

バーを利用することで、手間暇かけずに調べることができるようになります。複数の口座に分散された金銭についても、その所在や預金金額が、当局によってつかめるようになります。ただし、マイナンバーの登録はあくまでも任意のため、応じなくても罰則はない



ので一安心ですが、義務化についても2021年以降に検討されるようです。

親が子や孫へ、まとまった額の振り込みをしたような場合、これまでは特に問題にならなくても、今後は「贈与にあたる」などの指摘を受ける可能性もありますね。

賃貸Q&A

Q. 空室が一日も早く埋まるように募集条件を決めるとき、判断基準がありましたら教えてください。

A. 空室を埋める作業は退去連絡から始まります。ここから、新しい借主さんが決まって家賃発生するまでを「できるだけ短くする」ということになります。

ここでよくあるのが、できるだけ高く貸したいので「この家賃で様子を見てみよう」と実験的な条件を選んでしまうことです。それでは、すぐに1~2ヶ月のロスが生まれてしまうリスクがあります。ですから「2ヶ月以内で決まる募集条件」をしっかりと考えて、採用することをお勧めします。

具体的には、①家賃を下げるか、②住宅設備（エアコンなど）を追加して家賃据え置きにするか、③もっと費用をかけて家賃もアップさせるかです。何もしないで、家賃も据え置きで「すぐに決まる」ということは、よほど人気のエリアか物件でなければあり得ないと思います。大家さんの「貸したい気持ち」より、借主さんの「借りたくなる気持ち」を優先して条件を決めることです。空室を早く決めるには、このスタートが大事になります。

前述の3つの対策のどれを選ぶかですが、「物件の築年数に応じて」という判断基準がありますので紹介します。あくまでも一般論になりますが参考にしてください。築年数が5年なら、家賃は据え置きか、下げても小幅で大丈夫でしょう。まだ築浅の部類ですから、設備の追加も不要のはず

マイナンバー制度によって、国は税金を集めやすくなるのは間違いありません。

もちろん便利な点もあります。戸籍や旅券、自動車登録などの手続きにもマイナンバーが使えるようすし、番号で本人確認できるので、年金受給や相続の時の必要書類が減り、手続きも簡単になる、とされています。旅券の申請も、現在は住民票や戸籍謄本を提出しなくてはなりません。番号を使えば書類提出は不要になります。このような手続きが簡素で便利になる、というケースは、いろいろと出てくるのではないのでしょうか。いずれにしても、正しく申告して納税されていれば、何も心配することはありません。今年の10月に通知カードが届くはずす。

です。築10年を過ぎると人気は急に落ちるので、対策は家賃の値下げが中心になります。まだ、高額のリフォームの時期でもありません。築15年を過ぎると、そろそろ設備や間取りが、最近のニーズに合わなくなり、また設備が故障し始める時期でもありますので、ある程度のリフォームを検討する時期でしょう。50万~100万円のリフォームを施しても、家賃は据え置き、というのが妥当ではないでしょうか。築20年を過ぎた物件は、40年50年を寿命と考えると半分に当たります。外壁も含めて、間取りも変えるくらいのリノベーションを考えるにはベストタイミングです。部屋数にもよりますが、総額で1000万円を超えるような工事となる場合もあります。新たなスタートですから、家賃をアップすることも可能でしょう。

このように募集条件は、家賃を下げるかリフォームをする、という一辺倒な考えではなく、物件の状況や築年数に応じて判断すべきです。そのためにも、長期的な視野で考えるようにしてください。



オーナー座談会

「なぜ、定期借家？」



司会 今回は、成立して15年が経過した定期借家について話をしてください。ご所有の物件で、定期借家を採用されているオーナーさんは？

B 僕は基本的に定借で契約しています。

司会 Bさんだけなのですね。

T Bさんは、すべてが定借ですか？

B 基本はすべてですが、大手の法人はダメなところもあるので臨機応変です。

M なぜ、定期借家なのですか？

B こちらが聞きたいです(笑)。皆さんはなぜ、定借でなく普通借家なのですか？

G 定借は家賃が下がるといいますし、不動産会社も敬遠しますよね。

T 僕は、なかなか空室が埋まらない、という恐怖がありますね。

M 僕も、家賃の高いテナント物件か、自宅の転勤貸くらいしか使い道がないと思っていました。本当はどうなんですか？

B 僕は以前に、普通借家で貸していて困ってから定借にしました。契約を守らない不良入居者を、なかなか追い出すことができなくて、本当に苦労しました。

Y 定借なら契約を守らない借主を追い出すことができるのですか？

B ええ、再契約に応じなければいいです。

M どういうことですか？

B 定借には「終了型」と「再契約型」があります。僕は再契約型で2年ごとに再契約をするのですが、契約を守らない人は再契約を拒否して退去していただきます。

G それが可能なのですか？

B そういう契約で入居しています。

G よく、定借にすると家賃が下がると聞きますが、それはウソですか？

B ウソではないと思います。「終了型」という、たとえば転勤で2年しか貸せないような条件のときは、相場通りの家賃では借り手が現れないでしょうから、当然に下がりますよね。でも再契約型なら、いつまでも住めるのですから、家賃を下げることはないです。

B ただし、不動産会社さんの説得が必要



です。なかには、定借なら紹介しないと、定借なら家賃を下げないとダメとか、入居者から嫌われるとか、いろいろなことを言う方がいますね。まるで抵抗勢力です。

Y 入居者さんは定借を嫌いますか？

B というか、定借とか普通とかを知らないです。初めて聞く人がほとんどなので、正しく説明すれば入居者は問題ないです。

T どのように説明するのですか？

B お引越しをされて生活を始めてみると、物件の状況は分からないですよ、と。隣に契約を守らない借主がいるかもしれませんが、この物件は、契約を守らない借主とは再契約をしないので、契約を守る人にとっては、住み心地のよい物件になるのです、と説明しています。

T なるほど、説得力がありますね。だけど、部屋が埋まらないのでは？という心配がどうしてもあるんですね。

B その心配はもっともですね。原因は、お客様を紹介してくれる不動産会社の対応です。定借なら紹介しないとか、紹介しないとは言わないまでも、積極的ではない不動産会社は多いですね。

Y そんなときは、どうするのですか？

B 部屋が空くたびに凶面を持って、「定借は優良な借主に好まれる貸し方」ということを説明します。そして、不動産会社が紹介したくなるような、魅力のある部屋にします。時間はかかりますが、コツコツと説明を続けています。

G そこまでするほど定借が良いのですか？

B 大家にとっては、契約を守らない借主を退去させられる、というのが大きいですね。静かに暮らす借主さんを守ることができますから。立退きのときに立退き料がもらえないのもメリットです。

司会 他の方はどう思われましたか？

T 契約を守らない借主を退去させられる、のはいいですね。検討してみます。



おすすめ 『賃貸の本』

「アパート・マンション経営」
本当に儲かるのは、どっち!?
久保川議道 著



副題に、「入居率99%、500戸を経営するカリスマオーナー直伝」とあります。この本の著者さんは、裸一貫から賃貸経営を始めて、現在は532戸を個人で所有し、99.6%（空室が2戸）という高い入居率を誇っている、まえがきに

紹介されています。

すごいオーナーさんですね。

まず巻頭に「勝てる賃貸経営の極意10カ条」が紹介されているのですが、そこには、著者が全編にわたって貫いてる主張が凝縮されているようです。

1. 建設費用は坪40万以下に
2. RC造で外壁はタイル張り
3. 家賃は5%安くする
4. 駐車場は戸数の1.5~2倍
5. 良いものを安く仕入れる
6. 土地300坪なら200万の手取り
7. 地元の会社を選ぶ
8. 他のアパートに負けない
9. 20年で借金を返す
10. 不安なら家賃保証を

項目ごとに説明がついていますが、その内容は本書をご確認ください。

さて本書の内容は、著者からの提言を読者へのQ&Aという形式で綴られています。いくつか気になったQ&Aを紹介させていただきます。

『先祖代々の土地の正しい活用方法は、賃貸アパマンと平面駐車場では、どっち?』という質問です。もちろん「賃貸アパマン」ですね。相続税や固定資産税を考えると、この答えになるでしょう。日本では、住宅関連しか税制上の優遇措置はありません。

つづいて『アパマン経営のアドバイスをもらったら、税理士や銀行支店長と賃貸経営コンサルタントの、どっち?』という質問。この答えは面白く「どちらも間違い」です。アドバイスをもらうなら「アパ

マン経営の成功者に学べ」と主張しています。机上の空論より実体験からのアドバイスが勝る、ということです。

つぎは『賃貸建物を建てる時、オーナーとして知っておくべき大切なことは、建設費用か建物の構造か、どっち?』です。答えは「どちらも知っておくべき」。その理由は、賃貸経営にとって建設費用は「仕入」に該当しますので「より安く」が基本。土地の価格が坪20万円のエリアなら、坪単価40万円以上の建設費はかけないことを目安にする。建物の構造は、建物の寿命を国が決めていますので、47年と一番長い鉄筋コンクリート造がベスト。商売の基本は「良いものを安く仕入れる」ですから、長持ちするRC造を中堅ゼネコンに安く建ててもらおうことが、他のアパマンとの競争に勝ち残る秘訣、とのこと。

つぎの質問は『築10年で空室が発生したら、家賃を下げるか、維持して乗り切るか、どっち?』です。著者の答えは「家賃を下げる」でした。築10年を過ぎると、インターネットの検索でヒットしなくなります。多くのお客様が「築10年以内」にチェックを入れて探すからです。なので「築10年の相場より5%安い家賃設定」を基本とすることを勧めています。そのためには、仕入を安くしておく必要があるのです。

最後は『築20年以降の賃貸経営で正しい対応策は、家賃をさらに下げる、改装して家賃をあげ下げする、のどっち?』です。著者の答えは「リノベーションして家賃をあげ下げする」。まだ建物には20年以上の寿命がありますから、家賃の値下げだけが正しい対応ではありません。

このように29の質問を通して、「勝てる不動産経営の極意」を伝授しています。お勧めの一冊です。



賃貸経営で収益を増やすための



賃貸管理ニュース 10月

- 発行日：2015.10.1 第1巻4号
- 発行所：GoodRoom株式会社
徳島県徳島市新浜本町1丁目1-45
- 発行人：柏原康宏 TEL 088-678-4499 <http://www.t-good-room.net/>



10月の花 金木犀（きんもくせい）
木犀（もくせい）科 【花言葉】謙虚、謙遜

キンモクセイの一番の特長は花の放つ心地よい芳香で、日本人には最も馴染みの深い花の香りのひとつではないかと思えます。香りだけではなく、オレンジ色で集まって咲く小さな花と、濃い緑の葉の対比も鮮やかです。キンモクセイは、雌花と雄花が別の株につきますが、日本には雄株のみが江戸時代に中国から渡来したため、実を結びません。金木犀の名前の由来は黄色い花を金色に見立てたところからきています。原産地の中国では「桂花」と呼ばれ「雅な花」という意味を持ちます。花言葉の『謙虚、謙遜』は金木犀のその香りの素晴らしさに比べて、花が控えめであるところからきています。

賃貸経営塾 「マイナンバー制度が始まります」

10月から「マイナンバー」の通知が始まります。
賃貸オーナーにとっての影響はどのようなのでしょうか。



マイナンバーというのは、国民一人ひとりが持つ12桁の番号のことです。この番号は、今年の10月から、住民票を持っている全ての人に、1人1つのマイナンバー（個人番号）が通知されます。そのときは、番号が書かれた紙製の「通知カード」が簡易書留で送られてくるようです。この共通番号制度という考えは、1970年の佐藤栄作内閣の頃からあったようですね。色々と反対もあり実現しなかったようですが、2年前の平成25年5月に法案が成立して、来年の1月からスタートする制度です。



マイナンバー制度が導入される理由として、まず、個人の所得や納税などの情報を国が把握することが挙げ

られています。オーナー様の賃貸経営の所得やそれ以外の所得について、国が把握するのに便利になるワケですね。

他の理由としては、「行政コストを削減

すること」や「各種行政手続きの手間を減らす」という目的もあるようです。特に、来年の1月から交付される個人番号カードがあると、本人証明やその他の手続きが便利になると説明されています。マイナンバーカードは健康保険証と一体化させる予定と言われています。図書カードや、運転免許証などの役割を果たすようになることも考えられる、と言いますから『ワンカード』として一つにまとめることができると、お財布が軽量化できますね。

銀行口座とマイナンバーが結びつく?

さて、賃貸オーナー様に関係する点としては、2018年から銀行口座を持つ人に、番号を任意で登録してもらう方針が決まっています。銀行は、口座を持つオーナー様に対して、マイナンバーを登録するよう要請してきます。つまり、オーナー様の銀行口座を、同意を得たうえで、マイナンバーと結びつけることが可能になります。口座の預金状況や金銭の流れを調べられるようになることで、申告漏れや脱税行為を防ぐのが狙いです。遠方にある口座も、マイナン