以上（逆に言うと家賃が月収の3分の1以下）が目安になると思います。

必ずしも順調にクリアできるケースばかりではありません。入居する奥様が働いていれば収入を合算できないか、連帯保証人が公務員等の堅実な職種の場合には本人が多少収入

PROFILE

株式会社ジェイ・エス・プラス 永瀬 稔（ながせ・みのる）

株式会社ジェイ・エス・プラス取締役。三井不動産販売(株)を経て、(株)ジェイ・エス・プラス設立に参加（その後、ピタットハウスネットワークにも加盟）。公認不動産コンサルティングマスター等取得資格多数。新築分譲や契約管理などの経験を生かしつつ、街の不動産屋として賃貸を中心に売買、リフォームなど幅広く手がける。不動産取引実務関連の書籍も多数執筆（共著）。

が少なくても考慮してもらえないかなど、管理業者に相談してみましょう。また、勤続年数が1年未満などの短い場合もマイナス評価なので、転職の経緯や前職を聞くなど、プラス材料を探してみましょう。

審査をクリアしたら次は契約

契約の際には、先の審査書類のほかに連帯保証人の印鑑証明書（場合によっては本人の印鑑証明書も）が必要になります。連帯保証人が遠方にいる場合には、契約書または確約書の受け取りに時間がかかりますので、余裕を持った契約スケジュールが必要となるでしょう。

連帯保証人は必ず実印で捺印しますが、申込者本人も実印という場合もあります。契約直前になって実印を持っていないなどと慌てないために事前に確認しておきましょう。

鍵をお渡するまで気を抜かず

審査、契約まで無事進んでも、お客様に鍵を引き渡すまでは手を抜けません。契約金が振り込まれた時点で鍵の引き渡しができるケースもありますが、契約金の振り込みや契約時に不足した書類の回収など、すべてがそろわないと鍵を引き渡せないケースもあります。

契約金の振り込みだけで安心してしまい、直前で慌てたりしないように鍵の引き渡し基準も確認しておきましょう。

現場のエピソード

トップシーズン！ 申込み一番手を確保するため、 急きょコンビニからFAX送信

3月某日、A氏はお客様とともに案内に行っています。シーズン中ということもあり、人気物件にはA氏のほかにも前後して他社からの案内があるようです。

何件か案内した後、お客様は当初から予定していた人気物件で決めてくれそうです。案内の途中で管理業者に申込書のFAXを依頼したので、事務所にはもう届いているころでしょう。

前後に案内した業者の様子が気になるので、管理業者に電話してみると、案の定、別の業者からも申込書を請求されたとのこと。口頭では仮押さえはできないとのことなので、事務所に戻ってしまうと、他社に先を越されるかもしれません。とりあえずお客様に手元の自社申込書にご記入をお願いして、コンビニまで走りFAXします。

管理業者にFAXが到着したか否かの確認の電話をし、今外なので事務所に戻りしだい、所定の申込書で送り直すことを約束して順位を確保してもらいました。ホッとしながらお客様に、一番手を確保できた旨をお伝えして一緒に事務所への帰路につきます。



今どきの空室対策

第5回 選ばれる物件、選ばれる街

賃貸住宅選びの際に「賃料」と同じく重視されるポイント、「街」「ロケーション」。

生活利便性、嗜好性もあわせて人はまず暮らす「街」を選ぶ。選ばれる賃貸住宅について、選ばれる街づくりという観点から賃貸住宅の在り方を考えてみよう。

街の景観はひとつひとつの建物によって形作られている。賃貸住宅然り。外観の色彩、素材、建物形状、道路に面した植栽、塀、あるいは建物に付属した駐車場。これらの要素はその建物の住人のみならず周辺地域住人の居住性に影響する。一般的に商業店舗がその空間デザインや販売する物品、提供するサービスなどによってその姿が地域の景観に大きな影響を与える事はおわかりだろう。素敵なお店があれば街も素敵に見え、元気のいい八百屋があれば街は元気、ディスカウントストアがあれば街もそれなりにディスカウントされてしまったような印象になる。

同じような事が商業地域だけではなく賃貸住宅の存在する住宅街でも起きる。

塀や門、植栽が素敵になれば建物だけでなく周辺の街並みも華やいだ雰囲気になる。選ばれる建物と同時に選ばれる街を目指すために、今回は室内よりも建物の外部環境について考えてみよう。

物件の魅力を最大限に生かして、街の雰囲気に溶け込む

この物件は神奈川県鎌倉市の由比ヶ浜に位置する築後30年を経たアパート。大手ハウスメーカー木造2×4の規格化住宅。現状における構造的性能も管理状態も良く、建替えもあわせて検討した結果、全面的にリノベーションを施した上でこれからの30年も既存建物を利用し続ける事となった。

再生(リノベーション)にあたり現状の物件が持つ魅力を4つピックアップ。

- ①:物件名称 ②:海によりそう街並み ③:温かいオーナーご家族
- ④:建物前面の駐車スペース である。

まず①:建物名称は30年前の新築時から「テラス コナサーフ」。ハワイアンミュージックをこよなく愛した今は亡きお父様が抱いていた理想の世界観がその建物名称からうかがい知れる。当時、鎌倉由比ヶ浜とはいえ驚くべきハイセンス。その言葉の持つ魅力を継承しない手は無い。次に②:周辺の街並みは大正期からの別荘地。路地を縫うように江ノ電が走る街並みは落ち着きがあると共に浜辺からも近く、「裸足で歩ける街」の雰囲気満点。③:オーナーご家族はお母様と息子さん御夫婦に妹さん。そして元気いっぱい小学生の孫娘。隣接する母屋に暮らすご家族はおもてなしの心がいっぱい。テラス コナサーフの住人たちとは「家族のように一緒に仲良く暮らしていけるような雰囲気を作りたい」とお考え。そして④:の駐車スペースは見方を変えれば街にひらかれたアパートの「前庭」のよう。使い方次第では街の景観づくりにひと役買えそう。

リノベーション計画のうち工事の肝はこの駐車スペースのCOMMONスペース化(共用スペース化)だった(写真)。稼働率の低くなっていた駐車スペースを半分利用し、住人、オーナー、そして地域の人々相互の交流を促進する「テラス」を設置。テラス コナサーフに本当にテラスが現れた!リノベーション前のどこにでもある規格化木造賃貸住宅の雰囲気がこのテラスと植栽の更新でガラッと様変わり。道に対してゲートも塀も無いテラスのある広場はまるで街の広場のように親しみやすさを感じさせてくれる。街並みが明るくなった印象。

BEFORE



TERRACE KONA SURF(神奈川県鎌倉市)
<http://www.facebook.com/terrace.kona.surf>
 1984年築。木造2階建て、全7戸の賃貸アパートを1棟丸ごとリノベーション。コンセプトは「鎌倉の家族」「素肌で感じる生活」

AFTER



街の価値とは、景観と暮らす人々が持つ持続性による

写真はリノベーションを終えて開かれたお披露目会の模様。オーナーご家族のお友達、地域の方々、そしてコナサーフの名付け親であるお父様のハワイアン仲間が大集合。もちろん新生コナサーフに関心のある入居希望者の方々もぞくぞくと集まった。

オーナーご家族の人柄や、その街に暮らす人々の由比ヶ浜らしい空気感、そしてゆっくり流れる時間がこのテラスが現れる事によって「街の魅力」に変化した瞬間だ。

テラス コナサーフの新たな7世帯の住人はこの日をきっかけに次々と決まった。その全ての住人がコナサーフのあるこの街を好きになり、新たに鎌倉、由比ヶ浜の住人となった人々だ。

街の価値とは景観のみならずそこに暮らす人々、歴史(時間の蓄積)の価値が関わりあい、連続性を持つことによって真の底力が発揮される。このプロジェクトでは既存建物の歴史、オーナーの想いや価値観、そして景観的な連続性、その全てが無理なく繋がった。

選ばれる街の文脈を建物や自分自身の街における存在価値から見直してみよう。誰にも負けないオンリーワンの価値が見えてくるはずだ。



PROFILE

プロフィール

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副会長。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。 <http://www.bluestudio.jp/>

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 第2回理事会を開催いたしました。

去る平成25年11月26日（火）、東京都内の会場にて本会の第2回理事会を開催いたしました。

同理事会では、「平成25年度上半期の事業経過報告及び収支計算報告について」、「賃貸管理業賠償責任保険の見直しに関する件」等の議題につきまして、すべて承認されましたことをご報告いたします。

02 間取り図面・流通図面作成ソフトの販売について

全宅管理では、(株)ピーシーコネクトと提携し、間取り作成ソフト「間取りプレミアム」と流通図面作成ソフト「ひな形Bank」を販売しています。

初めての方でも簡単な操作で表現力豊かな図面が作成できます。

平成26年3月31日までの会員特別価格でのご提供となっておりますので、この機会をぜひお見逃しなく!! 商品の詳細や無料体験版は、

ピーシーコネクトHP (<http://madori.jp/tieup/chinkan/>)

をご覧ください。

03 不動産インデックス情報の提供について

業務支援の一環として、(株)リアルプロホールディングスと提携し、不動産実務に有益なインデックス情報提供サービスを開始しています。全国の空室率や主要駅の乗降客数を取得することができます。

会員価格での利用が可能ですから調査会社に依頼するよりもはるかに安い金額で市場の客観データが利用でき、御社が提案する資料の説得力を一段と高めてくれます。商品の詳細は、

リアルプロホールディングスHP (<http://www.realprohd.jp/>)

をご覧ください。

04 メールマガジン好評配信中!!

本会では、情報提供事業の一環として定期的にメールマガジンの配信を行っております。

登録していただいた会員様だけに配信しており、メルマガ限定のお得な情報も満載です。全宅管理HP (<http://www.chinkan.jp/>) の「メールマガジンの登録」からお名前やメールアドレスなどを入力していただくだけで簡単に登録ができます。

まだ、登録がお済みでない方はぜひこの機会にご登録ください!!

登録手順

- ①全宅管理HPのトップページ中段の右端にございます「メールマガジン登録」をクリックする。
- ②次ページ中段の「登録はこちら」をクリックする。
- ③名前・メールアドレス・会員番号(※1)・宅地建物取引業免許番号(※2)を入力する。
※1・・・会員番号をお忘れの場合でもHP上で照合ができます。
※2・・・宅地建物取引業免許番号は下4桁を入力してください。

掲載内容

- 業界・不動産関係ニュース
- 連載記事 ～賃貸不動産管理業におけるデータ活用の重要性～
リアルプロホールディングス代表取締役 遠藤 雅志
- 身近な法律相談Q&A など



05 賃貸管理業賠償責任保険の適用事由の改正について

平成26年2月1日より賃貸管理業賠償責任保険の適用事由が一部改正され、駐車場に起因する事故に対する支払いに関して不担保とする見直しが行われます。

会員数と事故件数の増加に伴い、支払保険金額が想定限度額の倍以上に膨れ上がり、抜本的な改正をしなければ制度維持が不可能な状態でありましたことから、この度の制度改正に至りました。

本件に関するお問い合わせは

全宅管理・事務局 TEL:03-3865-7031

までお願いいたします。