

すぐできるバリューアップ! オンシーズンに間に合う空室対策

2月に突入し、賃貸業界のオンシーズンも最盛期を迎えようとしています。需要がぐんぐん伸びる嬉しい時期ですが、同時に、突然の退去連絡で予定外の空室が発生するのもこの時期の特徴。何より懸念されるのは、このオンシーズンのタイミングを逃したことで物件が長期空室となってしまうこと。万一の際は、物件の価値を高めるスピーディーかつ効果的な組み合わせでの空室対策を実施したいものです。

✉ レターボックス、宅配ボックス、 高圧洗浄など「第一印象改善セット」

人の第一印象が重要視されるように、建物の第一印象の良し悪しも成約率を左右します。中でもエントランスは、いわば建物の顔といえる部分。きちんと気を配りたいものです。壁や床が汚れていたり、レターボックスが錆びたり凹んだりしているようでは、内見者の印象を悪くしてしまいかねません。

そこでおススメなのが、エントランスの第一印象改善セット。まず長年の床の黒ずみ・コケを高圧洗浄で一掃し、レターボックスは通販対応の広めの投函口のものに交換。併せて、昨年から人気急騰中の宅配ボックスを導入すれば、外見だけでなく機能面でも魅力的なエントランスに生まれ変わります。

内見があっても申し込みにつながらない、と感じたら、検討の余地あり。工期が短くて済むのもこのセットの長所です。

🏠 IHコンロ、洗浄機能付き便座、家具・家電付き など「若年単身者アピールセット」

単身者向けのお部屋を手早く、少ない追加投資でグレードアップしたいときはこのセット。人気のある設備などの検索項目をピンポイントで導入することで、各ポータルサイトでの情報閲覧率を高め、問い合わせ数アップを狙います。

例えば洗浄機能付き便座は、今や100世帯に110台以上設置という高い普及率を誇っており、若年層も慣れ親しんでいる設備です。不慣れな一人暮らしだからこそ、慣れた環境を整えてあげましょう。キッチンの電熱コンロも、IHのコンロに切り替えてあげると学生・新社会人の安心感が違います。

また一人暮らしの経験がなく、しかも入居を急いでいる若者にとって、家具・家電付きは嬉しい条件。購入から設置までの手間もそれほどかからないので、急な空室対策としても優秀です。家電量販店なら洗浄機能付き便座も販売しています。

🔒 モニタ付きインターホン、ディンプルキー、 室内物干しなど「社会人女性アピールセット」

社会人女性をターゲットに加えるのであれば、考慮すべきはセキュリティです。しかし、オートロックや防犯カメラは導入の敷居が高く、この時期の低コスト・短期間バリューアップには向きません。そこでお勧めなのが、人気のモニタ付きインターホンとピッキングに強いディンプルキーのセット。玄関の守りをがっちり固め、安心感を高める作戦です。

事実、「2016年度 賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査」(リクルート住まいカンパニー)では、社会人女性の9割以上がモニタ付きインターホンを、7割以上がピッキングに強い玄関錠を「次に引っ越すときに欲しい設備」に挙げていました。ここに、同じく7割以上の支持を集める室内物干しを加えれば、社会人女性への訴求力はぐっと高まるはず。コストも安く、導入も短期間で実現可能。敷地内に数千円でセンサーライトも設置すれば、共用部の印象もより良いものにできるでしょう。

オンシーズンの終了まで約60日。その限られた期間で多数の反響を獲得するには、できるだけ早く施策を講じることが何よりも重要です。予算・部屋のタイプ・目的に合わせて最適な手段を見極め、周囲の競合物件より一足早い対策の実施を心がけましょう。



<お詫びと訂正> 前回の青色申告記事について、少額減価償却資産の一括経費計上限度額の記載中に誤りがございました。(誤):30万円以下→(正):30万円未満 謹んでお詫び申し上げますとともに、ここに訂正いたします。

SAKURA PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

February 2018 **2**

今年度の改正点もチェック! 賃貸経営にかかる 税金基礎知識

契約マメ知識 「判子(ハンコ)」の 種類と役割

すぐできるバリューアップ! オンシーズンに間に合う 空室対策

有限会社さくらハウジング

今年度の改正点もチェック!

賃貸経営にかかる税金基礎知識

2月といえば、所得税の確定申告の季節。昨年末には本年度の税制改正大綱も発表されています。この機会に賃貸経営と切っても切れない税金についての基礎知識を確認しましょう。

大家は大変! 賃貸経営と税金の関係

相続税などの“節税”を目的に賃貸経営を始めた方も多くいらっしゃるかと思います。節税するはずの賃貸経営によって関わる税金の種類が増えるのは、少し不思議な気はしますが、物件取得から流れを追っていくと、賃貸経営は実に様々な税金を納める事業だと気づきます。

不動産取得時

《登録免許税》

土地や建物等の登記の際にかかります

《不動産取得税》

不動産取得の際にかかります

《印紙税》

不動産の売買契約書や建物の請負契約書、ローンの金銭消費貸借契約書などにかかる印紙代です

《消費税》

土地は非課税ですが、購入した建物や建築費は課税対象。購入時の仲介手数料にもかかります

賃貸経営中

《固定資産税》

その年の1月1日時点の不動産の所有者に対して毎年課税

《都市計画税》

その年の1月1日時点の市街化区域内の不動産の所有者に対して毎年課税

《所得税、住民税》

賃貸収入は不動産所得となり、所得税や住民税が課税

ご存知の通り、毎年確定申告、納付作業が必要

《事業税》

一定規模以上で不動産の貸し付けを行っている場合は事業とみなされ、事業税が課税

所有権が 移転する場合

《贈与税》

不動産贈与を受けた方が納めます

《相続税》

不動産を相続する人が納めます

被相続人が亡くなった日の翌日から10ヶ月以内に申告、納付が必要

《登録免許税》

ここでも土地や建物等の登記の際にかかります

所有してから手放すまで、実に様々な税金がかかる賃貸経営。税務署や税理士などの専門家に確認しながら、期日までにしっかり納税の手続きを行いましょう。

要点チェック! 平成30年度税制改正の動向

さて、本年度の税制改正大綱についても、賃貸経営者に影響がありそうなところを少し確認しておきましょう。税制改正大綱は毎年12月に発表されますが、まだ改正案の段階であり、国会の審議を経て3月末頃に正式に成立となります。

《高所得者は増税に。給与所得控除と基礎控除》

今回改正の目玉です。会社員と個人事業主間の税制格差を是正する目的で、給与所得控除と所得税の基礎控除が改正となります。給与所得控除は、年収850万円以下の場合一律10万円の引き下げ、控除金額上限も年収850万円超で195万円に引き下げられました。逆に基礎控除は38万円から48万円に引き上げられましたが、こちらは所得合計が2400万円を超えると控除額が48万円から32万円に、2450万円超で16万円に、2500万円超で0円に、と減額される形になってしまいう予定です。

結果、給与収入850万円以下で所得合計2400万円までのサラリーマン投資家は増減なしですが、賃貸業ほか

事業収入のみで所得が2400万円までの方は基礎控除10万円分の減税、所得が2400万円を超える方は一律増税となる見込みです。

《小規模宅地等の特例の厳格化》

小規模宅地等の特例は、相続を考える賃貸経営者にとって大変重要な制度です。不動産の貸付事業用宅地は、要件を満たせば200㎡まで評価額50%減という大きな節税効果を得られるからです。しかし、今回の改正によってこの「要件」が厳しくなり、貸付開始から相続開始まで3年を経過していない物件は特例を受けられなくなる予定です。これは、相続開始前に現金で賃貸物件を購入し、相続税の節税の恩恵を受けたらすぐに売ってしまう、というケースを抑止するためです。

同様に、配偶者がおらず同居の相続人もいない被相続人が、持ち家でない住宅(賃貸住宅等)に暮らす別居の親族に自宅を相続させる際に評価減が適用される小規模宅地特例(別名、家なき子特例)の要件も厳格化されます。孫への相続や相続人の持ち家の買い取り、相続人の持ち家の社宅化等によって家なき子特例を適用させるケースが排除される予定です。

《不動産関連の改正は延長、拡充が中心》

その他、賃貸経営関連の制度は次のように従前のものの延長、拡充がほとんどです。

- ・居住用財産の買換え等による譲渡損失の損益通算及び繰越控除の2年延長
- ・土地に係る固定資産税、都市計画税の負担調整措置の継続
- ・不動産譲渡に係る印紙税率の特例の2年延長
- ・新築住宅の固定資産税の軽減措置の2年延長
- ・不動産取得税の標準税率軽減の期限の3年延長
- ・青色申告者に対する少額減価償却資産の一括経費計上特例の2年延長

《見落としがち、消費税率10%への引き上げ時期》

最後に忘れてはならないのが、消費税率10%の話です。未だ税率引き上げのタイミングは正式に決まっていますが、自由民主党・公明党によって作成・決定された「平成30年度税制大綱」の冒頭部分には、「消費税率10%への引上げを平成31年10月1日に確実に実施する」と明記されています。残された時間は1年半、建物の建築やリフォーム、設備の設置等々、発生する費用のほとんどは消費税の課税対象ですから影響は小さくありません。特に購入や新築では適用時期を織り込んで、8%の消費税で済むうちに計画を進める必要に迫られそうです。

成功のカギは税金対策にあるとさえ言われる賃貸経営。今回の改正点のみならず、常日頃から税金について学んでいきたいものです。

ワンポイントコラム one point column

契約マメ知識 「判子(ハンコ)」の種類と役割

賃貸経営では管理契約、賃貸借契約など様々な場面で契約書が登場します。その契約書につきものの判子(ハンコ)にまつわるお話です。

「印鑑」「印影」「印章」の使い分け

「ここに印鑑お願いね! シャチハタでいいよ!」このフレーズ、厳密には誤りがあります。「印鑑」とは役所や金融機関などに登録した判子を押しする場合だけを指し、それ以外は「印影」となります。一般に判子そのものを印鑑と呼ぶことが多いですが、これも正しくは「印章」となります。



印鑑登録されたものが「実印」、それ以外は「認印」

判子の中でも、役所などで印鑑登録がなされ、印鑑証明書の交付が受けられるものが「実印」で、それ以外の大部分は「認印」です。実印を押した契約書は厳格で、認印を押した契約書はそうでもない印象を受けますが、どち

りも法律的な効力に違いはありません。

違いが出るのは裁判等での証拠能力で、認印の場合、相手が「自分は押していない」と主張した場合に、相手が自分で押したものだとして証明するのは困難ですが、実印が押され印鑑証明も所持していれば、仮に他人が勝手に押した場合でも法的には有効になります。

「契印」、「割印」、「捨印」それぞれの役割と使い方

契印は複数枚になる契約書が一連のものであることを証明するものです。綴り目又は継ぎ目に判子を押しすることで、勝手に差し替えられたり抜き取られたりすることを防ぎます。

割印は同じ書類を複数作成した時に同一のものであることを証明するものですが、別物ながら関連する契約書であることを証明する際にも使います。

捨印は、訂正箇所の発生が予想される場合に書類の欄外に押し、後日訂正可能にするためのものです。訂正印と同じ効果がありますが、捨印を押して相手に渡すことは、どうぞご自由に書き換えて下さい、と言うも同然。公官庁への提出書類などで特に指示がある場合以外押すべきではありません。