

土地活用提案の専門家のための情報誌

土地活用プランナーズ通信

Vol.18 2022年 夏号

賃貸経営のリスクを考える

公益社団法人 東京共同住宅協会

賃貸経営のリスクの全体像を把握した上で、打開策をオーナー様に提案

1. 2022年現在、すぐそこにあるリスク

土地活用プランナーの皆さまがご存じの通り、これからの賃貸経営のキーワードは「アフター（ウィズ）コロナ」「ウクライナ情勢」「円安」ということになり、これらは全て基本的には賃貸経営のリスクとなる可能性があります。コロナ禍とウクライナ情勢は世界的なモノ不足やインフレを引き起こします。世界的なモノ不足の一例としては「ウッドショック」があります。ロシアは木材の輸出大国であり、とくに針葉樹丸太の貿易量は2020年は691万立方メートルと、アメリカ（604万立方メートル）よりはるかに多くなっています。さらに、製材でも有数の輸出国です。なお、日本の木材輸入に占めるロシアの木材の割合は、合板の材料で8割強に達するとされており、住宅建設のための木材の価格高騰、さらには賃貸住宅価格の高騰にもつながるのではないかと懸念されます。

ちなみに、ウクライナ侵攻による経済制裁によってロシアからの木材輸出が停滞することはロシアにとって大きな打撃になるように感じられますが、ロシアの木材輸出量の79%は相手国が中国となっているため、そこまで深刻なダメージはないかもしれません。そして中国は木材を加工して日本などの第三国へ輸出をしているため、「漁夫の利」を得る形になっています。

インフレについて言えば、世界的にはアメリカもヨーロッパもアジアも、物の値段と共に賃金や家賃も上がっています。しかし、日本では賃金も家賃も上がっていません。円安傾向の中でインフレが起きているのです。現在のインフレは以下の要因が複合的に絡み合っており、このままいけば「ハイパーインフレ」という状況になってしまう可能性も否定できないでしょう。

<主要国の賃金と物価の変化率>

1995年▶2020年

	名目賃金	物価
韓国	2.92倍	> 1.92倍
米国	2.23倍	> 1.7倍
英国	2.08倍	> 1.64倍
ドイツ	1.64倍	> 1.41倍
日本	0.96倍	< 1.04倍

出展：東京新聞 web（2022年6月15日）

●インフレの原因①

パンデミックによるロックダウンで経済がストップ

→材料供給・工場・運搬が止まり、モノが流通しなくなり不足する

●インフレの原因②

パンデミックの収束の段階で人手不足が起きる

→モノ不足がモノ不足を呼ぶスパイラル

●インフレの原因③

原油・ガスなどの資源価格の上昇によって起こるインフレ

→一昨年、コロナショックで最安値をつけた後、強い上昇基調

●インフレの原因④

戦争による経済制裁・貿易ストップなどによるインフレ

→ロシア・ウクライナ戦争の影響はこれから

このインフレの中においても日本では賃金も家賃も上がっていないと書きましたが、日本では30年間、初任給が上がっていません。もちろん、このような状況では家賃を上げることもままならないでしょう。

2. 賃貸経営のリスクを俯瞰する

状況によってはリスクが好機となる場合も

土地活用プランナーの皆さまは、オーナー様に賃貸経営についても様々な事柄をアドバイスする立場にありますが、インフレによってオーナー様の生活コストが上がることはもちろん、賃貸経営のコストが上がることも想定し、助言をしなければなりません。なお、この円安局面は悪いことばかりではなく、既に不動産資産を保有している方にとってはプラスに働くこともありますので、該当する場合にはこの点も伝える必要があると考えられます。また、気を付けなければならないのが金利変動です。こちらについても的確なアドバイスができるようにしておきましょう。

<賃貸経営のリスク一覧>

◆経営リスク

空室／滞納／家賃下落／入居者トラブル／金利変動／返済／インフレ
増税／破綻

◆所有リスク

老朽化／雨漏り／水漏れ／事故物件／震災／火災／水害／修繕費／瑕疵

◆ストレスその他

業者トラブル／訴訟／立ち退き／ペット／管理会社トラブル／相続
家庭不和／近隣トラブル



<賃貸経営の6大リスク>

- ◆老朽化
- ◆空室
- ◆家賃下落
- ◆金利変動
- ◆トラブル
- ◆災害



<地震リスクにおけるアドバイスポイント>

- 一般の火災保険では、地震による火災は免責なので注意が必要
- 首都圏に直下型地震が発生した場合の経済損失は 100 兆円レベル
- 地震保険による 1 災害あたりの全社合計の支払い限度額は 5.5 兆円
- 「建て直したらいくらかかるか」という金額（再調達価格）で契約をする
- 天災は「不可抗力」なので、損害賠償要件「故意または過失」にあたらず、賠償責任が生じない（民法第 709 条）
- 耐震基準を満たしていない（既存不適格はOK）場合や違法建築物だった場合には、大家側の過失と解釈されることもある
- 阪神・淡路大震災の時、倒壊した建物の下敷きになって死亡した入居者の遺族が起こした訴訟で大家側が敗訴し、賠償責任が確定した判例もある



地震保険＋建物の躯体診断&補強を推奨



■ サブリース契約に関するトラブルを知る ■

この記事のポイント

社会的に「サブリース契約を結ぶ際は、信頼できる事業者をきちんと選定すべきである」という風潮が高まってきています。だからこそトラブルについて知り、未然に防ぐことが大切です。

1. 事業者選びによっては、トラブルのリスクも

「知識がなくとも賃貸経営をする事ができる」「賃借人に対する対応は全てサブリース事業者が行う」「空室分の賃料も保証され支払われる」など、不動産オーナーにとってはメリットの多いサブリース。しかし、事業者のサブリース業務に対する姿勢によっては、トラブルが発生するケースも少なくありません。

2. サブリーストラブルの種類

サブリースに関するトラブルは、次のように類型化することができます。

① 勧誘に関するもの

例えば、「母に対してアパートの建て替えと“一括借り上げをするのでアパートを経営しないか”と何度断っても勧誘される」「祖母に相続税対策としてアパートを建てるようしつこく勧誘してくる」というものがあります。

② 費用負担等の契約内容に関するもの

例えば、「12年前に建設業者に勧誘されてアパートを建てたことに始まり、一括借り上げ、特約システム等次々に契約や費用負担を強いられる」「シェアハウス一棟の建築契約とサブリース契約を締結したが、契約時の約束と異なる」というものがあり、中には「入居者が退去して空室が発生する度に、1～3ヶ月の免責期間を設ける」という事業者も報告されています。

③ 家賃の減額に関するもの

例えば、「サブリース契約を締結したが、納得のいく説明がないまま家賃保証額を下げられた」「両親が建てた賃貸アパートの賃料をサブリース会社が下げるとしており、ローンの返済も困難になっている」というものがあります。

④ 事業者の対応に関するもの

例えば、「アパート一棟を建てないかと誘われ土地購入と建物建築契約を締結、ローンも実行されたが事業者と連絡が取れなくなった」というものがあります。



3. 主なトラブルは契約に関するもの

◆ サブリース契約に関するトラブル事例①

ー 交換条件が出された家賃減額交渉ー

千葉県在住、50代の不動産オーナーであるA氏はアパート建築費込みのサブリース契約をサブリース事業者B社と契約。この段階でアパート建築費のローンを組むことになるが、家賃保証により確実に一定の賃料が入ってくるた

土地活用プランナーズ通信

め、返済の心配のなくサブリース契約による賃貸経営を開始しました。しかし、契約から10年目、B社との契約更新時にトラブルが発生します。B社がたびたび発生する空室期間の存在を理由に、A氏に支払う賃料を減額したいと請求してきたのです。この段階でローンの残債は4,800万円ほどあり、賃料が減額されてしまえばローンの返済がおぼつかなくなってしまいます。

「一定の賃料を支払ってくれることを条件にサブリース契約を結んだのに、その額が変更されるのはおかしい」とA氏がB社に訴えると、B社は「光熱費の削減のために太陽光発電設備を設置すれば減額はしない」と交渉を持ちかけてきました。実はこのタイミングで、B社は太陽光発電事業を開始していたのです。

<トラブルの顛末>

A氏はサブリース契約に詳しいC社に相談。C社のアドバイスによって、A氏は太陽光パネル設置に関する合い見積もりをとりました。結果、他社の太陽光パネルは20～30%程度安いということが分かり、A氏はB社に対する太陽光パネルの値引き交渉を成功させ、家賃減額請求もなくなることができました。

◆サブリース契約に関するトラブル事例②

ー契約書に説明を受けていなかった項目の存在ー

A氏は、サブリース会社であるB社から「所有している土地にアパートを建築して年金に加え安定した収入を得ませんか」と持ち掛けられました。B社が言うには、サブリース契約によって「30年一括借り上げ」をするので、空室があったとしても安定した家賃収入が手に入るとのこと。A氏は賃貸経営について知識はありませんでしたが、「B社に全て任せていけば良い」と考え、銀行から融資を受けてアパートを建築しました。しかし、契約書にはA氏がB社から説明を受けていなかった項目が記載されていました。それは、「8年経過後に賃料の見直しを行う」「その後は、2年毎に賃料の見直しを行う」というもの。

実際に契約から8年後、B社からの家賃減額請求が始まりました。その理由は「地域の家賃相場が下落しているのだから、今のままでは入居者が見つからない」とのことでした。その後も、度々「空室が出たから家賃を下げる」と言われ、A氏がB社より受け取るサブリース賃料が少なくなっていきました。さらに、B社の都合や任意のタイミングで設備の交換や修繕を実施され、その費用もA氏が負担をしていました。しかも、その価格は通常の1.5倍ほどとなっていました。

「このまま収入が下がり続けてしまうとローンが支払えなくなってしまう」と考えていた時、さらにB社から家賃の減額依頼があり、「これを受け入れなければ契約を解除すると」迫られてしまいました。



<トラブルの顛末>

A氏はサブリース契約に詳しいC社に相談。C社の紹介によって、サブリース会社の変更をすることができました。

4. サブリース契約のチェックポイント

ここで紹介したようなトラブルにならないために。オーナー様とのサブリースにおける契約書のチェックポイントは次になります。

① 免責期間

入居者がすぐに決まらないことを考慮して賃料金支払いを猶予する「免責期間」は妥当か。

② 建物管理

清掃、保守などの管理方針はどうなっているのか。

③解約条項

契約途中に解約する際の条件はどのように記載されているか。

④条件変更

サブリース会社からの賃料の減額請求があった場合の対応について。

⑤修繕・リフォーム

建物の修繕金額の決定手順や原状回復の取扱いはどうなっているのか。



5. サブリーストラブルを未然に防ぐために…賃貸住宅管理業法と登録制度について

①賃貸住宅管理業法について

サブリース契約等を規制する新法案「賃貸住宅管理業法（賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律）」が2021年に施行されました。この法案は、社会問題化したシェアハウストラブルをはじめ、サブリースや受託管理に関するトラブルが増加傾向にあることを受け、賃貸住宅管理業の適正化を図るために策定されました。これによって、事業者登録の義務化や、サブリースについては将来的に家賃収入が減るリスクの説明や、オーナーへの書面交付等が義務付けられています。

②賃貸住宅管理業者登録制度について

◆制度の目的

登録事業者の業務についてルールを定めることで賃貸住宅管理業の業務の適切な運営を確保し、賃貸住宅管理業の健全な発達を図り、借主及び貸主の利益の保護を図るために国土交通省がつくった制度です。2011年9月30日に賃貸住宅管理業者登録規程が公布され、同年12月1日から施行されました。さらに、近年のサブリースの社会問題化等を受けて一定の資格者の設置の義務化と貸主への重要事項説明等の義務化、サブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底、管理業者の登録の有無を媒介時の重要事項説明項目へ追加する等を柱とする改正を経て、現在に至っています。



◆対象となる管理業務

対象となるのは、受託管理またはサブリースのいずれかで「基幹事務」のうち、少なくとも一つの事務を含む管理事務を業として行うものが対象となります。

<基幹業務>

(A) 家賃・敷金等の受領事務：貸主が登録事業者（管理会社）に委託している管理の内容や借主から預かる家賃の管理方法等を書面で交付する業務です。

(B) 契約更新事務：更新後の家賃や契約期間等の変更内容を書面で交付する業務です。

(C) 契約終了事務：敷金の精算等、借主が負担する必要がある費用の算定内訳を書面で交付する業務です。

◆登録事業者が遵守すべきルール

<管理対象や契約内容について重要事項の説明や書類交付> <財産の分別管理>

<貸主に対する定期的な管理事務の報告> <業務状況報告書の提出> <契約の更新や終了時の書面の交付>

■ 専門職のひとり言 その3 —税理士— ■

この記事のポイント

土地活用プランナーと業務上の関わりのある専門職種に就いている方々のミニコラムです。業務上の知識やオーナー様との会話のネタにしてみてください。

立退料などの経費申告を忘れていたオーナーさん

1. 新築マンションの減価償却のご相談

今年も様々なオーナーさんの所得税等の確定申告書を作成しましたが、そのなかの一人のお話をしたいと思います。「5年前に相続した木造アパートが築50年を超えたので、昨年、鉄骨造マンションに建替えをしました。建築費用を早めに回収したいので、減価償却期間を短くしたい」とのご相談をいただきました。建築請負契約書の内訳書をお預かりし、建築費用全体のなかから約1億円の減価償却資産に該当する費用を分析しました。その結果、基礎・躯体などに掛かった費用約7,000万円は建物として34年間、配管・配線・外構などに掛かった費用約3,000万円は附属設備・構築物として15年間で減価償却することを提案しました。また、エアコンなど1台10万円未満の設備費用は、昨年の必要経費として一括計上することを提案しました。当初考えられていた建築費用全体を34年間で償却するよりも、減価償却期間が短くなりました。その結果、不動産収入が得やすい築浅の期間に多めの減価償却費を計上し、所得税等の負担を軽減することで資金回収を早めることが出来るようになりました。

2. 忘れていた立退料、解体費用などの経費申告

ところが、このオーナーさんからよくよくお話を聞いてみると、一昨年に重大なミスをしていることが分かりました。新築マンションへの建て替えにあたり、一昨年、旧建物の入居者さんに立退料を約400万円支払われており、建物の解体・取壊し費用にも約600万円かかっていました。なおかつ、一昨年は賃料収入がなかったので、固定資産税等の必要経費と合わせると何と1,000万円超の損失が生じていました。不動産所得の計算上生じた損失は「青色申告書」で確定申告を行えば、翌3年間の所得金額と損益通算することが出来ます。しかし、このオーナーさんは今まで「白色申告書」で確定申告を行っており、かつ、立退料及び取壊し費用は必要経費に算入していませんでした。当然、「所得税の青色申告承認申請書」は提出していませんでした。なぜそのような経理処理をされたのか理由を聞いてみると、そもそも確定申告の仕組みを理解されてなく、立退料及び取壊し費用は建物が完成した年度の必要経費だと勘違いされていました。

3. 次善の対策を施しました

しかし、税理士としては、このままオーナーさんに泣き寝入りさせる訳にもいきませんので、何か損失額を利用することができないか考えました。そこでこのオーナーさんはサラリーマンで給与所得がありましたので、一昨年の不動産所得の計算上立退料及び取壊し費用を正しく計上し給与所得と不動産所得（損失）を損益通算させ、一昨年分として支払った所得税等（復興所得税及び住民税含む）の還付の請求（更正の請求）をすることにしました。結果的には、このオーナーさんの給与所得は約500万円、不動産所得（損失）約1,000万円超の範囲内だったため、一昨年分として支払った所得税等は全額還付されることになりました。ただ、これでも約1,000万円超ー約500万円＝約500万円超の損失は切捨てなければなりません。

4. まとめ

今回ご紹介した事例のとおり、賃貸建物の建替えは旧建物の入居者さんへの立退料、取壊し費用など多額の必要経費（旧建物に未償却残高がある場合は、「除却損」（注1）も含む）が発生し、かつ、建物の解体時には全室空室で不動産収入が発生しないことから、建物を解体する年は不動産所得の計算上損失が生じることも珍しくありません。今まで白色申告をしている方が損失を繰越す（又は繰戻し還付を受ける）には、損失の生じる年の3月15日までに最寄りの税務署長あてに「所得税の青色申告承認申請書」を提出する必要がありますのでご注意ください。なお、青色申告は帳簿の保存義務がありますがそもそも白色申告も同様の義務がありますので、「不動産賃貸業」（注2）の場合には大きな違いはございません。

（注1）「除却損」は事業的規模（凡そ5棟10室以上）の方は全額必要経費、それ以外（業務的規模）の方はその年分の不動産所得の金額までが必要経費に算入出来ます。

（注2）事業的規模、かつ65万円（又は55万円）控除を受ける方は貸借対照表の作成が必要になります。

～税のこと～ “THINK” 一緒に考えよう 私たちと一緒に、新しい未来を創りませんか？

税理士法人スマートシンク 税理士 漆谷耕太氏

〒160-0023 東京都新宿区西新宿1丁目1番6号 12SHINJUKU1004

TEL：03-6300-9501 / Eメール：urushitani@smmt.co.jp

URL：https://smmt.co.jp/



■ 業界ヘッドライン ■

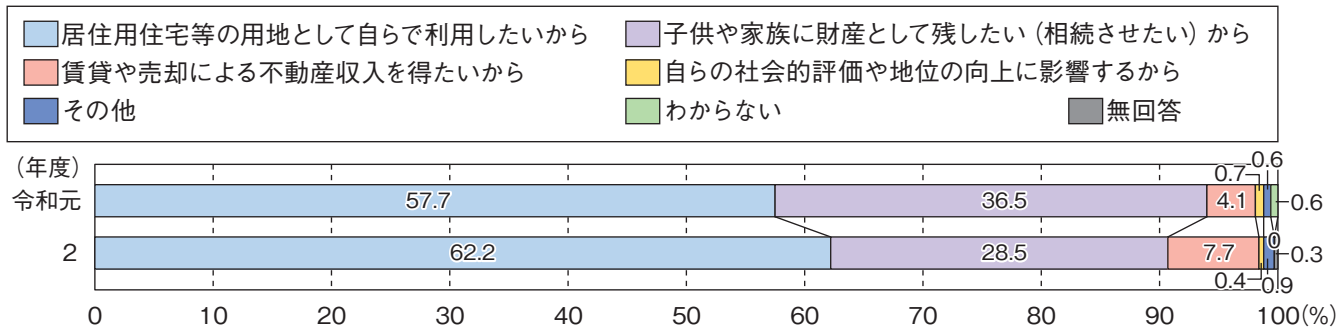
この記事のポイント

たった一行から賃貸・不動産業界の今を読み取る、ニュースヘッドライン。
今回は、2022（令和4）年3月から6月までをまとめました。

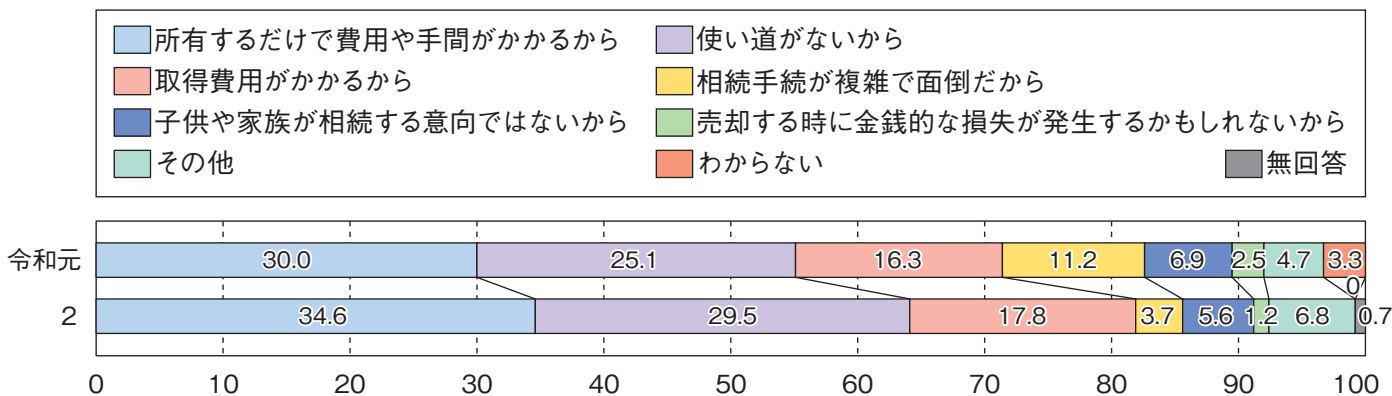
- 上海・NYなど6都市でオフィス賃料上昇、東京は0.8%低下-『日本経済新聞』2022年06月02日
- 日銀資産、過去最高736兆円、大規模緩和前の4倍超-『朝日新聞』2022年05月28日
- 5月東京都区部消費者物価、9か月連続上昇+1.9%、エネ高騰-『日本経済新聞』2022年05月27日
- 東京都への転入者、4か月連続超過、4月住民基本台帳-『日本経済新聞』2022年05月27日
- 2021年度出生数84.2万人で過去最少更新、14年連続減少-『日本経済新聞』2022年05月25日
- 首都直下地震の被害想定を縮小、耐震・不燃化進む-『朝日新聞』2022年05月25日
- 昨年度の実質賃金5年ぶり増の+0.5%、コロナ前に届かず-『日本経済新聞』2022年05月24日
- 国産合板19%高、ロシア産禁輸で木材価格高騰-『日本経済新聞』2022年05月22日
- H形鋼12万円台と建築鋼材が一段高、原料高転嫁が浸透-『日本経済新聞』2022年05月21日
- 1～3月期GDP1.0%減、消費低迷し2期ぶりマイナス-『日本経済新聞』2022年05月18日
- 4月企業物価指数10.0%上昇、14か月連続上昇-『日本経済新聞』2022年05月16日
- 昨年度経常収支の黒字7年ぶり低水準22%減-『日本経済新聞』2022年05月12日
- 2021年度消費支出1.6%増、4年ぶり増加、コロナ前には届かず-『日本経済新聞』2022年05月10日
- 2021年度新設住宅着工戸数86.5万戸で3年ぶり増加-『住宅新報』2022年05月10日
- 米FRB0.5%連続利上げへ、量的引き締めも決定-『日本経済新聞』2022年05月06日
- 2022年上期、東京のオフィス賃料11年ぶりに下落-『日本経済新聞』2022年05月03日
- 主要都市の賃貸住宅募集家賃、相次ぎ最高値を更新-『住宅新報』2022年05月03日
- メガバンク3行、5月から10年固定住宅ローン金利引き上げ-『日本経済新聞』2022年04月29日
- 2021年度有効求人倍率1.16倍、失業率横ばい2.8%-『日本経済新聞』2022年04月26日
- 建設用棒鋼最高値で13年半ぶり更新、鉄スクラップ高響く-『日本経済新聞』2022年04月21日
- 路線価に基づかない課税処分「適法」との最高裁判決-『日本経済新聞』2022年04月20日
- 2021年10月人口推計、過去最大64万人減、高齢化率28.9%-『朝日新聞』2022年04月16日
- 東証、プライム・スタンダード・グロース新市場開始-『日本経済新聞』2022年04月04日
- 米ゴールドマン、日本の住宅投資を年400億円と拡大-『日本経済新聞』2022年03月29日
- 公示地価、全国0.6%上がり2年ぶりの上昇-『日本経済新聞』2022年03月23日
- 過去最大107兆円の新年度予算成立、過去4番目の早さ-『朝日新聞』2022年03月23日
- 21年10～12月期・家計金融資産が初の2000兆円超-『日本経済新聞』2022年03月17日
- コロナ禍で、2021年10～12月期の長期失業者数31%増の64万人-『日本経済新聞』2022年03月15日
- 2021年の自殺者数2年ぶり減少の21007人、女性は増加-『朝日新聞』2022年03月15日
- 10月から火災保険料11～13%上げ、2000年以降最大-『日本経済新聞』2022年03月10日

土地活用ピックアップDATA

<土地を所有したいと思う理由> 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(令和2年度)より



<土地を所有したいと思わない理由> 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(令和2年度)より



公益社団法人 東京共同住宅協会からのお知らせ

<資格取得者向けフォローアップ企画>第19回土地活用プランナー養成講座

資格取得者のためのフォローアップとして開催しております「土地活用プランナー養成講座」のYouTube動画を期間限定で配信いたします。今回は、公益社団法人東京共同住宅協会の名誉会長谷崎 憲一に、ウクライナ戦争と土地活用をテーマとした内容をお話いただきます。土地活用プランナーの皆様にとって有益な情報を発信させていただきますので、是非、ご視聴ください。

『ウクライナ戦争が賃貸業界に与える影響と、土地活用プランナーが注意すべきポイント』

<講師>公益社団法人東京共同住宅協会 名誉会長 谷崎憲一

動画配信です!

動画配信期間：2022年7月27日(水)～2022年8月31日(水)

動画視聴用URL：<https://tochikatsuyou.jp/sem/01.html> ID：tochi2se / パスワード：4124



【動画視聴方法】

- ①配信期間中に動画視聴用URLにアクセスし、上記のIDおよびパスワードをご入力ください(ログインできない場合は、別のブラウザをお試しください)。
- ②レジュメをダウンロードの上、動画をご視聴ください。

東住協は賃貸住宅経営者の支援を通じ共同住宅の改善と社会福祉の増進に貢献する公益法人です

発行：公益社団法人東京共同住宅協会

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前6丁目29番4号 原宿こみやビル4F

代表TEL：03-3400-8620 / 土地活用プランナー専用TEL：03-6897-4115 / FAX：03-6428-6098

HP：<http://tochikatsuyou.jp/>

