

# サインに注意!手続きは素早く!! 万が一の夜逃げトラブル対処法

人は様々な理由で引っ越しをしますが、一夜にして忽然と消えられてしまうのは困りもの。万が一に備え、入居者が夜逃げで突然いなくなってしまった際の対処法を知っておきましょう。

## 夜逃げのサインは「滞納」「電気」「郵便物」

夜逃げトラブルの面倒なところは、そもそも夜逃げが長期外出かの判断が難しく、賃貸借契約の解除もすぐに行えない点です。よって、「いかに早く夜逃げに気づけるか」が早期解決のポイント。まずは次の項目を確認しましょう。

### 夜逃げ発生のサイン

- ・家賃を滞納していて連絡がつかない
- ・電気メーターがまったく回っていない
- ・郵便受けが手紙やチラシでいっぱい



## 在室確認から契約解除、明け渡しの訴訟へ

部屋に人の気配が感じられず、上記のサインも3つすべて当てはまるとなったら、次は入居者が本当に室内に入居していないかをチェックします。アナログな方法としては、玄関のドアとドア枠にまたがるように紙やテープを貼って、ドアの開閉の有無を確認。一週間程度は様子を見ます。なお、警告文を張りつけたり鍵を交換したりといった行為は、入居者から逆に訴えられる可能性もあるので注意が必要です。

入居者と一緒に連絡が取れない、ドアの開閉の様子もないとなったら、今度は在室確認です。実は室内で亡くなっていた、という最悪のケースも想定し、保証人や家族から「安否確認」というかたちで警察に相談してもらうのがいいでしょう。警察から鍵の開錠要請があれば、第三者による開錠・入室のリスクは大きく低減できます。

在室確認の結果、入居者不在となったら、いよいよ夜逃げの線が濃厚として「契約解除・明け渡しの訴訟」のステップに進みます。夜逃げであるなら早々に残置物を撤去してしまいたいところですが、日本では司法手続きを踏まない「自力救済」は禁じられています。たとえ夜逃げであったとしても、残置物を勝手に持ち出すことはできません。また、保証人や家族であっても、残置物を引き取る権限は持ちません。

## 居所不明の相手には公示送達で訴訟

夜逃げの訴訟で厄介なのが、「相手の居所が分からない」という点です。訴訟を起こし強制執行をするためには、相手方に訴状や判決が届かなくてはならないからです。

こうした場合に用いられるのが「公示送達」という制度。相手が居所不明で訴状を送ることができなくても、訴状や判決を裁判所に一定期間掲示することによって、これらが相手に届いたものとみなし、訴訟を進めることができます。便利な制度ですが、公示送達は現地調査の手間や掲示の時間が必要であり、その間に余計な空室損失が、通常の滞納明け渡しに比べると夜逃げの明け渡しはコストのかかるものになります。

## 夜逃げの予防、早期解決は可能か

解決までに多くの手間暇と金銭が必要となる夜逃げトラブル。未然に防ぎたいところですが、残念ながら完全な予防策はありません。できることとしては、連帯保証人に合意解除の権限と明け渡し手続きの権限を委任する、という規定を賃貸借契約書に入れるという方法が、保証人に権限を与えることで、万一の際にも手続きを進められる可能性が高くなります。



しかし、やはり最優先は「早急に本人と連絡を取り、契約を合意解除すること。また、損失に対する一定の妥協も早期解決のためには重要です。夜逃げするほどの相手から滞納賃料を全額回収するのは至難の業。であれば、「滞納家賃は免除するので、鍵を返して一筆書いてほしい」等の譲歩をし、「明渡確認書」「動産類の放棄書」「滞納家賃免除の合意書」を取って、合法的に残置物を撤去し、新規募集を開始することを優先するべきです。

長引くほどに損失が拡大する夜逃げ。滞納が発生した際は3つのサインに注意したうえで、早い段階から管理会社と連携を取り、こまめな在室チェックと現実的な支払い計画の作成を行なって、最悪の事態を回避できるよう心掛けたいものです。

# SAKURA PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

December  
2018

12

## ひと手間かけてしっかり節税 「青色」確定申告のススメ

スマホひとつで鍵いらず!  
スマートロックで  
先進的空室対策

## サインに注意!手続きは素早く!! 万が一の夜逃げトラブル対処法

有限会社さくらハウジング

# ひと手間かけてしっかり節税 「青色」確定申告のススメ

気が付けばもう師走。確定申告も目前ですが、事業規模次第では断然節税効果が大きい青色申告、皆さんはしていますか？

## 来年のためには今から準備を

個人の事業年度は1月1日～12月31日に固定され、翌年の2月16日～3月15日が確定申告期間です。確定申告には『白色申告』と『青色申告』があり、青色申告をするには、事前に所轄税務署への申請・承認が必要となります。

青色申告への登録・変更申請期限は当該年度の3月15日なので、今すぐ申請しても、残念ながら適用は今年度ではなく来年の2019年度分からになります。ただし、事業開始の日より2ヶ月以内であれば申請可能のため、直近で事業を始めたばかりの方は確認のうえ申請手続きをお急ぎください。ちなみに、一度承認を得れば、以後は申請不要です。

## 青色申告の要件

青色申告は前述の申請のほか、「事業的規模」が要件です。賃貸経営（不動産所得）の場合は「建物5棟あるいは部屋10室」以上が事業的規模です。

## お得がいっぱい、青色申告

①『青色申告特別控除』で節税  
…65万円or10万円を所得から控除できる！

実際のお金の動き（現金主義）では無く、取引等の発生や実現（発生主義・実現主義）に合わせ、正規の簿記の原則（≒複式簿記）により記帳し、貸借対照表及び損益計算書を提出する場合は65万円を、簡易な帳簿（≒単式簿記）により記帳し、貸借対照表を提出しない場合は10万円を所得から控除できます。



## お得シミュレーション①

◎控除前の所得が695万円、65万円の青色申告特別控除の場合

所得が330万円超695万円以下の所得税：税率20%  
-速算控除427,500円

●青色申告特別控除がなければ…  
695万円×20%－427,500円＝税額962,500円

●青色申告特別控除があると…  
(695万円－65万円)×20%－427,500円＝税額832,500円

青色申告特別控除で13万円の節税！  
10万円の控除では節税は2万円程度。65万円の控除を目指しましょう。

## ②『青色事業専従者給与』の活用で節税

…従業員である家族の給与を必要経費にできる！

生計を一にする配偶者や親族に事業の手伝いをさせて給与を支払っても、出すお財布と入るお財布が結局同じなので、原則的には必要経費と認められません。しかし青色申告では、以下の要件を満たせば全額を必要経費とできます。

- ①「青色事業専従者給与に関する届出書」を所轄の税務署へ提出している。
- ②生計を一にする配偶者や親族がその年の12月31日時点で15歳以上である。
- ③その年の6ヶ月を超えて事業に専ら従事している。（副業が半分より少なければ可）
- ④届出書の通り給与が支払われている。
- ⑤給与が過大でなく労務の対価として妥当である。

白色申告でも一定の要件を満たせば「事業専従者控除」として、最大86万円まで所得控除できますが、青色申告との差は歴然です。

## お得シミュレーション②

※詳細条件は考慮していません。

◎給与を差し引く前の所得が695万円、青色では配偶者に200万円を、白色では控除上限の86万円を給与として支払った場合

●青色申告の青色事業専従者給与の場合  
695万円－200万円＝課税所得495万円 →所得税562,500円

配偶者に所得税が42,000円かかるため所得税合計604,500円  
●白色申告の事業専従者控除の場合  
86万円なら配偶者の所得税は0円  
695万円－86万円＝課税所得609万円 →所得税790,500円  
倍以上の給与でも、青色申告なら白色より18.6万円の節税！！

ただし、この制度には大きな注意点があります。それは、青色事業専従者給与や事業専従者控除を使った場合、その方の配偶者控除や扶養控除が受けられなくなってしまうことです。所得と専従者給与のバランスが悪いと節税効果も得にくく、住民税や社会保険等にも考慮が必要となりますので、活用の際は綿密な事前シミュレーションが欠かせません。

③『純損失の繰越控除・前年度繰戻還付』でお得  
…その年の赤字を翌年以降の所得又は前年の所得と相殺可能。

白色申告では、被災により資産が滅失した場合などを除き、翌年以降への赤字の繰越しができませんが、青色申告では最長3年間に渡って赤字を繰越し、所得と相殺することが可能です。また、赤字分を前年の所得に繰戻して控除し、前年分の所得税額の還付を受けること

もできます。

その他、純粋なお得ではありませんが、本来は減価償却資産となってしまう30万円未満の備品代等を、任意で一括して必要経費にできる『少額減価償却資産の特例』も見逃せない青色申告の特典です。

## 複式簿記は手軽に会計ソフトを利用

青色申告のネックが、複雑で「借方」「貸方」といった用語も飛び交う複式簿記です。そこで活用したいのが会計ソフト。少し使い方を勉強するだけで日々の取引を正しく記録でき、仕訳帳や総勘定元帳、貸借対照表や損益計算書等々の必要書類を比較的簡単に作成できます。確定申告書類まで印刷して提出できるものもあります。また、国税局のe-Taxという電子申告と会計ソフトは相性抜群で、手間なく確定申告作業が可能です。

ソフトにはインストール型とクラウド型があり、どちらも費用は年間1万円前後。クラウド型は手間なく常に最新のシステムが使えるので、こちらの方がお勧めです。

ご自身で会計ソフトを使うと他にも良いことが。簿記や会計の知識が自然と身につく上、ご自身の事業の経営状態をリアルタイムで直接把握できます。この経営者視点と自覚が賃貸経営においてもプラスに作用することは間違いありません。

ワンポイントコラム  
one point column

## スマホひとつ スマートロックで先進的空室対策

国内普及率がついに70%を超えた（総務省 平成30年版情報通信白書）、スマートフォン（以下「スマホ」）。特に賃貸住宅入居者層と重なる29歳以下の若年層では、男女ともに普及率は9割を超え、肌身離さず持ち歩くライフスタイルが浸透しています。財布代わりにスマホ決済だけで買い物や決済する人も増加。最近はスマホを自宅の鍵代わりに使えるようにする「スマートロック」の普及も進んで注目を集めています。

スマートロックとは、スマホを使って施錠・解錠が行える玄関錠、または玄関錠開閉ツールの総称です。スマートロックを導入すると、入居者はスマホの画面をタッチしたり、スマホをドアにかざしたりするだけで錠の開閉が可能になります。わざわざ鍵を持ち歩く必要がなくなるうえに、外出先で鍵の閉め忘れを確認したり、その場ですぐ施錠したり、といったことまで可能な機種も。使い勝手の良さや近未来的な印象が、入居者の「住んでみたい!」の気持ちをくすぐります。

## お試し導入ならサムターン制御型

スマートロックと呼ばれる商品は、大きく2つに分け

られます。ひとつは、錠そのものをスマートロックとしてしまうタイプ。もうひとつは、ドアの室内側に磁石や両面テープで取り付ける「サムターンを操作する機械」のタイプです。

スマートロック元年となった2015年当時は両タイプの商品が数多く登場しましたが、3年経った現在、主流は取り付けが簡単な後者のタイプとなりつつあるようです。住宅向け商品としては、Qrio株式会社の「Qrio-Lock」、株式会社ライナフの「NinjaLock」、CANDY-HOUSEの「セサミMini」などがシェアを拡大中。取り付けの簡便さや価格帯から商品の比較検討をしてみましょう。

スマホを持ってドアに近づくだけで自動解錠する機能や、GoogleHome等のスマートスピーカーとの連携機能など、まだまだ様々な進化を見せるスマートロック。スマホ普及率が高まるほどニーズも上昇するはず、これからの先進的な空室対策商品として目が離せません。

