ケイアイ通信

2016年
6月号

国土交通省がDIY型賃貸借の理解促進のためのガイドブックを作成

国土交通省は、個人が所有する住宅を賃貸住宅として流通させる事を促す目的で、「DIY型賃貸借に関する契約書式例」と、DIY型賃貸借の活用にあたってのガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」を作成した。なお、DIY型賃貸借とは、借主(入居者)の意向を反映した改修を行う事ができる賃貸借契約や賃貸住宅の事。(改修工事の費用負担者が誰かは問わない。

DIY型賃貸借の普及のために、契約書式例やガイドブック

国土交通省では、個人住宅の賃貸流通を促進するために、貸主が修繕を行わず現状のままで賃貸(ただし、賃料を相場より安く設定)し、借主が費用を負担して改修を行う「借主負担※DIY型賃貸借」を提唱している。※ここでいうDIYとは、借主自らが行う改修だけでなく、借主が専門業者に頼んで行う改修工事も含んでいる。

通常の賃貸借契約では、個人住宅を良好な状態で賃貸するためには、貸主が必要となる改修や修繕などを行う事が一般的。

一方、DIY型賃貸借では、借主(入居者)の意向を反映した改修を行う事ができ、その改修費用については借主が負担するほか、改修規模や内容によっては貸主やサブリース業者が負担する事もありうる。

国土交通省には、DIY型賃貸借に関心を持つ事業者から契約書のひな形があるとよいといった意見もあった事から、「DIY型賃貸借に関する契約書式例」を作成し、貸主と借主の双方に理解を深めてもらうためのガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」を用意したもの。

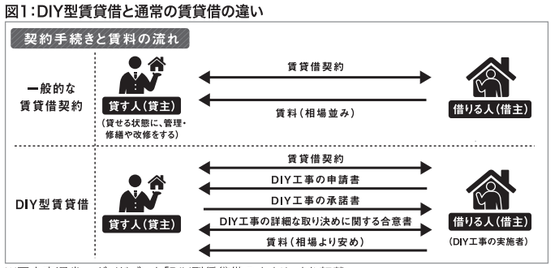
契約書式例に沿った手順をガイドブックで詳しく説明

ガイドブックでは、費用を借主が負担してDIY工事を実施する場合を想定して、考え方や手順を紹介している。具体的には、DIY型賃貸借の実例の紹介、貸主と借主それぞれの実施手順、取り決め事項のポイント、契約書式例の解説などがまとめられている。

また、DIY型賃貸借の実施にあたり、契約当事者間の紛争を未然に防止し、DIY型賃貸借の活用を促進するために作成した「契約書式例」では、改修内容や明け渡し時の原状回復の有無等を貸主と借主が予め明確に認識し、合意できるよう、借主が希望する改修内容等を貸主に申請し、貸主が承諾の上合意書を取り交わす方式となっている。

資料出典／国土交通省「DIY型賃貸借に関する契約書式例とガイドブック作成について」

図1:DIY型賃貸借と通常の賃貸借の違い



※国土交通省　ガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」より転載

図2:借主の場合のDIY型賃貸借のステップ

※国土交通省　ガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」より転載

図3:事前に取り決めておくことの例

※国土交通省　ガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」より転載

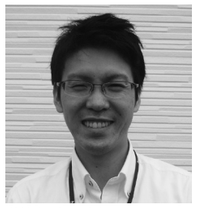
黒木代表のひとことコラム

不動産情報サイト事業者連絡協議会が、昨年春に実施した「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査で、物件は何を使って調べたかを複数回答で聞いたところ、「スマホ」(84.6%、前年53.4%)が最も多く、次いで「PC」(48.9%)、「タブレット(iPad等)」(10.3%)となっていて、「スマホ」がここ2年で急速に伸び、「PC」を大きく上回る結果となっています。「スマホ」の利用割合を年代別に見ると、20代以下では94.3%、30代では89.0%、40代では77.1%、50代以上では55.1%となり、唯一「PC」の方が高かった50代以上でも過半数を占めています。情報を発信する側の我々も、この現実をしっかり受け止めて対策したいものです。

ケイアイグループ店舗・事業部紹介

ケイアイホーム(アパマンショップ)各店とケイアイグループの各事業部、支店をご紹介いたします。

今回は、(株)ケイアイホーム倉敷インター南店をご紹介。



(株)ケイアイホーム
倉敷インター南店　濱中秀典

初めての新店舗オープニングにワクワク、毎日、新鮮な気持ちで仕事しています。

私が新店舗「倉敷インター南店」へ異動という話を聞いたのは、今年の3月でした。新店のオープニングに関われるというのは初めての経験でしたが、なぜか不安よりも期待が勝り、オープン日が近づくにつれ胸がワクワクして新鮮な気持ちになりました。5月7日のオープンの日は、真っ白な壁と真新しい机に囲まれ朝から緊張ぎみで、初めてのお客様がお帰りになってやっと緊張が解れました。

スタッフは私の他に、店長を兼任する和智社長と女性が2人の計4人体制でのスタートです。社長が店長を兼ねるというのを聞いた時には驚きましたが、会社としていかにこの店舗が重要な位置づけであるかという証です。まだ開店して間もないのですが、社長の想いがヒシヒシと伝わってきます。それは一言でいえば、お客様を大切にする哲学です。ビジネスとしてのお付き合いだけで無く、常に生身の人間としてお付き合いをしようとする姿勢が、一通の返信メールの文面にもよく表れています。そこにはお客様への心遣いや感謝の気持ちはもちろん、常にお問い合わせされた以上の気の利いた情報を提供し、お客様の心を掴もうとされています。また、何かの事情でお客様が契約書を持って来る事が出来ない場合、通常は「何かのついでに来られる日で構いません」と言うところを、敢えてこちらから取りに行く事も度々あります。社長ならではのお客様に対する哲学があるのだと思います。大いに見習わなければいけないと思います。

私は約2年間倉敷白楽町店に勤務しましたが、その店でようやく自分なりの営業スタイルが出来つつありました。当時の店長には公私にわたりお世話になり、沢山の事を教えていただきました。特によく言われていたのが、「その仕事は何のためにするのかをよく考えなさい」という事です。物件の写真撮影においても、入社したての頃は何となく撮れていればいいと思っていて、物件写真の役割や大切さなど考えた事もありませんでした。今から思うと、何も分かっていなかった私の面倒をみるのは大変だったと思います。(笑)

私の座右の銘は、「成長は与えられるものではなく、自らの手で勝ち取るもの」です。失敗を乗り越えて分かる事があります。だからこそ自ら困難に立ち向かい、挫折もいっぱい経験したいと思います。そこで初めて見える素晴らしい世界があるのだと信じています。今後ともよろしくお願いいたします。

(株)ケイアイホーム 倉敷インター南店
〒710-0047 岡山県倉敷市大島117-4

シリーズ「土地活用と賃貸経営」Vol.3

このコーナーでは、「土地活用と賃貸経営」についてシリーズで解説していきます。第3回目の今回は、「しっかりした資金計画、返済計画を組み立ててから着手する(2)」です。

今更地を保有しているとして、そこに賃貸住宅を建設した場合の利回りは、概算ですが「年間賃料収入÷マンション建設費×100」で計算されます。

仮に、1住戸40㎡を12戸建設すると、建築面積が480㎡で、建築費が1㎡単価15万円とすれば、総工費は7,200万円となり、1戸当たりの家賃が6万5,000円として、12戸で月78万円、年間家賃収入は936万円。この936万円を7,200万円で割って100をかけると年間利回りが13%となります。

この計算は、諸経費や税金(不動産収得税等)の他、収入面で敷金・保証金や礼金、共益費を加えずに計算した概算の利回りで、入居率も100%としています。

実際には廊下や共用スペース、駐車場等の建設費が加算されます。

極端な例ですが、およそ45~50㎡あれば1Kの部屋2戸のアパート経営が可能で、これに外階段、外廊下を取れば、2階建てが建てられる訳です。投資効率や実用化を考えると、この例では無理があるものの、最小この程度の土地があれば、アパート、マンション経営ができるという目安になります。

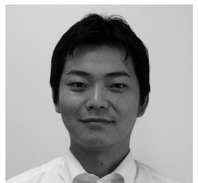
賃貸経営を始めると、建物の維持費や保険代、管理費等の出費も考慮しなければならないのですが、一方で節税効果が期待できるので、しっかりした資金計画、返済計画を組み立ててから土地活用に着手する事が重要です。

(次号に続く)

役員室だより

オーナー様の有能な先兵となって、プロフェッショナルとしての仕事を貫きたい。

(株)ケイアイコミュニティ 岡山支店
支店長　堀江 祐樹



(株)ケイアイコミュニティ 岡山支店
支店長　堀江 祐樹

1年前に広島から岡山へ赴任し、支店長に就任してからの重要なテーマは、空室への対策です。長い間部屋が埋まらない物件には、必ず何かの原因があります。私は、必ず現地へ足を運んでこの目で確認することにしています。行ってみると予期せぬ問題と遭遇する事があります。例えば、共用部廊下に他の入居者様の荷物が山積みになっていたり、室内バルコニーが鳥のフンだらけだったりします。そんな時は、現場での問題を解消していく事から始め、次に募集の条件を見直します。その際、安易なご提案は絶対にしません。正確な情報を出来るだけ多く集め、オーナー様の不利にならないように、ギリギリまで考え抜いたご提案をするように努めています。この積み重ねが、空室を解消し、競合物件に勝ち抜き、目に見えた成果を出します。

社内でのテーマは、社員教育です。その基本は「目標を細かく設定する」事と「約束を守る癖をつける」事です。目標は、細かく設定する癖を付け、それが達成できたかをチェックする習慣が大切です。厳しく一人ひとりの業務取組み、約束事をチェックしています。全ての社員の動向を把握し、出来てない事は一緒にやり、決めた目標を達成出来るようにアドバイスしています。約束を守る癖をつける事も重要です。出来ない約束はしない事が大前提ですが、遅刻をしない、資料の提出期限を守るなど、多種多様な約束を守る事が、本人の実力の積み重ねとなり、周囲の信頼も勝ち取る事になります。

今思い出されるのは、岡山へ赴任したばかりの頃の事です。オーナーの皆様や、会社の仲間、上司の方々に温かく迎えられたご恩は決して忘れる事が出来ません。今後ともよろしくお願いいたします。

堀江 祐樹プロフィール

- 生年月日／1984年6月20日
- 出身地／広島県
- 趣味／資格取得の勉強（笑）、ゴルフ
- 好きな食べ物／ふぐ
- 座右の銘／拙速は巧遅に勝る
- カラオケの18番／サザン、ミスチル

賃貸経営者が知っておきたい“あれ屋これ家”税務編㉔

岡山さくら税理士法人
代表税理士　吉田洋介

「パナマ文書」と「タックスヘイブン」

皆様こんにちは。消費税10％延期については伊勢志摩サミット後に安倍首相が判断すると報道されていますので今月号がお手元に届く頃には決まっているかもしれません。いま国内では東京都知事の政治資金問題が世間を賑わせていますが、海外では「パナマ文書」が世界のリーダーを震撼させています。

英キャメロン首相、中国の習近平主席、露プーチン大統領…世界のリーダーの名が並んだ「パナマ文書」。日本の230人、20社の名前も公開されました。「パナマ文書」とはパナマの法律事務所から流出した機密文書で、世界21か国の「タックスヘイブン（租税回避地）」に設立されたペーパーカンパニーのリスト。「タックスヘイブン」とは税率を極端に低く抑えている国等で、有名なのはケイマン諸島、パナマ、香港、モルディブなど。例えば、法人税の税率はアメリカ約40％、日本約30％に対し、ケイマン諸島は0％。もともと「タックスヘイブン」は資源や産業の乏しい国が生き残り策として魅力的な税率で世界から資金を集めるのが目的でしたが、今やマネーロンダリングや脱税の温床と指摘されています。

世界のリーダーが法律的に合法？とはいえ、資産を海外に移して節税していることに批判が集まっています。伊勢志摩サミットでもこの問題が討議されることになっています。ところで1回あたり100万円超の海外送金は銀行から税務署へ報告されていることを皆様はご存知ですか。「パナマ文書」をきっかけに国税庁が海外取引を強化してくる可能性があります。

全国の家賃・間取り動向及びグループ内の問い合わせ動向　「データCLIP」ケイアイお役立ち情報

■全国賃貸物件家賃動向

28年3月末調査

	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
都道府県	（円）	前年同月比	（円）	前年同月比	（円）	前年同月比	（円）	前年同月比	水準
埼玉県	50,292	1.1%	62,900	−1.6%	75,156	−1.4%	57,801	−0.8%	83%
千葉県	49,181	1.4%	60,528	−0.7%	76,712	1.4%	55,643	0.9%	80%
東京都	65,872	−0.2%	87,090	0.0%	98,981	1.2%	69,813	0.2%	100%
神奈川県	54,662	−0.5%	75,680	−0.8%	89,047	3.7%	63,100	0.2%	90%
静岡県	46,506	0.1%	56,638	−0.4%	67,366	2.0%	52,044	−0.3%	75%
愛知県	46,306	3.7%	58,952	3.4%	63,792	−4.1%	53,322	3.9%	76%
奈良県	45,329	2.3%	53,798	−4.0%	62,981	11.3%	51,285	2.7%	73%
京都府	50,714	3.0%	69,120	0.8%	77,442	−3.2%	55,004	1.5%	79%
大阪府	48,417	−2.3%	67,601	−2.1%	76,100	−2.2%	54,854	−3.0%	79%
兵庫県	48,624	0.8%	64,645	3.1%	80,213	0.0%	57,870	2.7%	83%
鳥取県	39,587	−0.9%	49,569	−0.5%	59,409	0.0%	45,304	−0.6%	65%
岡山県	42,935	−0.5%	54,319	−1.6%	63,144	0.7%	48,516	−1.4%	69%
島根県	41,915	−2.7%	55,386	1.0%	57,483	−3.1%	48,633	−1.4%	68%
広島県	43,997	4.1%	58,092	0.8%	67,676	2.4%	50,185	2.1%	72%
山口県	38,088	0.8%	49,094	−6.7%	59,948	2.7%	44,277	−3.3%	63%
徳島県	38,930	−0.7%	52,311	−0.6%	68,489	3.4%	47,168	3.7%	68%
香川県	40,476	−0.1%	51,892	−4.1%	59,935	0.0%	45,510	−2.4%	65%
愛媛県	38,834	−2.9%	50,303	−3.1%	57,037	3.7%	46,021	−0.6%	66%
高知県	40,798	0.6%	52,349	−0.2%	59,690	0.2%	45,673	0.0%	65%
福岡県	43,738	−3.4%	61,111	−2.0%	70,110	−2.6%	50,431	−3.9%	72%
全国	46,645	−0.7%	58,106	−0.5%	67,457	0.4%	51,970	−1.0%	74%

※資料出所：㈱全管協共済会　小額短期保険契約実績より
※総平均賃料は、1部屋から3部屋まですべてのデータより算出したものです。（サンプル件数：96,720件）

■お客様から当グループへの物件問い合わせ家賃動向（参考）

28年3月末調査

	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
所在地	（円）	前年同月比	（円）	前年同月比	（円）	前年同月比	（円）	前年同月比	水準
広島市/廿日市	61,474	17.2%	61,690	−9.2%	70,093	−9.9%	61,451	1.6%	89%
三原市	44,000	−5.0%	52,100	0.8%	62,200	2.8%	52,700	−0.2%	75%
福山市	38,600	−6.8%	56,600	4.2%	61,000	1.5%	52,000	0.2%	74%
倉敷市	47,370	−3.2%	56,811	−5.0%	58,548	−13.2%	54,192	−4.7%	78%
岡山市	47,627	−4.4%	67,750	11.3%	70,178	−4.7%	59,418	0.9%	85%
明石市	50,138	21.2%	72,875	6.6%	58,333	−25.0%	56,442	−9.7%	81%

不動産関連のトラブル事例 その19

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

今回は、「賃料滞納と賃貸人の居室内への無断立入り」についてです。

◆事案の概要◆

平成15年12月、賃借人Xは、Aの所有するマンション一室の賃貸借契約を締結した。本件賃貸借契約には「1.賃借人が賃料を滞納した場合、賃貸人は賃借人の承諾を得ずに本件建物に立入り適当な処置をとる事ができる。2.賃借人が賃料を2ヵ月以上滞納した場合は、賃貸人は賃借人に対して何らの通知・催告を要する事なく直ちに本件賃貸借契約を解除する事ができる。3.賃借人は賃貸借契約が終了した場合、破損・汚損箇所の修復費用を負担する。」旨の特約があり、Xは特約を承諾し契約していた。平成17年7月、Xが2ヵ月の賃料を滞納しAから受託の管理会社Yは、Xに本契約の解除を通知し、同年8月にXの不在中に本件建物の扉に施錠具を取付け、翌日本件建物に立入り窓内側に施錠具を取り付けた。Xは同年9月に本件建物を明け渡した。

Xは、無断で立入り施錠する事は違法な私生活の侵害であり、本件特約及び本件承諾書は公序良俗に反して無効であるとし、Yに慰謝料100万円を請求した。これに対しYは、本件特約及び本件承諾書は合理性があり立入りは適法であり、Xは悪質な占有を継続したと主張し、Xに未払い賃料と汚損修復費用を請求した。

◆判決のまとめ◆

本件は、「賃料滞納時の無断立入り」の特約が付された建物の賃貸借契約について、管理会社が賃料を滞納した賃借人の部屋に無断で立入ることが不法行為に当たるとされ、緊急やむを得ない必要な限度の範囲内でのみ例外的に許される事を示した。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」