改良公社からオーナーにおくる賃貸住宅経営情報誌

HARMONY

2023.11
vol.99
AUTUMN
WINTER

特集

改めてポイントを見直そう! 2023年分の確定申告で押さえたい、経費計上のツボと注意点

賃貸経営アラカルト　ニーズは無料+質へ「インターネット設備」の最新動向

不動産情報の専門家さんお願いします　イマドキ若者世代の「お部屋探し」に迫る!

賃貸トラブル法律講座　後継者が決まっていない場合に起こりうる問題と対応について

ハーモニー vol.99 AUTUMN・WINTER
通巻：99号　発行：2023年11月15日

（一財）住宅改良開発公社

賃貸住宅経営相談センターのご案内

https://www.kairyoukousya.or.jp/

ホームページ上のみで、お電話での相談は受け付けておりません。

弊公社のホームページに賃貸住宅経営相談センター（相談コーナー）を開設しております。専門相談員が賃貸住宅経営に関するご相談に**無料**で応じておりますので、是非ご利用ください。

ご相談ページへのアクセスはこちら➡
（スマートフォンをご利用の方）

パソコンの方はこちらで検索をお願いします。

賃貸住宅経営相談　検索

相談例01　空き家がなかなか埋まりませんがいい方法はありますか?

相談例02　経費がかさんで大変です、経費削減のいい方法はありますか?

相談例03　ペット対応にするときの注意点は何でしょうか?

相談例04　適切なアパートローンを選ぶポイントを教えてください。

住宅金融支援機構からのお知らせ

平成18年度以前に旧公庫に借入れのお申込みをされたお客さまへ

平成18年度以前に住宅金融公庫に借入れのお申込みをされて融資を受け、建設された賃貸住宅につきましては、融資金のご返済期間中、入居者と締結する賃貸借契約の内容に関し、次の1から4までの制限事項が金銭消費貸借契約で定められています。お客さまにおかれましては、引き続き入居者との賃貸借契約に係る制限事項を遵守いただきますようお願いいたします。

入居者との賃貸借契約に係る制限事項の概要

1 家賃は毎月その月分または翌月分の支払いであること
2 敷金（退去時に返還される保証金を含みます。）を家賃の3か月分（中高層ビル融資、レントハウスローンの場合は6か月分（近畿圏の一部地域は9か月分））を超えて受領しないこと
3 礼金、権利金、謝金、更新料（更新事務手数料は除きます。）などの金品を受領しないこと
4 その他入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと

制限事項の詳しい内容は、住宅金融支援機構のホームページ（https://www.jhf.go.jp）をご確認ください。

本誌の送付を希望されない場合のご案内

本誌の送付を希望されない場合は、同封のアンケートハガキの「送付を希望しない」の欄に☑を記入して送付ください。なお、本誌は弊公社のホームページにも掲載しておりますので、引き続きホームページ上からご覧いただけます。

発行人　一般財団法人 住宅改良開発公社
〒102-0076　東京都千代田区五番町14-1
国際中正会館ビル3F　☎03-3237-7411（代表）
https://www.kairyoukousya.or.jp/

企画・制作　株式会社 ジェイ・ケイ企画
〒102-0076　東京都千代田区五番町14-1
☎03-3237-7515

■ 図表1：「不動産所得」とは

建物の貸付などによる不動産収入から経費を差し引いたもの。
事業的規模かどうかで適用できる制度がある。

不動産収入

- ●不動産の貸付による家賃収入、アパートなどの賃貸物件の賃料・駐車場賃料
- ●礼金・名義書換料・更新料・敷金や保証金のうち返還不要なもの・共益費など

－

経費・青色申告特別控除

＝

不動産所得

■ 図表2：必要経費として計上できる主な項目

基本的に認められる経費

租税公課	不動産を購入・建築した際の印紙税・不動産取得税・登録免許税、保有・運営時の固定資産税・都市計画税、事業税など
損害保険料	火災保険・地震保険、施設賠償責任保険、自動車保険（事業に使用する割合に応じて）など
修繕費	大規模修繕などの原状回復費用
減価償却費	建物や設備の取得費、リフォーム費用（資本的支出）
借入金利子	土地・建物や設備の取得・建築・リフォームに充てた借入金の利子（運用開始後）。ただし、赤字になった場合、土地取得に関わる利子分の金額を他の所得と損益通算する金額から外さなければならない
水道光熱費	賃貸物件の共用部分の照明、植栽手入れ・清掃に使う水道代など
消耗品費	事務用品の他に、減価償却資産のうち10万円未満のもの（青色申告の場合、1個（1単位）30万円未満・年間合計300万円以内なら単年度の経費として一括計上できる）
入居者募集関係費	仲介会社への媒介報酬、追加でかかる広告宣伝費など
管理費・管理委託費（外注費）	管理会社への委託費、個別に外注している清掃費・設備点検費など

事業用として認められれば計上できる経費

接待交際費	関係する相手先への贈答、接待、情報交換・人脈づくりのための懇親会などの費用
旅費交通費	所有している物件の見回り、新規取得を検討している物件の調査・視察などにかかる交通費、宿泊代など
研修・図書費	業務に関連する分野のセミナー代、専門書籍などの資料代
通信費	スマートフォン、インターネット接続料など
車両代	ガソリン代、車検整備費、減価償却費などを事業割合で按分して計上

特集 改めてポイントを見直そう!

2023年分の確定申告で押さえたい、経費計上のツボと注意点

年に一度は必ず行わなければならないのが所得税の確定申告です。経費として計上できるのはどの項目か、再確認してみましょう。税金の払いすぎや少なすぎを防ぎ、正しい申告ができるように、税理士の渡邊先生が解説します。

監修

Knees bee 税理士法人／
司法書士 渡邊浩滋総合事務所　代表
大家さん専門税理士 渡邊 浩滋 氏

税理士、司法書士、宅地建物取引士。税理士試験合格後、実家の大家業を引き継ぎ、危機的な経営状態の改善に成功。セミナー・著書多数。

収入と所得、どう違う?

2023年度の税制改正では、相続にかかわる贈与税について大きな見直しがありました。ただ、年に一度行う所得税の確定申告に関する項目については、賃貸オーナーに影響する大きな変更点はありません。そこで今回は、確定申告の基本的なルールのうち、特に間違えやすい経費計上のポイントと注意点をおさらいしましょう。

確定申告は、1年間に得られた収入から、その収入を得るために使った経費などを差し引いた所得と納税額を計算して税務署に税金を支払う手続きです（図表1参照）。

「賃貸オーナーの収入は、賃料収入の他に、共益費・礼金・更新料、駐車場・駐輪場の利用料などが含まれます。原則的に退去時に返還する敷金や保証金は預り金のため、収入にはなりません。ただ『敷引き』『敷金償却』のように当初から返還しないと契約で決まっている部分は収入です。これらの不動産収入から経費を引いた残りが『不動産所得』となります」

この他に、給与所得や雑所得などがあれば、これらの所得をすべて合計して所得税を計算します。

経費計上のツボ

次に、本題の経費です。主な項目は図表2のように、非常に多岐にわたります。毎年の確定申告とはいえ、何が経費として認められるのか、どの費目に入れればいいかは迷いがちなポイントです。「経費になるもの／経費にならないもの」を見極めるために、まずは経費計上の基本的な考え方を押さえておきましょう。ポイントは2つあります。

ポイント❶ 「事業との関連性」で判定する

「オーナーから『これは経費で落とせますか?』といった素朴な疑問がよく寄せられます。〝これ〟の中身は、掃除機だったり、スポーツジムの会費だったり、さまざま。しかし個別の製品やサービスの名称だけでは判別できません。税法上の経費は『収入を得るため

に支出した費用の額』。言い換えると『事業とのつながりが明確な費用かどうか』が判断基準になります。例えば、同じ掃除機でも、自宅で使うなら経費になりません。賃貸マンションの管理室に置いて共用部分の清掃に使うなら経費計上が可能です。この基本ルールを押さえて、自分で判断できるようになりましょう」

ポイント❷ 税務署との「見解の相違」を乗り切るコツ

もっとも、図表2の「基本的に認められる経費」以外の項目は、議論になりやすい部分です。

「最近では『不動産所得は経費が認められにくい』『大家さんには基本的に交際費は認められない』といったネット上の動画解説などがよく見られます。そういう傾向があるのは確かでしょう。税務署の調査担当官は、『アパート・マンション経営は投資と同じ、不動産所得は不労所得』と見なしている傾向があるからです。しかし、税務署が言っていることが必ずしも正解とは限りません。持続的な満室を目指すには、賃貸オーナーの経営努力が必要不可欠です。投資ではなく、不動産賃貸事業として経営していること、そのために必要な経費であることを主張し、事業と関連性がある証拠を示して説明しましょう」

賃貸経営にかかわるセミナーへの参加費や物件視察にかかる交通費、仲介会社や管理会社との情報交換のための飲食費なども、事業との関連性が明らかなら経費として認められます。その場合、参加者の名前や会議内容、レポートなどを残すようにしておくと良いでしょう。

「サブリースの場合、賃貸オーナーは管理運営の実務に携わる機会は少ないかもしれません。それでも、オーナー自身で物件の状態や市況を把握しておくことは大切。こうした調査にかかる交通費などは経費にできます」

なお、賃貸経営に関係のない、私的な飲食や旅行は経費になりません。きちんと家事用と事業用を分類して計上しましょう。

間違えやすい「修繕費」と「資本的支出」の違い

図表2（前ページ）の「基本的に認められる経費」の中で、間違えやすい項目が「減価償却費」です。建物や付属設備・器具備品などの取得費を対象に、法定耐用年数に応じて複数の年に分割して経費化します。ただし、10万円未満の場合は一括して経費に算入可能。「消耗品費」などの名目で計上しましょう。

「『減価償却費は支出のない経費』とも言われますが、費用を払う時期と経費に計上するタイミングが異なるだけで、支出が伴うものになります。会計処理のルールが複雑ですが、上手に活用すれば税金をコントロールでき、節税にもなります」

また、減価償却費は新規に取得したときだけでなく、リフォームにも関係することに注意してください。工事の内容や金額によって、単年度に全額を経費にできる「修繕費」と、減価償却の対象となる「資本的支出」に分かれるからです。

修繕費は、退去時の原状回復や損傷を元の状態に戻す「補修工事」にかかるもの。総額で数百万円に達する外壁塗装や屋上防水などの大規模修繕も原状回復の範疇においては一括計上できます。

資本的支出は、建物や設備の価値や性能が高まったり、耐用年数が延びたりする「改良工事」にかかる費用です。例えば、高機能な新設備の導入や間取り変更のリノベーションなど。「修繕費」か「資本的支出」か、判別しにくい場合の判定方法（図表3）がありますので、参考にしてください。

■ 図表3：資本的支出と修繕費の判定

※取得価額とは、修理・改良の対象物を購入した際の価額のことで、取得に付帯する引き取り運賃、荷役費、運送保険料、購入手数料、据付費などを含める
注）このチャートは要約であるため詳しくは専門家へ相談を。

青色申告の特典を活用しよう

個人事業主の確定申告には、簡易帳簿の「白色申告」と、原則として正規の簿記で帳簿が必要な「青色申告」があります。青色申告は手続きに手間がかかる代わりに、経費計上にあたって次のような制度があります。ぜひ積極的に活用しましょう。

❶青色申告特別控除

手続き内容によって、次のように控除額が変わります。

ⓐ10万円／青色申告を選択した人全員

ⓑ55万円／事業的規模（5棟10室以上※）で賃貸経営を行い、複式簿記で帳簿を作成・保管、一定の書式で確定申告書を提出した場合

ⓒ65万円／ⓑに加えて、電子帳簿保存か、e-Tax（国税電子申告・納税システム）による申告か、いずれかに該当

②青色事業専従者給与

オーナーと生計を一つにし、事業に専従する親族に対して支払った給与を、一定の条件下で全額を経費にできます。

③少額減価償却の特例

価格が10万円以上30万円未満の減価償却資産は、合計で300万円までは一括償却できます（2024年3月31日まで）。

④繰り越し控除

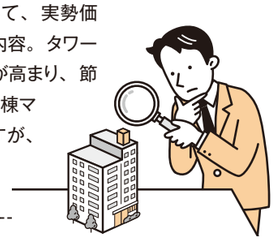
赤字（損失）が発生した場合に、翌年以降3年間にわたって繰り越し控除できます。

※5棟10室とは、戸建てなら5棟以上、アパートなら賃貸できる独立した部屋の数がおおむね10室以上という、賃貸業が事業としてみとめられる規模を表す基準のことです

話題のニュースをピックアップ

1.マンション評価額の算定ルールが見直しへ

購入した時点の実勢価格より、評価額が大幅に低くなる状況を活用して相続税額を抑える“タワマン節税”。これに歯止めをかける対策が、2024年1月から導入される予定です。マンション評価額の算定ルールを見直して、実勢価格と評価額の乖離を小さくする内容。タワーマンションの高層階ほど評価額が高まり、節税メリットは薄れます。今回、1棟マンション・アパートは対象外ですが、今後の動きに注目です。



2.財産債務調書の対象要件が変更に

富裕層などの相続税の申告漏れを防ぐために税務署への提出が義務付けられている「財産債務調書」。この対象要件が、2023年から下記の通り変更になりました。「10億円以上の財産（所得要件なし）」という要件が追加されたため、所有不動産の評価が10億円以上のオーナー層は提出が必要になります。

変更項目	令和4年度まで	令和5年度以降
対象要件	●3億円以上の財産かつ所得2,000万円超 ●1億円以上の有価証券かつ所得2,000万円超	●3億円以上の財産かつ所得2,000万円超 ●1億円以上の有価証券かつ所得2,000万円超 ●10億円以上の財産（所得要件なし）
省略可能な家庭用財産額	100万円未満	300万円未満
提出期限	翌年3月15日	翌年6月30日

財産債務調書とは：一定基準以上の資産を持つ人に、その保有財産や債務を記載した書類の提出を義務付ける制度

節税につながるおトクな制度

経費とは異なりますが、税額を計算する前に掛け金を所得から控除できる制度もあります。代表的なものは次の2つです。

①小規模企業共済

個人事業主が退職金を積み立てられる制度です。掛け金は、1カ月7万円、年間で最大84万円まで控除可能。一定の小規模企業の役員も利用加入できます。

②確定拠出年金

老後に備えた個人年金の一種。掛け金と運用益が非課税ですが、運用リスクは加入者が負います。個人型を通称「iDeCo：イデコ」と言い、賃貸オーナーがイデコを利用する場合、掛け金の上限は月6・8万円、年間81・6万円です（※加入可能年齢は65歳未満）。

また、所得控除とは異なりますが家計にやさしいのが「ふるさと納税（寄付金控除）」です。納税先が居住地以外になるだけで、納税総額は変わりませんが、返礼品の分だけおトクになる仕組み。これらの制度も有効に使うと良いでしょう。

インボイス制度がスタート 消費税の申告期間に要注意

「インボイス制度」（「適格請求書等保存方式」）が今年10月1日からスタートしました。インボイス登録して免税事業者から新たに課税事業者になったオーナーは、初めてのことで戸惑っているかもしれません。特に消費税の申告対象の期間に注意しましょう。

「該当の方が2024年の申告期限までに支払うのは、1年分の消費税ではなく、新制度がスタートした10月から12月までの3カ月分が対象です」

消費税の申告期限は2024年3月31日まで。所得税の確定申告の期間は、2024年2月16日から3月15日まで。いずれも早めに準備して、余裕を持って手続きを進めましょう。

まとめ

- 所得税の確定申告にかかわる大きな変更点はなし。
- 経費は「事業のためのお金」。経費になるかどうかは「事業との関係性」で判断すること。
- 青色申告の特典、控除制度を活用しよう。
- 消費税に関連するインボイス制度がスタート。申告期間に注意。

賃貸経営アラカルト

新時代のインフラとして、ニーズは「無料」+「質」へ
インターネット設備の最新動向

賃貸住宅でのインターネット設備導入は当たり前になり、加えて「質」が求められる時代に。今回は、入居者ニーズが高まる「高速インターネット」とは何か、インターネットの使われ方の変化や特徴、賃貸住宅への導入メリットなど、インターネット設備にまつわる最新動向を解説します。

専門家に聞きました

ソニーネットワークコミュニケーションズ
コネクト株式会社
事業企画室
川久保 淳さん

集合住宅×ネットワークインフラ領域を手掛けるソニーグループの通信事業会社で、全戸一括導入型の高速インターネット「NURO 光 Connect」を提供。集合住宅の価値を高めるトータルソリューションを行う。

求められているのは快適なインターネット環境

賃貸住宅の人気設備ランキングでは、「無料インターネット」が近年ずっと上位となっていて、今や「無料インターネットのある賃貸住宅」は当たり前。この数年で入居者ニーズは『高速インターネット』へとシフトしています。

「背景にあるのがコロナ禍です。コロナ禍でお家時間を過ごす人が増え、入居者が同じ時間帯に集中してインターネットを利用するようになったことで『インターネットが遅くて使えない』というクレームが多く発生しました。それまでは自宅で仕事をしたり授業を受ける想定はされていなかったので、オンライン会議や大容量のデータ送受信が同時発生する状況にインターネット回線が追いつかず、入居者の不満につながった可能性があります」と川久保さんは語ります。

現代では家族1人に1台はスマートフォンやタブレット、パソコンを持ってそれぞれがインターネットを使っています。さらに、インターネットにつながっている冷蔵庫や照明、テレビといったスマート家電など、家庭内で使用するインターネット機器の数が大幅に増加。オンラインゲーム、テレビの見逃し配信、スポーツ中継の生配信の利用も急速に拡大しています。

こうした状況から、『インターネットの通信が停止したり途切れたりすることがなく、安定していつも快適に使える環境』が求められるようになりました。

「それを実現するのが『高速インターネット』です。高速インターネットは、1Gbps（ギガビーピーエス）以上の回線というのがひとつの目安。複数ある配線方式のなかでも、戸建て住宅向けに提供されている主流スペック（仕様）の光配線方式が最適だと考えます」

長期入居や空室期間が短縮 賃料収入増も期待

集合住宅のインターネット導入には、『全戸一括方式（オーナーが契約者）』と『個別加入方式（入居者が契約者）』があります。

「個別加入の場合は手続きも支払いもすべて入居者負担で、入居後すぐに使えない場合もあります。一方、全戸一括の場合は入居したその日から使えるメリットがあります。また、一般的な戸建て住宅向けの光回線は月額5～6000円程度かかりますが、同等の高速インターネット回線が設備として無料で付属していれば入居者にとって大きな魅力になり、入居候補にあがりやすくなると言えます。高速インターネット回線の導入は物件の競争力を引き上げ、周辺の競合物件と比べて高めの家賃設定が期待できる上、長期入居や空室期間の短縮も見込め、入居者満足度も高まるでしょう」

高速インターネットが当たり前の時代がすぐ来る

数々のメリットをもつ高速インターネット。大手サブリース会社では、数年前から新築物件には高速インターネットを全戸一括で導入し、競争力を強化しています。

「高速インターネット回線の導入によってインターネット品質への入居者からのクレームがほぼなくなり、管理会社、オーナー様の悩みがひとつ減ることになりました。インターネットはもはやインフラとなり、電気・ガス・水道と同じように『質の高いものが安定的に利用できないと困る』という存在になっていると言えます。途中で止まったり、途切れたりすることは入居者の不満に直結します。無料インターネットが当たり前になったように、これから高速インターネットが当たり前の時代がすぐそこに来ていると思います」

すでにインターネット導入済みの物件でも安心せず、回線の速さや安定性、クレームの有無などを再確認したいところ。

「管理会社にオーナー様から働きかけて相談されることをお勧めします。管理会社は最新のニーズもインターネット設備のこともよくわかっているので、最適な対応法を提案してくれるでしょう」

高速インターネット導入を請け負うサービス会社は多くあり、プランも多彩。単に価格が安いからと選ぶのではなく、『質』にもこだわったインターネット設備を導入することをお勧めします。

まとめ

- **インターネットは「高速」が当たり前に。賃貸でも戸建てと同じ質、スペックが求められる**
- **導入により、長期入居や空室期間の短縮に効果的。安定経営につながる**
- **光配線はLAN配線に比べて費用は高めだが、付加価値の向上により賃料収入増も期待できる**
- **インターネット設備に関しては管理会社に相談を。最新の情報などもあわせて聞いてみよう**

インターネットの知っトク基礎知識

「インターネットはよくわからない」という方も少なくないのでは？押さえておきたい基礎知識をご紹介します。

「回線速度」とは？

インターネット回線を利用するとき、回線内ではいつもデータの送受信が行われている。回線速度とは、1秒間に送受信できるデータの量のこと。短時間でより多くの量のデータを送受信できる回線のことを「回線速度が速い」ということができる。

「回線速度」の単位はbps（ビーピーエス）

bpsとは「bit per second（ビット・パー・セカンド）の略で、「ビーピーエス」と読む。これは、1秒間に何bit（ビット）のデータを送受信できるかという意味。bpsの数値が大きければ大きいほど多くのデータを送受信でき、回線速度は速くなる。

インターネットの「上り」「下り」ってなに？

簡単に言うと、「上り」はインターネット上へのデータのアップロード（送信）、「下り」はインターネット上にあるデータのダウンロード（受信）のこと。例えば、メールを送信するときは「上り」を、受信するときには「下り」を使用している。

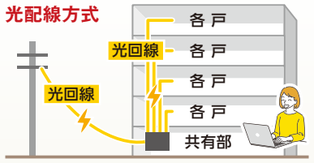
「回線速度が速い」とどうなるの？

回線速度が速いと、さまざまな用途で快適にインターネットを使うことができる。例えば、動画配信サービスで高画質の動画を途切れることなく視聴できたり、検索結果が瞬時に表示されたり。オンライン会議や授業で画面が動かなくなる不安も解消される。

CHECK 集合住宅は配線方式の違いに注意！ 高速インターネットは「光配線方式」

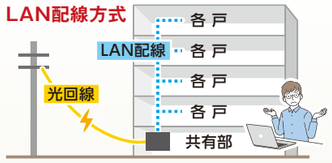
集合住宅内への配線方式には「光配線方式」と「LAN配線方式」があり、例えば1Gbpsの回線であれば、住戸までの回線速度は光配線方式が「1Gbps」、LAN配線型は「1Gbps÷住戸数」になる。以前はLAN配線型が主流だったが、コロナ禍に「遅くて使えない」などのクレームが続出。そのような不便がなく、安定して快適なインターネット利用をするためには「光配線方式」が最適と言える。

光配線方式



各住戸まで光回線が来ている＝戸建てと同様のスペック。各世帯で1本の光回線が使えるため、回線の混雑の影響を受けることが少なく常に快適に使える。

LAN配線方式

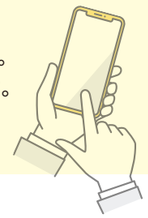


建物共用部まで光回線が来ていて、LANケーブルでつなげる。複数世帯で1本をシェアしているため、同時に使用すると混雑して途切れることも。

現代の若者は将来のターゲット!

イマドキ若者世代の「お部屋探し」に迫る!

インターネットが当たり前に存在する世界で育った現代の若者世代。彼らの特徴的な価値観に伴い、お部屋探しの仕方も変化しています。若者世代のお部屋探しに詳しいアットホームの西嶋優理子さんに解説していただきました。



不動産情報の専門家さんお願いします

アットホーム株式会社
広報グループ
西嶋 優理子 氏

200万件以上の物件を掲載する「不動産情報サイト アットホーム」の広報担当。入居者ニーズや住まい探しの最新動向に詳しい不動産情報のプロフェッショナル。

今の若者は将来の顧客 先を見据えて理解を深める

生まれた時からインターネットが存在し、子どもの頃からパソコンなどのデジタル機器を使いこなしている現代の若者たち。特に、10代半ば～20代後半の若者は「Z（ゼット）世代」と呼ばれています。耳にしたことがある人も多いのではないでしょうか。

現代を生きる若者の価値観やライフスタイルはこれまでと比べて大きく変化し、お部屋探しにも特徴が現れています。「若者はターゲットではないから関係ない・興味がない」とばかりは言っていられません。あと数年後には、若者世代と呼ばれている彼らも家族を持ち、ファミリータイプの広い賃貸住宅を探し出す年代に入ってきます。彼らの今の部屋探しの仕方が、オーナー様にとってはこれからの「探され方」になるのです。募集の方法や導入する設備など、先を見越して対応していくためにも、将来の顧客となる今の若者世代の特徴を理解しておきましょう。

「効率重視」な堅実志向 情報収集は「SNS」を活用

若者の価値観で特徴的なのは、「タイパ（タイムパフォーマンス）＝時間対効果」と「コスパ（コストパフォーマンス）＝費用対効果」を重視する人が多いこと。時間を無駄にせず効率的に使いたい、モノを買う時は質に対する価格の安さを重視したい、など非常に堅実的で、ブランドにもこだわらない傾向です。その分、失敗したくないという気持ちも強く、クチコミを重視。気になるモノはパソコンやスマートフォンを駆使してインターネットで細かくしっかりと調べてから、購入などの行動に移ります。

そのクチコミなどの情報収集は、グーグルなどの検索サイトを利用する以外ではX（エックス）（旧ツイッター）を始めとしたSNSが主流。SNSには様々なものがありますが（下記コラム参照）、SNSの中では写真やショート動画が中心のインスタグラムの情報に対する信頼度が高いようです。

Check!

隠れたニーズは「推し」スペース!?

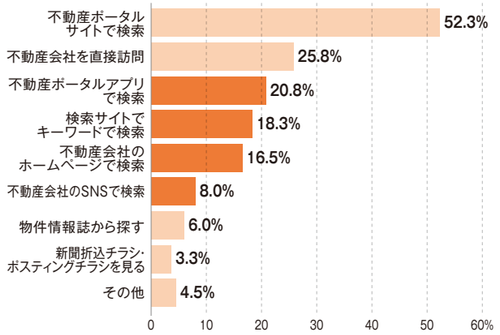
「推し」とは、好きなアイドルやキャラクターのこと。アットホームの調査では、一人暮らしの若者世代の約半数が「推し活・オタ活をしている」と答えています。そのうち、家の中に応援グッズやフィギュアなどを置く、「推し」に関するスペースがあると答えた人は41.2%という結果に。ワークスペースの次は、「推し」スペースが新たな入居者ニーズになるかもしれません。

若者世代がよく利用するSNS 4選

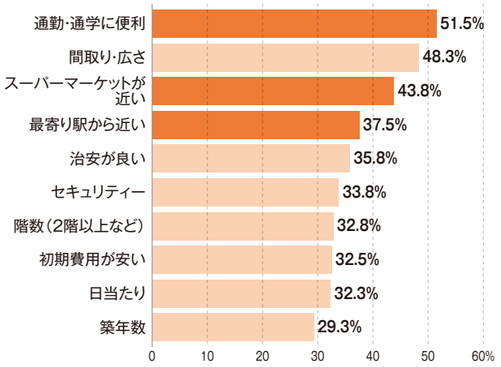
- **X（エックス）：旧Twitter（ツイッター）**
  一言でも気軽に投稿でき、「リポスト」機能で他人に情報を共有・拡散しやすい。
- **YouTube（ユーチューブ）**
  最大12時間の動画を投稿可能。個人や企業で「チャンネル」を作成して、専門的な動画の発信やライブ配信を行える。
- **Instagram（インスタグラム）**
  写真やショート動画の投稿がメイン。ビジュアルが主なため、文字がなくても情報を伝えられる。
- **TikTok（ティックトック）**
  15秒～1分程度の短い動画を投稿できる。音楽や音声・画像加工処理を活用してPRすることが可能。

※アットホームのユーザー動向調査「Z世代のライフスタイル」の調査データをもとに解説していただきました
（賃貸物件で現在一人暮らしをしている17歳～26歳の男女400名に対して実施したインターネットによるアンケート調査。調査期間2022年11月18日～11月21日）

■図１：一人暮らしの物件を探した際、物件をどのように探しましたか？（複数回答）



■図２：重視する住まいの条件は何ですか？（複数回答／上位10項目）



お部屋探しで重視の条件に「タイパ」の傾向

若者世代の価値観の変化は、お部屋探しや重視する条件の面にも現れています。

物件探しの方法は「不動産ポータルサイト」の利用が最も多いものの、不動産ポータルサイトのアプリや検索サイトからのキーワード検索、不動産会社のホームページ、SNSなど、インターネットを駆使して情報収集している様子が分かります（図1参照）。

不動産情報サイトやアプリも、最近は様々なカタチで情報を提供。ルームツアー動画や360度パノラマ画像など、室内の様子がインターネット上で詳しく見ることができるようになっているものや、ライフスタイルやこだわり条件からおすすめ物件が表示される機能、女性向け物件やリノベーション物件に特化したサイトやアプリなど、タイパを重視する若者世代が好む、効率の良い情報収集を後押しするものが増えてきています。

重視する住まいの条件についても、「通勤・通学に便利」が最も多く、「スーパーマーケットが近い」、「最寄り駅から近い」など、時間を有効に使いたいと考える若者世代の特徴が表れています（図2参照）。設備については、「独立洗面台」「モニタ付インターホン」「インターネット無料」「2口以上コンロ」などが根強い人気です。近年は美容に気を使う若い男性も増えており、男性からの独立洗面台のニーズが高まっているのかもしれません。入居者に選ばれるポイントとして、ぜひ参考にしてみましょう。

これからの入居者募集ではどんなPR方法が有効？

タイパやコスパを重視する堅実な価値観を持つ若者世代は、インターネットやアプリでの情報収集の際にも得られる情報の量と質を重視し、画像は拡大して隅から隅までチェックしています。そのため、膨大な物件情報の中から興味を持ってもらうために、まずは画像や動画を含めできるだけ多くの情報を掲載することがポイントになります。

写真は外観・内観の様子が一通りわかる写真を揃えておくのはもちろん、電源コンセントの位置や数など細かいところまでわかる画像をプラスしておくのも一つの手です。また、最寄り駅まで上り坂か下り坂か、夜間の明るさや人通りの様子、春には少し先の公園の桜が実はよく見える、などインターネット上で調べてもなかなか出てこない情報は価値があります。掲載するとよいでしょう。

SNSでの情報収集が主流な世代に向けて、これからはSNSでの情報発信や動画広告なども活用できそうです。管理会社や不動産会社と連携して、次の世代の顧客に向けた、一歩先行く対策を検討してみてはいかがでしょうか。

POINT!

- **イマドキの若者は堅実な考え方で、タイパやコスパを重視。お部屋探しの情報収集は、インターネットの活用が主流になっています。**
- **重視する住まいの条件は、時間を有効に使える立地を重視。独立洗面台、インターネット無料、宅配ボックスなどの設備も人気です。**
- **情報の「質」と「量」もポイント。画像や動画、より細かい情報を掲載するのがお勧めです。**

オーナーお悩み相談室

賃貸経営では、入居者の居住実態に関する様々なトラブルが発生します。中でも発見が難しい無断転貸は、長期的に放置すると大きなトラブルに発展することがあります。今回は無断転貸のリスクや確認方法、対応のポイントなどを紹介します。

「居住実態」のトラブルは大きく分けて3つ

「単身入居のはずがいつの間にか2名で住んでいる」、「契約者以外の人物が出入り、居住している」、などの入居者の居住実態にまつわるトラブルは、大きく「無届退去」「占有」そして「無断転貸」に分けることができます。

無届退去は、届出なしの長期不在で長期滞納もしている状態のこと。俗にいう夜逃げです。

占有は、賃借人以外の者が賃貸物件に住む＝占有すること。

無断転貸は、賃借人がオーナーに無断で別の誰か（第三者）に貸してしまうことです。

無届退去や占有の解決には、法的な手続きが必要になり、確認を含めて多大な時間と労力を要します。経済的損失も甚大です。旅行による長期不在と思っていたら無届退去だったという場合も。これらは無断転貸から発展することも多く、日頃からの入居実態の把握と対応が大切になります。

そこで今回は無断転貸の問題点と対応策を紹介しましょう。

無断転貸の長期放置は賃貸経営の大きなリスク

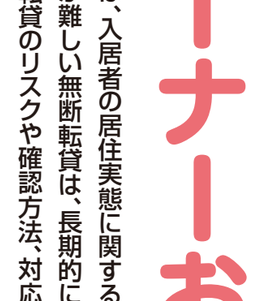
オーナーの中には、賃料さえ問題なく振り込まれていれば、誰が住んでいようが問題はないと考える方もいるようですが、契約者以外の方が住むことには、様々なリスクがあります。①入居審査に通過しにくい人への転貸による物件全体の入居者の質の低下、②原状回復時の責任があいまいになる、③居住人数が増えることによる騒音の問題、などです。

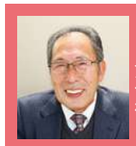
長期にわたる無断転貸の黙認は、ご近所トラブルや家賃の滞納、夜逃げにもつながる恐れがあるので速やかに対処することが重要です。

入居後の居住実態把握もオーナーの重要な責務

契約上は二人居住なのに複数の人が出入りしている、洗濯物が契約時の居住情報と違う、など無断転貸が疑われた場合は、まず現状把握を行います。その上で無断転貸が認められた場合は、直接の協議を行い解決を図りましょう。

賃貸借契約では、同棲や結婚、出産などで入居者が増えた場合でも、オーナーや管理会社に届け出る必要があります。他人への転貸はもちろん、親族への貸し出しも契約上認められません。民法第612条では、賃借権を無断で譲渡・転貸したことを理由に賃貸契約を解除できるのが原則です。ただし、転貸者が親族などで営利性がない、義務違反が軽く営利性が弱いなど、無断転貸がオーナーに対する背信行為と認めるに足りない特段の理由がある時は契約を解除することはできません。





賃貸住宅経営相談センター
相談員
日山 秀治氏

賃貸住宅業界で40年間にわたり施工や管理などの実務に携わる。現場を知り尽くした経験から、実践に役立つアドバイスを無料で行っている。

以上をふまえて、対応の流れを見ていきましょう。

まず、同居人の変化などの軽微な違反行為や、改善の意思があり、オーナーとしても許容範囲内というケース。その場合は厳重注意を行い、賃貸借契約に基づく同居者申請や契約者変更、賃料改定などの手続きを行います。

第三者に又貸しして賃料を受けとっていた、など悪質な無断転貸の場合は、契約違反による信頼性の崩壊を理由に退去を促すことになります。管理会社や弁護士などの専門家に相談し、法的な手続きによって早期解決を目指しましょう。以下の現状把握・対応のポイントを参考にしてみてください。

賃貸経営上の状況把握はオーナーの責務です。建物と同様に、入居者についても定期的に確認することが大切です。積極的に管理会社と連携し、契約時の転貸条項確認の徹底や、契約更新時に入居者の増減や転貸がないかを再確認することは、大きなトラブルを未然に防ぐことにつながります。

まとめ

無断転貸の確認・対応のポイント

① 現状把握（無断転貸の状況証拠を得るためにも必要）

❶ 直接訪問し状況を確認

洗濯物の有無や状況、郵便物の溜まり具合、電気・ガス・水道などの稼働状況を確認。
賃借人が居住している場合は、当事者に事情を聞く。

❷ 賃借人（契約上の入居者）の居住有無の確認

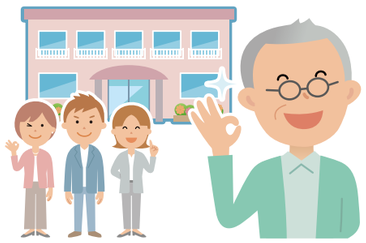
賃貸契約上の賃借人が居住していない場合は、現在の居住地・居所を勤務先、会社同僚、親族などに確認。
管轄の市区町村役所にて事情を説明のうえ、住所変更の届出有無も確認。

② 無断転貸が疑われる場合

- 無届同居等の証となるような第三者所有物（靴、衣類、洗面用具など）の確認。日時入りでの撮影も。
- 隣接住戸にも居住状況などをヒアリング。
- 防犯カメラを設置し、居住者の出入りの状況を把握。

悪質ではない場合

厳重注意のうえ、賃貸借契約者変更や賃料改定などの手続きを行う



悪質と思われる または 協議しても改善の意思がない場合

無断転貸＝賃貸契約違反による信頼性破壊（民法第612条）にて契約解除・明け渡し請求へ

配達証明付き内容証明郵便を送付

改善されなければ賃貸契約違反(無断転貸)による契約解除・明け渡し請求の訴訟へ移行する旨を通知。

⚠再協議に応じることも追記。極力協議での解決を図る。

▼

再協議も不調な場合、「賃貸借契約解除・明け渡し請求」の訴訟へ

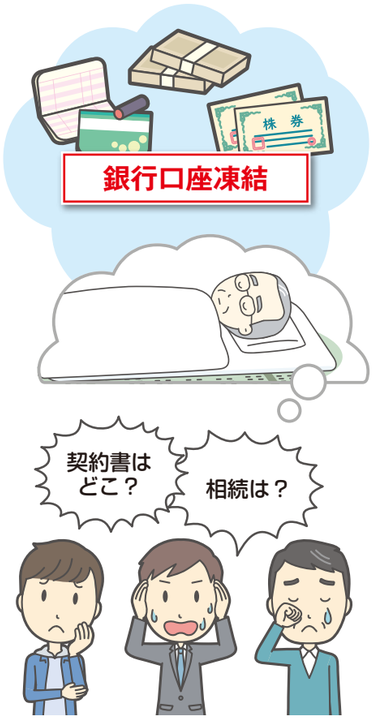
お悩み相談（無料）はこちらへ➡ https://www.kairyoukousya.or.jp/ ※ホームページ上のみで、お電話での相談は受け付けておりません

賃貸トラブル
法律講座

事業承継にかかわる
トラブル編

オーナー自身が元気なうちに、きちんと事業承継の対策を行っておこう！
後継者が決まっていない場合に起こりうる問題と対応について

今回は、きちんと事業承継が行われていない場合に、オーナーに万一のことがあった際、賃貸運営にどんなトラブルが発生するのか、また、その対応について解説します。



Q1

マンション運営を引き継がずにオーナーが急に死亡した場合の問題点

私はマンションを所有して賃貸物件として運営しています。運営は好調で、私もまだまだ元気なので一人で運営していますが、もう80歳を超えましたので、将来のマンション運営が不安になり始めました。もし、私が病気等で急に死亡した場合、運営にはどんな問題が発生しますか。

なお、管理会社には管理の委託をしていません。私には息子が3人いますが長男のみ同居しています。遺言書は作成していません。

A

銀行口座が凍結されることによる問題や、賃貸管理がきちんとなされていないことによる問題、相続争いの問題などが考えられます。

オーナーが急逝して、遺された親族にマンション運営業務を引き継いでいなかった場合、次のような問題が生じる可能性があります。

まず、オーナーの死亡に伴い、銀行口座が凍結される結果、入居者が毎月の家賃を振り込むことができず、そのため入居者からの問い合わせが殺到するといった問題があります。

また、入居者との間の契約書がきちんと保管されていなかったり、家賃の入金の管理がなされていなかったりすると、そもそも入居者が誰で、誰がいつまで賃料を支払っているか全く把握ができないといった問題も生じ、極めて混乱してしまいます。このような場合は、銀行から過去の口座入金の履歴を取得して、入居者の名前や、入居者一人一人について賃料がいつからいつまで振り込まれているかといった情報を整理する必要があります。

また、そういった問題がひとまず解決しても、今度は、誰が当該マンションを相続するかについて、兄弟間での話し合いがまとまらないことも考えられます。その場合、結局、マンションを売却してお金で財産を分割しなければならなくなる、といった問題が生じる可能性もあります。

ことぶき法律事務所
尋木 浩司弁護士

中央大学法学部卒。1997年司法試験合格。2000年東京弁護士会登録。現在ことぶき法律事務所所長。

Q2

起こりうる問題を未然に防ぐための対策

私が急死した場合、前述のような様々な問題を未然に防ぐための対策を教えてください。

A

オーナーが急逝した場合の様々な問題を未然に防ぐための対策として、大きく、①生前における事業承継と、②相続対策の2点について説明します。

①事業承継

まず、当たり前のことですが、マンション運営に関して、賃貸借契約書や入居者からの入金の状況、入退去の状況などをきちんと管理しておくことが重要です。もし、マンションの管理委託を不動産会社などに依頼している場合は、こういった情報は整理されていると考えられます。

次に、オーナーに万一のことがあった場合、すぐに親族がマンションの運営ができるように、オーナーが信頼できる親族（例えば同居中の長男）に運営の承継の準備をしていくことが重要です。このような場合、オーナーは、単に長男に運営方法を教えるだけでなく、例えば、長男との間で財産管理委任契約を締結し、長男に実際の経営を委任するということも考えられます。そうしておけば、万一、オーナーが病気になり、長期入院するようなことになっても、長男がオーナーの代理人として、賃借人の入退去の手続きなどを行うことができますし、様々なノウハウを承継することができます。

さらに、上記以外の対策として、民事信託（家族信託）を利用することも考えられます。

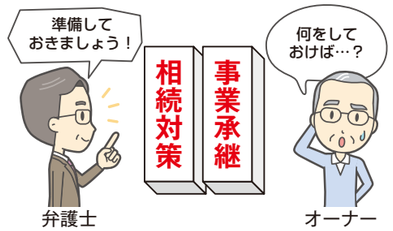
例えば、オーナーが元気なうちに、自らを委託者兼受益者、長男を受託者として信託契約を結びます。これにより、オーナーが長期に入院したようなときや、場合によっては判断能力を失ってしまったとしても、長男が信託財産である賃貸マンションの運用を行い、その運用益から生活費などを支出することができます。

以上のように承継がうまくいけば、オーナーが急逝しても、直ちに各入居者に通知をして、新たな振り込み先を伝えることができると考えられます。

②相続対策

先ほど説明したとおり、相続争いが発生した場合、せっかく好調に運営してきたマンションを売却せざるを得ないということにもなります。もし、オーナーが長男にマンションを承継させたい場合は、「長男に当該マンションを相続させる」という内容の遺言書を、生前に作成しておく必要があります。

この場合、遺留分の問題に注意が必要です。例えば、当該マンションの時価が3億円だったとして、オーナーに他に財産がなく、その唯一の財産を遺言で長男に単独で相続させたとします。その場合、他の2人の兄弟は、それぞれ、相続財産の6分の1相当（本件では5000万円）について遺留分侵害額請求権を取得し、長男に5000万円ずつ請求できます。この時、長男が遺留分を支払えないと、結局、マンションを売却することにもなってしまいます。



このような遺留分についての問題を回避するには、相続にあたって、遺留分の問題を解決する程度の資金をオーナーが貯めておくことをおすすめします。

また、財産を承継させる長男を受取人とする生命保険に入っておくという方法もあります。この生命保険金を、長男が他の兄弟に対する遺留分額を支払うための原資にするというものです。

こういった方法は、弁護士や税理士など専門家と相談しながら対策を図ってもらいたいと考えます。

まとめ

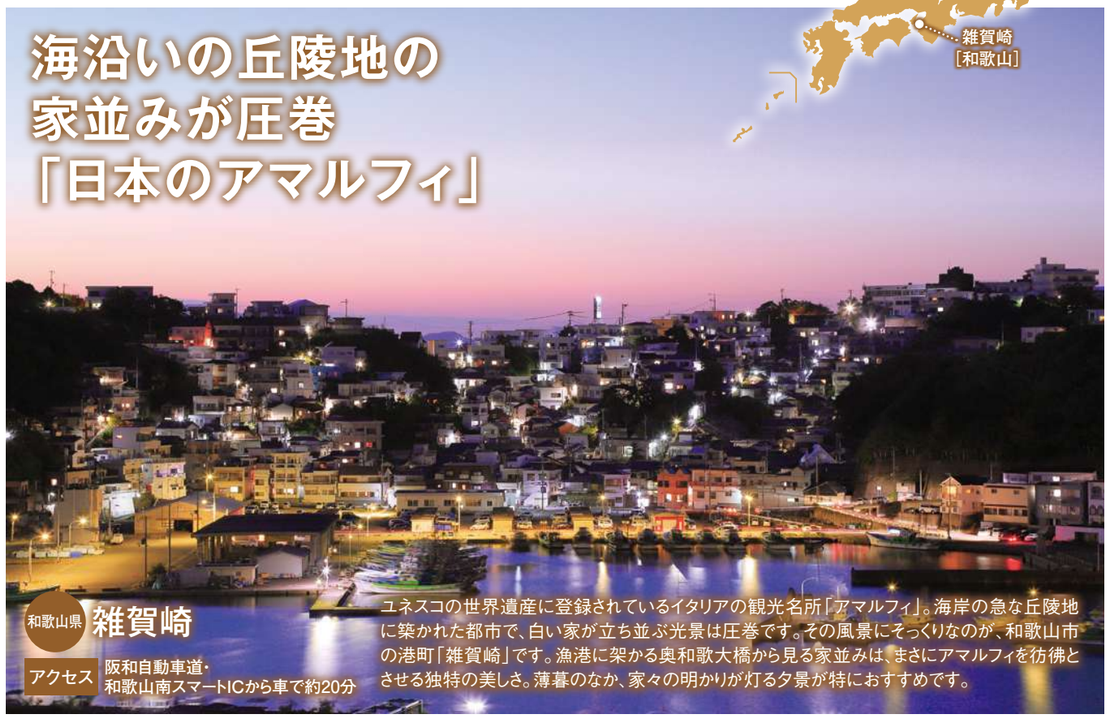
オーナーが急逝した場合のマンション運営の混乱を避けるため、生前に信頼できる親族に事業承継の準備をすること、さらに遺言を活用して、特定の相続人に確実に承継させていくこと、その際には、他の相続人の遺留分に十分配慮することが必要です。

世界を感じる NIPPON 日本の絶景

世界の「あの」絶景名所に日本で出会える?!

今回は、世界に名だたる海外の観光名所さながらの
日本国内の絶景スポットをご紹介します。
圧倒的な存在感のある景色は、まさに感動の一言です。

海沿いの丘陵地の家並みが圧巻「日本のアマルフィ」

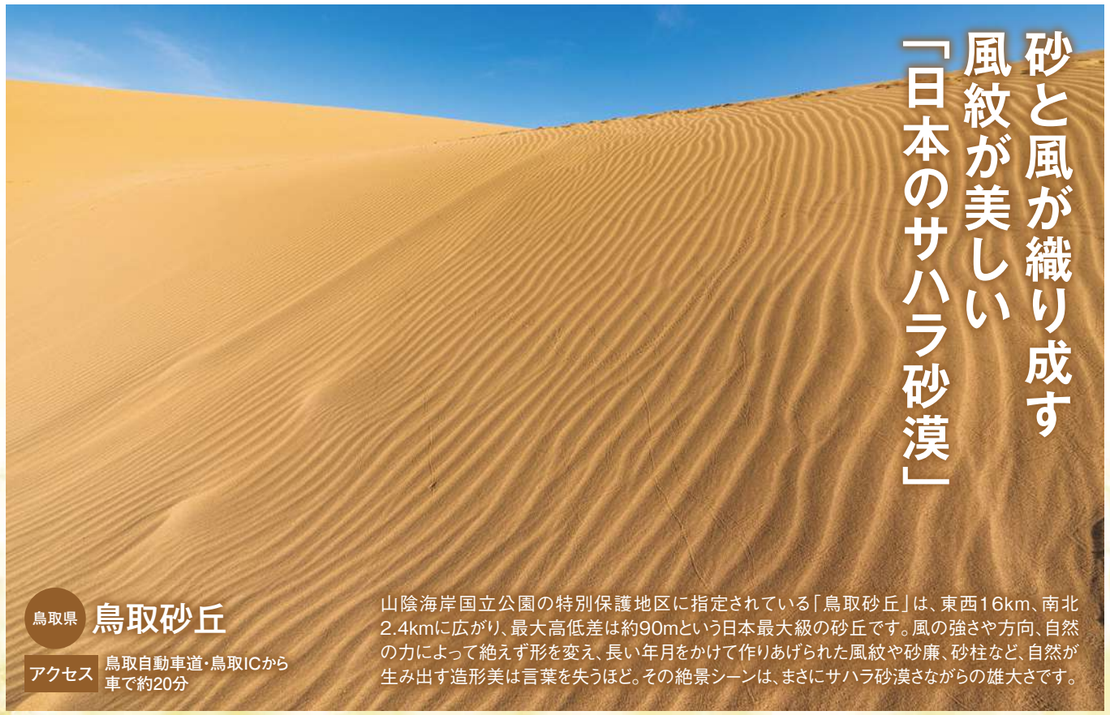


和歌山県 **雑賀崎**

アクセス 阪和自動車道・和歌山南スマートICから車で約20分

ユネスコの世界遺産に登録されているイタリアの観光名所「アマルフィ」。海岸の急な丘陵地に築かれた都市で、白い家が立ち並ぶ光景は圧巻です。その風景にそっくりなのが、和歌山市の港町「雑賀崎」です。漁港に架かる奥和歌大橋から見る家並みは、まさにアマルフィを彷彿とさせる独特の美しさ。薄暮のなか、家々の明かりが灯る夕景が特におすすめです。

砂と風が織り成す風紋が美しい「日本のサハラ砂漠」



鳥取県 **鳥取砂丘**

アクセス 鳥取自動車道・鳥取ICから車で約20分

山陰海岸国立公園の特別保護地区に指定されている「鳥取砂丘」は、東西16km、南北2.4kmに広がり、最大高低差は約90mという日本最大級の砂丘です。風の強さや方向、自然の力によって絶えず形を変え、長い年月をかけて作りあげられた風紋や砂廉、砂柱など、自然が生み出す造形美は言葉を失うほど。その絶景シーンは、まさにサハラ砂漠さながらの雄大さです。

オーナーズネットワーク・パティオ PATIO 皆様の声

前号のアンケートハガキで、インボイス制度に関する
ご状況について伺いました。その結果をご紹介します。

＼ハーモニー読者に聞きました／ 【有効回答数210／複数回答可】

インボイス制度に関連するご自身の状況について教えてください。

1 居住用賃料以外の課税収入はありますか?
（居住用の賃貸借契約に付随していない駐車場・事務所・店舗の賃料、太陽光発電の売電収入等）

- ❶ ある …… 54.8%
- ❷ ない …… 41.4%
- ❸ わからない …… 3.8%

2 上記で「1.ある」とご回答いただいた方にお伺いします。インボイス発行事業者の登録状況について教えてください。

- ❶ 登録しない …… 41.7%
- ❷ すでに登録した …… 26.1%
- ❸ 様子を見て検討（これから決める） …… 22.6%
- ❹ これから登録予定 …… 2.6%
- ❺ その他 …… 6.1%

よくわからず、どうしたら良いか迷っている、管理会社に確認中、売電収入はあるが少額のため必要ないと思う など

3 インボイス制度やインボイス発行事業者登録に関して、相談やアドバイスを受けましたか?

- ❶ 相談していない …… 35.7%
- ❷ 税理士に相談した …… 33.0%
- ❸ サブリース会社や管理会社に相談した …… 13.9%
- ❹ これから相談したい …… 11.3%
- ❺ 行政の相談窓口を利用した …… 1.7%
- ❻ その他 …… 4.3%

講習会に参加してこれから検討、サブリース会社の指導で登録した など

●ご回答いただいた方の半分以上の方が居住用賃料以外の課税収入は「ある」ものの、インボイスに関しての登録はまだ検討中の方も多いようです。本誌では、これからも読者のみなさまの賃貸経営に役立つよう、情報をお届けしてまいります。

今号のアンケートハガキも、ぜひご回答ください!

公社お問い合せ先

本社・首都圏本部
営業地域／東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、沖縄県

〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
国際中正会館ビル3階
☎03-3237-7411 FAX03-3237-7418

首都圏本部 水道橋受付センター
営業地域／東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、沖縄県

水道橋受付センター（事業推進第一部）
〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-2 ココタイラビル1階
☎03-5805-2521 FAX03-5805-2528

（事業推進第二部）
〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-9 エー・ゼットキュウブビル2階
☎03-5805-2607 FAX03-5805-2608

大阪支社
営業地域／滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県

〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町2-4-11
クラボウアネックスビル6階
☎06-6266-9950 FAX06-6266-9959

札幌支社
営業地域／北海道

〒060-0002 北海道札幌市中央区北二条西3-1-8
朝日生命ビル3階
☎011-221-6717 FAX011-221-7200

高崎支社
営業地域／栃木県、群馬県、新潟県、長野県、富山県*、石川県*、福井県*
*富山県、石川県、福井県で建設された方については、返済開始後の管理業務を名古屋支社が行います。

〒370-0849 群馬県高崎市八島町110-1
アールエムツー高崎ビル2階
☎027-324-6171 FAX027-324-6172

広島支社
営業地域／鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県

〒730-0014 広島県広島市中区上幟町7-3
Jプロ上幟町ビル7階
☎082-511-1151 FAX082-511-1160

仙台支社
営業地域／青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県

〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町1-8-1
HF仙台一番町ビルディング5階
☎022-266-2941 FAX022-266-2926

名古屋支社
営業地域／岐阜県、愛知県、三重県、静岡県*
*静岡県で建設された方については、返済開始後の管理業務を首都圏本部が行います。

〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄2-15-6
岩田ビル6階
☎052-218-5601 FAX052-222-3113

福岡支社
営業地域／福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神3-10-20
KG天神ビル東3階
☎092-712-4401 FAX092-712-4403