



どうなる？

# 2011年の不動産市況

不動産に大きな変化の波が押し寄せています。2010年の不動産市況を振り返り、2011年の動きを見通さなければ、大切な資産を守ることはできません。不動産市況アナリストとして第一線で活躍されている、幸田昌則先生にお話をうかがいました。

幸田 昌則 ● こうだ まさのり

不動産市況アナリスト／「ネットワーク88」主宰。本誌連載の「不動産セミナー」でお馴染み。不動産市況アナリストとして不動産業の事業戦略アドバイス、資産家を対象とした講演を全国で数多く行う。市況予測の確かさは業界随一。趣味は愛車でのドライブ

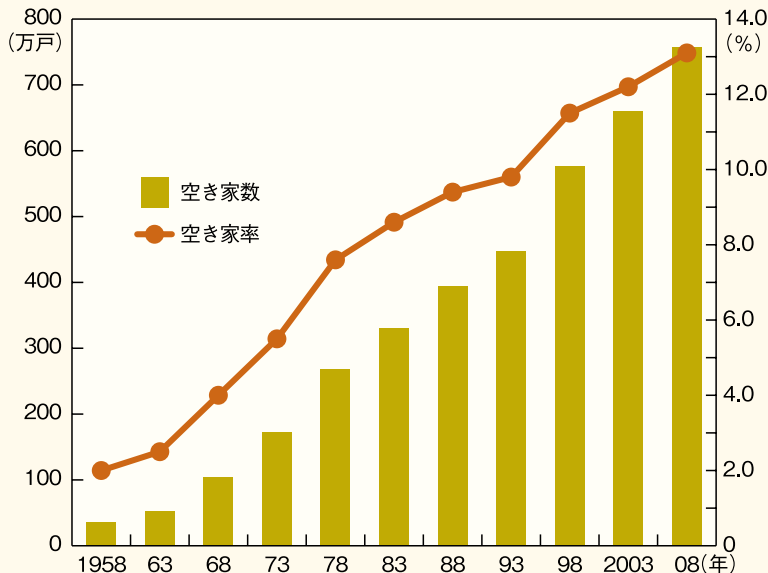
## 2010年のキーワードは「生活防衛」だった

不況の中で、入居者の生活費の中で一番のコストである家賃を抑えようという動きが2010年は広まりました。例えば月10万円の賃貸住宅から、7万円ぐらいの低価格物件に引っ越すような流れが各地で起きました。また、賃貸住宅を出て中古住宅を買う動きも活発でした。今は低金利ですから、2500万円程度のマンションであれば、月々のローンの支払額が8万円ぐらいですみます。それまで月に10万円以上の家賃を払っていた人たちが、家賃削減のためにローンを組んで低価格の中古住宅を買うようになったのです。

そうした流れに乗った低価格の住宅は全国的によく売れています。地方では地価が安くなってから土地を仕入れた廉価な新築マンションが健闘していますし、首都圏でも

割安な中古マンションや中古の戸建住宅が売れています。一方で数年前のファンダブルの頃、高い値段で仕入れた土地に建てた新築マンションは苦戦しています。高額物件では、3億円のマンションを1億5千万円まで値下げしたのに、まだ売れないというケースもあります。都心の高級賃貸マンションもなかなか埋まらない状態です。

図表1 【全国】空き家数、及び空き家率の推移



# 大家さんがトクする 確定申告術



東山先生に  
聞きました！

年が明ければ、確定申告のシーズンがやってきます。  
毎年の恒例行事とはいえ、  
トクするポイントをまだまだ見逃しているかもしれません。  
そこで、税理士の東山恵里香先生に  
上手な確定申告術を教えてくださいました。

**東山 恵里香** ●ひがしやま えりか  
税理士。立教大学社会学部卒、三井物産(株)に入社。  
退職後、2005年税理士登録。現在、CSアカウンティング(株)在籍  
主な取扱業務／法人に関するコンサルティング、個人  
の資産・相続コンサルティング等  
**CSアカウンティング株式会社**  
東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル30階  
TEL 03-5908-3421



## メリットの多い青色申告 利用を検討してみては

確定申告の受付期間は、毎年  
2月15日頃から3月15日頃まで。  
秋から年末にかけて、保険料控  
除証明書などが届き始め、「そ  
ろそろ準備しなくては」と考え  
る人も多いことでしょう。

ところで、土地や建物の賃貸  
を業としている大家さんは、白  
色申告だけでなく青色申告をす  
ることもできます。白色、青色  
の名前は申告書の用紙の色から  
きていますが、青色申告には税  
制上の各種優遇があります。

たとえば、青色申告にするだ  
けで65万円または10万円の青色  
申告特別控除が受けられます。  
65万円の控除を受けるには、事  
業的規模でかつ帳簿を複式簿記  
で記帳していることが条件。お  
おむねアパートなら5棟以上、  
あるいは10室以上所有している  
ことが、事業的規模のめやすで  
す。事業的規模でない場合は、  
簡易帳簿（税務署が用意してい  
る形式でよい）をつけておけば、  
10万円の控除になります。さら

図表1 青色申告の主なメリットと注意点

メリット	注意点
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 10万円または65万円の特別控除</li> <li>● 家族を事業専従者として給与を必要経費にできる</li> <li>● 損失額を3年間繰越控除できる</li> <li>● 引当金を必要経費にできる など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法定の帳簿書類を用意</li> <li>● 事前に税務署に承認申請が必要 など</li> </ul>

に、損失の繰越や繰戻しが可能  
になったり、家族を事業専従者  
として給与等を必要経費に算入  
することなどが認められます。  
青色申告をするには、3月15  
日まで（1月16日以降に事業を  
始めた場合は事業開始から2カ  
月以内）に、「青色申告承認申  
請書」を所轄税務署に提出しま  
す。翌年に確定申告する承認申  
請をした年分から各種の優遇を  
受けられることになります。  
帳簿の記入などに手間がかか  
るのでと、青色申告をためら  
う人が少なくないようですが、  
帳簿をつけることで経営の実態  
を把握しやすくなるうえに、節  
税の効果も大きくなります。ぜ  
ひ、おすすめしたいところです。

## 自主管理オーナーも規制対象 「家賃督促規制法」成立

いわゆる「家賃督促規制法案」が、本誌の発行される頃には衆議院で可決され、成立していることと思えます。この法律の正式名称は、「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」です。一部の家賃債務保証会社による悪質な家賃の取り立て行為（追い出し屋など）が社会問題となったことを背景に、法案が国会に提出されました。

この法律には家賃の悪質な取り立て行為などの禁止が定められています。たとえば、賃貸住宅の玄関の鍵を取り換えて賃借人を締め出すことや、家財などの勝手な持ち出し、そして深夜や早朝の家賃の督促で入居者の私生活の平穏を害するような行動などが禁止とされています。さらに、これらの行為を予告するような言動や、貼り紙、文書、電話、面会など、手法を問わず入居者を威迫することなども含めて、すべて処罰の対象となります。

家賃督促規制法で滞納者への督促が難しく。

# 自主管理をやめて 管理会社への委託 を考える

家賃督促規制法  
が成立！

## × 禁止される行為の例

鍵の交換（ドアロック）

家財の持ち出し・保管

深夜・早朝の督促

これらの行為を予告すること

空室の増加、家賃の下落……

賃貸経営はきびしい状況が続いています。

これに追い打ちをかけるのが「家賃督促規制法」の成立です。

本誌読者の3分の1は自主管理オーナーですが、この法律の施行を機に自主管理をやめて、管理会社への委託を検討する方が増えてきています。

この法律がオーナーに与える影響と、どんな管理会社へ委託すべきかをご紹介します。

## 【実際にありえるケース】

2カ月家賃を滞納している入居者と電話がずっとつながらない。日中に幾度か部屋を訪問したが不在。困ったオーナーは部屋のドアに「家賃の入金が確認できません。至急連絡をください。連絡をもらえない場合は鍵を取り替えることもあります」と貼り紙。それでも連絡が来ないので、オーナーはしかたなく部屋の灯りが点いた23時に部屋のチャイムを鳴らし、インターフォン越しに督促。入居者は来月払うと回答。しかし翌日、オーナーは警察に呼び出され、事情聴取されて、起訴処分に……。

これは、家賃滞納に困ったオーナーがしかたなく行った督促行為を、滞納しているうえに連絡もしない悪質な入居者が法律違反として訴え、オーナーが起訴されたという仮想のケースです。しかし「家賃督促規制法」の施行によって、今後は十分に起こりうる事態です。

# OWNER'S STYLE

創刊5周年記念 特別企画【保存版】

## 賃貸経営お役立ち

# 優良企業ガイド

どこにしようかと迷った時、オーナーズ・スタイルがおすすめする優良企業にお声がけください。きっとお悩みが解決するはずです。

資料のご請求は

同封の資料請求&アンケートハガキで、気になる会社の資料を一括でご請求いただけます。ぜひご活用ください。



### 管理会社 p44~

エー・ディー・ワークス  
スターツアメニティー  
積和不動産  
ハウスメイトパートナーズ  
ブリズミック  
アパマンショップリーシング  
市萬  
エヌアセット  
住友林業レジデンシャル  
タウン管理サービス  
中央ビル管理  
パワーコンサルティングネットワークス  
ミニテック

### リフォーム p48~

朝日リビング  
住友スリーエム  
住友不動産リフォーム  
お電話の際は「オーナーズ・スタイル」をお伝えください。

創コミュニケーションズ  
ビラハウジング  
ホリハマ  
山田技研

### 住宅設備・セキュリティ p51~

セコム  
セントラル警備保障  
総合警備保障 (ALSOK)  
パナソニック電工 AWE  
アポロ  
MIS ハウスメイト  
四国化成工業  
パナソニックテレコム

### 土地活用(賃貸住宅) p54~

駅ビルハウジングセンター  
賃貸創造研究所  
旭化成ホームズ  
朝日建設

東京セキスイハイム  
セレコーポレーション  
ミサワホーム  
レスコハウス  
加瀬倉庫  
クラスト  
首都圏不燃建築公社  
住友林業  
大和ハウス工業  
トヨタホーム東京

### 土地活用(住宅以外) p60~

三井のリパーク (三井不動産販売)  
稲葉製作所  
加瀬倉庫  
京葉物流  
オリックス自動車  
パーク王  
トモ  
テックアプライアンス

### 売買仲介 p64~

すみしん不動産  
中央三井信不動産  
野村不動産アーバンネット  
みずほ信不動産販売  
三井リハウス東京  
エー・ディー・ワークス  
サンセイランディック

### 相続対策 p67~

住友信託銀行  
船井財産コンサルタンツ  
アリコジャパン 横浜ベイエイジェンシーオフィス  
アート・コンサルティング・ファーム  
フジ相続税理士法人 / フジ総合鑑定  
みずほ信託銀行  
CS アカウンティング  
税理士法人タクトコンサルティング  
不動産鑑定ブレインズ  
三菱 UFJ 信託銀行

# 管理会社の選び方

賃貸経営は管理次第で収益性が変わる時代を迎えている。  
 どんな管理会社をパートナーに選べば収益性は向上するのか。  
 基本的な考え方、選び方、替える際の注意点をまとめてみた。

## 入居率の実現と 客付け力の強さ

今の管理会社に不満を持ち、替えたいと考えているオーナーや、空室対策などで苦勞して新たに委託することを検討している。ではどんな会社を選べばいいのか。

最も重要なポイントは入居率を高く保ち、収益性を確保できるかなので、その会社の管理物件の入居率を知ることが最も手っ取り早い。しかし一定の規模（戸数）と一定の間を見なければならぬ。ある物件がある時点で満室というだけでは判断できない。

次に、質の高い入居者を確保できる「客付け力」をチェックしたい。物件情報をインターネットなどで早く公開しているか、物件の魅力をきちんと伝えているか、他の不動産会社にもすぐに情報公開しているか、集客力のある立地に店舗展開しているかなどを確認したい。

## 入居者対応が良く 質の高い管理

入居者の満足度を高め、長く住んでもらえる環境を作ってくれる管理会社かどうも重要なポイント。日々の建物管理や入居者への対応の質が高いこと、24時間対応のコールセンターなどでトラブル発生時の対処が迅速であることなど。さらに望ましいのは、問題を未然に防ぐ努力をしている会社だ。例えば入居者審査をしっかり行うことで入居後のトラブル発生を抑えている、設備関係の日頃の点検や耐用年数の把握でトラブルを未然に防ごうとしている、契約時に入居後の生活ルールを入居者にしっかり伝えていかなども重要なポイントだ。滞納対策として家賃債務保証会社を利用しているかもチェックしたい。

## 提案力があり 誠実である会社

次のこともぜひ確認してほしい。①周辺の市況やニーズを理解し適切な家賃設定ができてい

るか ②地域や入居者のニーズを理解した設備のグレードアップやリフォーム・修繕計画を提案できているか ③トラブル発生時にオーナーにも入居者にも早く的確な「報告・連絡・相談」ができているか ④担当者をはじめ社員の接客態度やマナーが良いか ⑤適切な管理が適正な料金で行われているか（管理料が高いか安いかだけで判断しない）

不明点は納得がいくまで説明してもらって、信頼関係を築け



イラスト／尾沢敏明

る管理会社をパートナーとして選ぶこと。契約書の内容をよく確認すること、特に契約解除の際の取り決めなどのチェックを忘れずに。

「しがらみがあつて管理会社を替えられない」という話もあるが、替えたいと思つた時が替え時。管理会社しだいで収益性も建物の資産価値も変わる時代だからこそ、早めの決断をおすすめしたい。管理会社の変更手続きはさほど面倒ではない。

賃貸経営の今後に不安を感じ、また管理の手間を軽減させるために、

一括借り上げ(サブリース)を希望するオーナーが増えています。

しかし一方で、借り上げ会社とのトラブルや仕組みへの不満の声が編集部に多く寄せられています。

一括借り上げの注意点について、まとめてみました。

# 一括借り上げの注意点 (サブリース)

## 一括

借り上げしてもらえば、何


が続けられると思っているオーナーが多いようです。しかし一括借り上げは良いことばかりではありません。契約書の内容をきちんと理解してい

なかったために、「一括借り上げ契約をして後悔している」とおっしゃるオーナーが少なからずいるのも事実です。

もちろん、借り上げ会社のほとんどは誠実な会社ですが、一部に悪質な会社がありますので、注意が必要です。大手だからという理由だけで安心してはいけません。本誌読者から寄せられた声をもとに、注意点をまとめてみます。

借り上げ賃料を  
契約途中で大幅に下げられる  
場合も

ケース 1




Aさんのもとに、一括借り上げを  
してもらっている会社から連絡が入  
りました。「周辺の賃料相場の下落  
に伴い、借り上げ賃料を10%引き下  
げたい」とのこと。まだ建ててから  
2年目だったので、Aさんにとって  
は予想外でした。当初の収支計画が  
大幅に狂ってしまいます。契約書に  
は、2年ごとに借り上げ賃料の見直  
しがあると書かれていましたが、こ  
こまで下がるとは思っていませんで  
した。

たとえ「30年一括借り上げ」と謳っ  
ていても、何年かごと(通常は2年  
ごと)に契約更新があり、その際に  
借り上げ賃料を見直すという文言が  
必ず入っているはず。受注を目  
当てに無理な賃料設定をしているケ  
ースがあり、悪質な会社は、数年後  
に大幅に引き下げることが前提に、  
当初の借り上げ賃料を高め設定し  
ている場合があります。オーナーは  
周辺の賃料相場を調べて自分の物件  
の適正な家賃を算定し、提示された  
借り上げ賃料が妥当かを判断する必  
要があります。

そもそも、著名な経済アナリスト  
であっても3年後の経済予測ですら

オーナーから解約すると  
違約金が発生する場合も

ケース 2



当たりません。新築時に決められた  
借り上げ賃料が30年間ずっと保証さ  
れることはありません。もつ  
と例えば、その会社が30年後に存続  
している保証もありません。

ケース1のAさんは、2年しか経  
っていないのに10%の引き下げはひ  
どすぎると考え、借り上げ会社に対  
して「契約を解約したい」と伝えま  
した。すると「違約金を払ってもしら  
なければ解約できない」と切り返  
されました。契約書を読むと確かに

