

4月号

2023年

毎月10日発行

賃貸経営のヒントが満載、読んで得する情報紙

# オーナー専科

発行 (株)全国賃貸住宅新聞社  
〒104-0061  
東京都中央区銀座 8-12-15  
TEL:03-3543-6761  
FAX:03-3543-6604  
URL:https://www.zenchin.com

## Contents

1面 原状回復費用のコストカットに挑む

2面 管理会社の業務内容

3面 設備故障時の対応とは?

4面 20万円未満の費用は経費計上できる

5面 成年後見制度の仕組みについて

6面 木造の防音賃貸住宅が続々と登場

7面 キャッシュフロー表作成のすすめ

8面 相続した土地を国庫へ

## 原状回復費用の負担をあきらめない!

### コストカット術・その1

#### 床材をフロアタイルにする

	クッションフロア	フロアタイル
コスト	安い	やや高い
貼り替え	シート状なので全部	ピース状なので部分的に可能
硬さ	柔らかい	硬い
耐久性	低いため跡がつきやすい	高いため簡単に跡がつかない
コスパ	短期的にはよい	長期的な目線でメリットあり

水回りなど、クッションフロアがいい場合もあるのですが、床材は適材適所。



### コストカット術・その2

#### クロスを塗装する

塗装のカラーバリエーションが豊富なので、アクセントクロスのような使い方もできるのでございます。



Before



After

壁の汚れた部分のみを塗り直すことで費用をグッと下げることができます。



## 床材やクロスにひと工夫 コストカットに挑む!

入居者が退去する際に必ず発生する原状回復。入居者が故意に傷つけたり汚したりした場合を除いて、基本的にその費用は貸主であるオーナーが負担するものです。毎度の原状回復費用を少しでもコストカットできるといいですよね。そこで、今回は建材にひと工夫をして費用の負担を減らすアイデアを紹介します。

### ランニングコストはフロアタイルが◎

床材は、価格の安さからクッションフロアを採用している場合も多いでしょう。塩化ビニル素材で、表面を水拭きすれば簡単に掃除もできるため、入居者側にとっても手入れがしやすい床材です。一方で、柔らかい素材のため、タンスや冷蔵庫といった重い家具を置くとへこみ跡がつくというデメリットがあります。このへこみ跡も貸主負担で原状回復をする必要があります。

クッションフロアはシート状のため、凹んだ部分のみの交換はできません。部屋全体のクッションフロアを交換する必要が出てしまいます。

一方で、クロスは、初期投資の安さだけを見るのではなく、耐久性やメンテナンスのしやすさを念頭に、長期的な目線で考え

ますが、クッションフロアに比べて硬いため、家具を乗せても跡が付きません。また、クロス状になっているので、傷や汚れがついてしまった部分のみを貼り替えることができ、無駄がありません。長い目で見ると、採用するメリットはあります。



### キッチンの原状回復には カッティングシート

キッチンの原状回復は基本的にクリーニングと消毒のみ。それだけではどうしても経年による汚れや傷が取れず、古さが目立ってきます。その場合、収納扉にカッティングシートを貼るといい手もあります。耐久性の高いシートを貼ることで、その後の経年変化が緩やかになる効果も期待できます。メンテナンスコスト削減にもつながるでしょう。

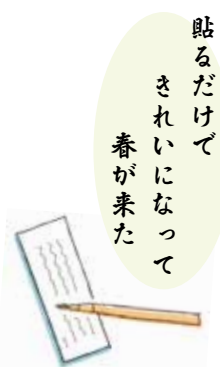


### クロスは洗浄・塗装で費用も作業時間も削減

クロスの場合、貼り替えの代わりに洗浄するという手があります。一般的に、貼り替えに比べて洗浄の場合はおおよそ二分の一の費用に抑えることができます。その上、作業時間も大幅に削減できるといっても過言ではありません。

することも必要です。

ストカットにつながります。うちももっと原状回復費用をカットできるかもしれない...と思ったオーナーは管理会社の担当者に相談してみてください。



### 賃貸経営のご相談は当社までご連絡ください

Blank area for contact information.

### 主な管理業務



賃貸住宅の管理には、家主が自ら行う自主管理と管理会社に依頼する管理委託があります。管理委託の場合、家主は管理会社に委託料として「家賃の5%」を支払うのが一般的です。この5%で管理会社はどんなことをやってくれるのでしょうか？今回は管理会社の業務内容について紹介します。



## 知って 納得

# 5%の管理費で「」までやる!! 管理会社の業務内容

国土交通省により  
3つに定められている

- ① 契約管理業務
- ② 清掃業務
- ③ 設備管理業務

① 契約管理業務  
賃料の徴収など4つに分類  
入居者の細かい要求に対応

### ① 契約管理業務

- 賃料などの徴収
- 未収金の督促
- 共用部などに係る電気代などの支払い代行
- 入居立ち合い
- 建物・設備の苦情などへの対応
- 有害行為に対する措置
- 賃貸借契約に基づく借主と貸主との間の連絡調整
- 諸官公庁などへの届け出事務の代行
- 台帳の管理など
- 空室管理
- 借主の更新意思の確認
- 新賃貸条件の提案および交渉
- 解約に伴う借主と貸主との連絡調整
- 明け渡しの確認および鍵の受領
- 住戸部分の原状回復についての借主との協議
- 敷金の精算業務

しっかり  
フォロー

※国土交通省「賃貸住宅標準管理委託契約書」を基に本紙で作成



「何をやってくれるの?」  
「契約更新」「契約終了の業務」の4つに分類できます。これらの業務について、ある管理会社は「年々、入居者の要求が細かくなっています。特に、建物や設備に対する苦情への対策が難しくなっています」と話します。具体的には、「給湯器が故障したとき、3面で紹介するよう

ぴかぴか  
クリーン

### ② 清掃業務

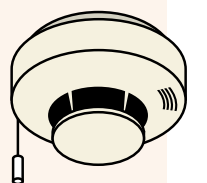
- 掃き掃除
- 紙屑などの処理
- 拭き掃除
- 水洗い処理
- ワックス掃除
- ガラス拭き
- ドア拭き
- 排水溝掃除
- 金属磨き
- 灯具掃除
- 除草



きっちり  
保守

### ③ 設備管理業務

- 建物の点検
- 屋外施設の点検
- 電気設備の点検
- 給排水衛生設備の点検
- テレビ共聴設備の点検
- 消防・防災設備の点検
- エレベーターの検査と点検



に、2020年4月に改正された新民法で、建物や設備の不具合で入居者の生活が困難になった場合、「賃料は減額される」という新たな規定となりました。設備が故障した際は、減額する賃料や期間について入居者と話し合うことになり、こういった場合も管理会社に対応します。建物や設備以外に、入居者同士のトラブルも年々増え続けて、その仲裁も管理会社が行います。

### ③ 設備管理業務

法律で義務となっている  
定期的な点検などにも対応

③の設備管理業務では、建物や電気設備、消防・防災設備などの点検を行います。これらの中には、法律や条例で義務付けられているものもあります。

例えば、消防・防災設備の点検です。アパートなどの共同住宅では消防用設備などを

家主にとって管理会社は賃貸経営の心強いパートナーです。管理会社の業務内容を知り、上手に付き合っていくことが大事といえるでしょう。

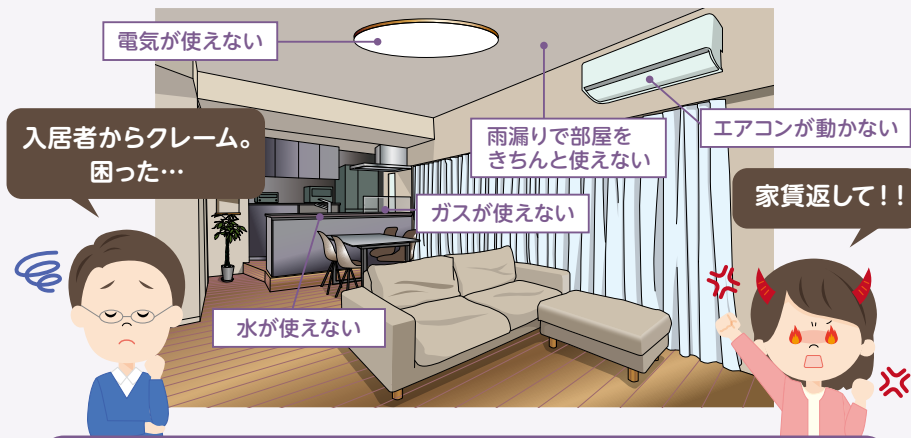
設置しなくてはなりません。火災報知器や誘導灯はイヤというときに確実に作動する必要があるため、半年に一度の点検が義務化されています。エレベーターの検査と点検も建築基準法に基づき定期点検が義務付けされており、たいてい1年ごとに基準に適合しているかどうかを調べています。こういった建物・設備の法定点検も、業務の一環として管理会社が行います。

②の清掃業務は、基本的に共用部と屋外の清掃です。定期的に建物を巡回・点検する管理会社もあり、巡回時に清掃や電球交換などを行うこともあります。ごみ集積所の管理業務については、別途費用が発生することもあります。専用のごみ集積庫があつて

### 管理内容は 事前にチェック

国土交通省が明示している管理業務については、管理会社によって範囲が異なります。「この業務だけ頼みたいのにできない」という場合もあります。鍵の管理をしない管理会社も増えてきているようです。管理会社に委託する場合は、業務内容を事前にチェックするようにしましょう。

## 設備トラブルの例



賃料減額について 例えば...

### ケース1

電気が5日間使えない → 賃料10万円 → 賃料減額40% 免責日数2日の場合

$$10万円 \times 40\% \times \frac{5日-2日}{30日} = 4000円$$

4000円の賃料減額となる

### ケース2

水は使えるがトイレが3日間使えない → 賃料6万円 → 賃料減額20% 免責日数1日の場合

$$6万円 \times 20\% \times \frac{3日-1日}{30日} = 800円$$

800円の賃料減額となる

免責日数...設備の修繕に必要な期間として、賃料減額の対象外とするのが相当と考えられる日数

# 設備故障時の対応とは？ トラブルの程度により 賃料を減額 その「めやす」

2020年4月に民法が改正され、賃貸住宅で設備故障が起きた際の賃料減額についての考え方が変わりました。設備が故障した際、貸主はどのように対応したらいいのでしょうか？新民法における設備故障時の家賃減額について、具体的なケースを挙げて説明します。

ガイドラインを参考に  
借主と協議を進めていく

賃貸住宅で雨漏りが生じた  
り、設備が故障したりして、  
借主の居住に支障が生じた場  
合、その支障の割合に応じて  
賃料を減額することになりま  
す。

実際、賃貸住宅のお風呂や  
トイレが故障して使えなくな  
ったら、貸主は賃料をいく  
ら減額しなければならぬの  
でしょうか？  
新民法第611条1項では  
「賃料は、その使用及び収益  
をすることができなくなった

## 賃料減額は この2点が条件！

### ①居住に支障が生じている

春や秋にエアコンが故障しても必ずしも居住に支障が生じたとはいえません。また、軽度の雨漏りで壁のクロスが浮いた状態でも、カビの発生で居住に支障が生じない限り、賃料減額の対象にはなりません。

### ②賃貸住宅の不具合である

電力会社の送電線が断裂して停電が続いた場合、電力会社との問題となり、賃料減額の対象とはなりません。

部分の割合に応じて、減額される」と規定するのみで、具体的な減額割合は示していません。

この点については、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（東京都千代田区）が公表している「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」（以下、ガイドライン）が参考になります。

ガイドラインによると、次のような計算方法で賃料減額が求められます。

■ケース1  
賃料10万円。電気が5日間使用できなくなった（ガイドラインでは賃料減額40%、免責日数2日と規定）

賃料10万円×賃料減額割合40%×（使用不可日数5日÷免責日数2日）÷30日＝4000円

### ■ケース2

賃料6万円。水は使えるがトイレが3日間使えなくなった（ガイドラインでは賃料減額20%、免責日数1日と規定）

賃料6万円×賃料減額割合20%×（使用不可日数3日÷免責日数1日）

0円  
免責日数1日）÷30日＝800円

この計算方法はあくまで「めやす」です。これを基に、貸主と借主との間で協議を進めていくことが肝要です。



不具合の訴えがあったら  
解消に向けて迅速に対処

賃料減額は、民法改正によって広く認識されるようになりましたが、旧民法にも同じような条文がありました。

旧民法では「賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる」としていました。

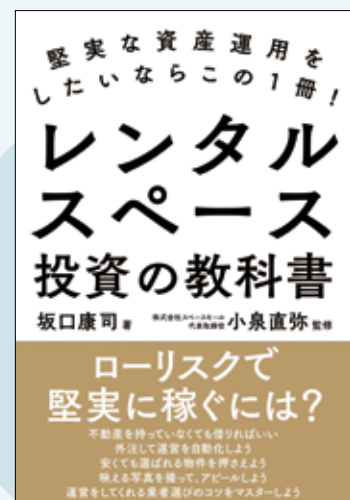
## 編集部おすすめの書籍

### 堅実な資産運用をしたいならこの1冊! レンタルスペース投資の教科書

時間制の部屋貸しで空室対策！

時間制で部屋を貸す「レンタルスペース投資」の運用・集客戦略を伝授する一冊です。

なかなか埋まらない空室で始めることもできるため、すでに住宅を所有している人にとっても有益な知識が得られます。近年、物や空間を共有する「シェアビジネス」が盛んになっていることもあり、今後も成長が見込める分野を紹介しています。



筆者：坂口康司  
監修：小泉直弥  
出版社：自由国民社  
価格：1650円（税込み）

新旧の主な違いは、旧民法では借主の減額請求権について「請求することができる」としていたのに対し、新民法では「当然減額される」として

いる点です。  
しかし、家主が行う対応に大きな変化はありません。借主から不具合の訴えがあった際は、家主は現状を把握し、早急に修理するなど迅速に対処することが大切となるでしょう。

**物件の価値**  
元通りの価値に戻った!  
費用は **修繕費**

**物件の価値**  
元の価値より上がった!  
費用は **資産的支出**

リフォーム  
修理、原状回復など

リフォーム  
設備追加、上位設備へ交換など  
資本的支出

節税できるなら  
全部修繕費に  
計上しよう

20万円  
までや!

# リフォーム費用は修繕費？ 資本的支出？ 20万円未満の費用は 経費計上できる

物件の手入れに支払ったお金を修繕費とするか、資本的支出とするかで納める税額が違ってきます。

元通りにすれば修繕費  
価値が上がれば資本的支出

物件が古くなったり、設備に不具合が出たりしたときには工事やリフォームが必要になります。そのときかかった費用は、税務上どのように扱えばよいのでしょうか。

こういう場合の支出額は「修繕費」と「資本的支出」のどちらかに分けられることとなります。国税庁では「固定資産の維持管理や原状回復のために要した」とみとめられ

る部分の金額」を修繕費とする」と定めています。簡単にいうと、壊れたものをもとに戻したり、定期的なメンテナンスをしたりした場合は修繕費となるわけです。

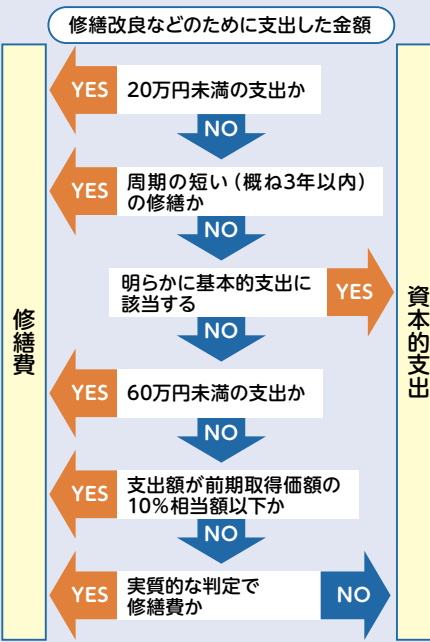
ただし、工事により前より物件がグレードアップしたと判断される場合は資本的支出となります。たとえば、建物に非常用の階段をつけた場合など、物理的に何か加えたときは資本的支出なのです。

修繕費に計上すれば  
利益が減って納税額が下がる

では、修繕費と資本的支出とで分けると、税務上どのような違いがあるのか見てみましょう。

支払った工事費用を修繕費とした場合、経費として申告

## 修繕費・資本的支出判別チャート



することができず、利益から必要経費を出したことになるので、その分利益は減り、節税になるのです。資本的支出の分は資産として計上し、その後何年かにかけて減価償却していくこととなります。

同じ工事をして、費用が修繕費に計上されれば節税できます。何でも修繕費とすることはできませんが、資本的支出を修繕費に計上できる場合を知っておけば迷わず申告できます。

資本的支出の内容でも修繕費と認められる場合もリフォームやよりよくする

ため、この場合も20万円未満の支出なら、これも修繕費として計上できます。20万円以上の支出であっても、3年間以上の短い周期で行う修繕ならば、修繕費として認められます。

また、入居者の退去のたびに行う原状回復の工事は、金額の大小にかかわらず修繕費です。

修繕費と資本的支出とがどちらかわかるチャート図を右に示しました。よくわからない場合は、専門家や管理会社のスタッフなどに相談すれば安心です。

### 青色申告していれば30万円

青色申告をしている場合、資本的支出であっても30万円未満は必要経費として計上できます。これは特例によるもので、期限があるので注意が必要です。

個人でも法人でも青色申告はできますが、事前の届けが必要です。「今年は白色申告だったけれど次回は青色申告を」という場合は、早めに準備しましょう。申告する年の3月15日までに税務署に届けを出して、受理されれば青色申告ができます。

## 便利 アイテム

### 狭いスペースにも置ける 収納付きの小さな洗面台

#### アサヒ衛陶

水回りの住宅設備の製造・販売などを手がけるアサヒ衛陶(大阪市)は、間口380mmの「コンパクト洗面台」を販売しています。

A3サイズよりも小さい省スペース設計で、廊下や狭い洗面所にも設置が可能です。洗面ボウルの下にはオープン棚と扉付き収納があり、必要な小物類を入れておけます。

玄関での手洗いや二台目の洗面台としての使用を想定しているため、サイズは小さいですが、ボウルは深さがあって花瓶などへの直接給水も無理なく行えます。洗顔や手洗い時の水はねも抑えることができます。

独立洗面台がない賃貸住宅のメインの洗面台としてもおすすめです。

インテリアになじむ、家具のようなデザイン

サイズ：幅380mm、高さ800mm、奥行290mm  
価格：12万9800円(税込み) ※4月に価格改定の予定  
購入：インターネット通販サイト

# 認知症になったら成年後見制度…ちよつと待って！ 事業承継を考えるなら知っておきたい後見人のこと



2025年には高齢者の5人に1人が認知症になるといわれる中、親や自身が認知症にかかった場合の対処法の一つに成年後見制度があります。ただし、この制度には家主へのデメリットもあります。今回は、司法書士法人ソレイユ（東京都中央区）の友田純平さんに成年後見制度について話を聞きました。

## 認知症の人の財産について 後見人が管理する制度

事前の対策を行わないまま認知症が悪化し、預金の引き出しや契約行為をすることが難しくなった場合、成年後見制度を利用することになります。成年後見制度とは、認知症などになった人の生活や財産を守るため、家庭裁判所が選んだ後見人が本人に代わって財産を管理する制度です。しかし、家主にとってこの

制度は使いづらいものです。家族が必ずしも後見人を選ばれるとは限らず、司法書士や弁護士などの専門家が選ばれるケースが多いからです。東京家庭裁判所後見センターがホームページで公開している「よくある質問」の中で、「親族間に意見の対立がある」「（不動産の売買など）重要な法律行為を含んでいる」などの場合、候補者として申し立てを行った家族は後見人選ばれづらいと公表されています。

## チェック!

### 成年後見制度の ポイント

- 家族が後見人に選ばれるとは限らない。
- 預金通帳や不動産の権利証などは後見人が管理。
- 後見人が専門職の場合、賃貸経営は管理会社に一任していることが少なくない。
- 後見人が不動産を売却する際、本人や家族の承諾は不要。

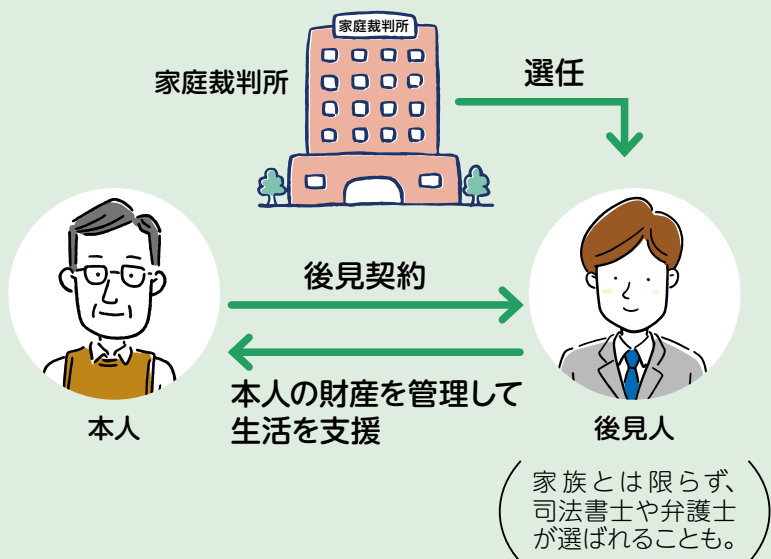
今、知ってよかった!

## 金融資産が増えると 成年後見人の報酬は高くなる

成年後見人の報酬額のめやす		
管理財産額*	基本報酬額	
	月額	年額
1000万円以下	2万円	24万円
1000万円超～ 5000万円以下	3～4万円	36～48万円
5000万円超	5～6万円	60～72万円

※管理財産額＝預貯金および有価証券などの合計額  
※東京家庭裁判所立川支部「成年後見人等の報酬額のめやす」を基に本紙で作成

## 成年後見制度の基本的な仕組み



## 成年後見制度とは?

認知症などになった人の生活や財産を守るために、家庭裁判所が選んだ後見人が本人に代わって財産を管理する制度。



21年の実績でも、家族が後見人となっているのは全体の20%未満です。もし、家主である父親に専門職の後見人が選ばれた場合、すべての決定権は本人から後見人に移ります。預金通帳や不動産の権利証などは後見人が管理し、家族が銀行口座の出入金を確認したいと要求しても、後見人に開示の義務はありません。父親の財産や生活の主導権は、専門職の後見人が握ることになります。

**約半分の不動産が現金化？  
後継者による承継は困難に**

賃貸経営では入居者の対応や滞納家賃の回収など、状況に合わせて意思決定し実行していくことが大事となります。後見人が専門職の場合、賃貸経営などに明るくないため、管理会社に一任していることが少なくないようです。後見人が手数料の安い管理会社に任せただけで、それまで管理が行き届いていた賃貸アパートが、前庭は草が伸び放題、1階エントランスフロアは電気が点いたり消えたりといった状態になってしまった事例も報告されています。

後見人が就くと、5年後には約半分の不動産が売却されているというデータもあります。後見人が不動産を売却する際、本人や家族の承諾は不要なので、家族の知らない間に不動産が売られていたということも珍しくありません。

これは、後見人の報酬ルールにも問題があります。不動産の売却によって、後見人の

## 解説者



### Profile

司法書士法人ソレイユ  
(東京都中央区)

司法書士 友田純平さん

地主や家主の認知症・相続対策に向き合い、法人での累計資産額は100億円以上。「経営をやめさせない」視点から家族信託の提案を行う。

報酬が増えることになるからです。不動産を売却して金銭に換えると金融資産が増え、後見人の毎月の報酬も上がるという仕組みです。不動産が売却されてしまったら、後継者が承継することはもちろんできなくなります。

**意思能力がある間に  
家族信託などの準備を**

家族で財産管理を行いたい場合は、本人の意思能力がある間に家族信託などの対策を行うといいでしょう。家族信託とは、金銭や不動産を所有している人が元気づち、財産の名義だけを親族や法人に変更し、その人や法人に管理してもらう制度のことです。重度の認知症や脳疾患などで判断能力がなくなってしまうと、さかのぼって対策することができなくなってしまいます。年齢を重ねて、「家業である不動産経営をぜひとも子どもに引き継いでもらいたい」と思っているなら、早めに家族信託を計画・実行したほうが良いといえます。

# 木造なのに!? 防音の賃貸住宅が登場 構造や素材の工夫で性能アップ



## 音を遮断・小さくする3つの方法

- ① 素材を重くする…重い素材は振動しづらい。
- ② 振動を遮断する…空間を設けるなどして振動が伝わらなくする。
- ③ 振動を吸収する素材を使用…柔らかい素材で振動を吸収・分散し小さくする。



今まで、防音性能を備えた住宅はRC造が多かった。

## 木造建築で防音効果を高めるポイント

- 部屋の中に、さらに防音効果の高い部屋を造る
- 複数の建材を組み合わせ、それぞれが通しやすい音を遮断し合う
- 振動を吸収・緩和する防振材や遮音材を使用
- 防音扉と二重サッシで遮音性を向上



### 覚えていますか？ あの頃流行ったあれやこれ。

空欄に当てはまる言葉は何でしょう。

1960年に登場したカラーテレビは、1964年の東京オリンピックをきっかけに各家庭に広まったとされています。このオリンピックでは、女子バレーボールの日本代表が大活躍。「東洋の( ① )」と呼ばれ、金メダルを獲得しました。

NHKの朝の帯ドラマ「連続テレビ小説」の放送開始は1961年。あれから60年以上、作品数は100を超えました。1963年には歴史上の人物を描く「( ② )」ドラマも開始。1作目「花の生涯」の主人公は井伊直弼でした。

1966年に放送を開始した日本テレビの「( ③ )」も昭和から続く長寿テレビ番組。名物コーナー「大喜利」では落語家たちが座布団の数を競います。初代司会者は立川談志、現在の司会は6代目で春風亭昇太が務めています。

坂本九の「上を向いて歩こう」は、1961年に国内でリリースされると日本語歌詞のまま海外でも人気に。1963年6月には全米ビルボード1位という快挙を達成。海外での曲名は「( ④ )」です。

- ① 麗女 ② 大河 ③ 美空 ④ スクイーク(SUKIYAKI)

楽器演奏を趣味とする人が増える中、自宅で演奏ができる賃貸住宅の需要も多くなっています。従来、防音設備を備えた住宅はRC造が多かったのですが、音が響きやすいといわれる木造建築の住宅も登場しています。防音性能を持つ木造住宅について見ていきましょう。

構造や素材で音を遮断  
建築費は15〜20%高くなる

防音性能を備えた住宅と通常の住宅の違いはどんなところにあるのでしょうか？  
まず、使用する素材や構造などに違いがあります。音は空気や物体を通して振動する

ことでも伝わります。音を遮断したり、小さくしたりするには次の3つの方法があります。  
① 素材を重くする 重い素材は振動しづらい。  
② 振動を遮断する 空間を設けるなどして分散し、振動が伝わらなくする。  
③ 振動を吸収する素材を使用

柔らかい素材は振動を吸収・分散し、小さくする。このように、特定の素材や構造を採用するため建築費にも違いが出ます。防音構造の住宅は通常の住宅に比べて15〜20%ほど高くなるようです。

一般的に、防音性能を備えた住宅はRC造が多いといわれます。RC造は重い鉄筋コンクリートを使用しているため、振動しづらいからです。しかし、防音に不向きとされる木造でも、構造や素材の工夫によって演奏可能なレベルまで遮音性を高めた住宅が

### ケース1 木造の部屋の中に防音効果が高い箱を造る

2020年、東京23区内に完成した3階建て全3戸の木造長屋は、1階部分の洋室が演奏可能な防音室となっています。工法は、一度木造の部屋を造り、その中にさらに防音効果が高い箱を造る「入れ子構造」に近い形で建築。壁や天井の間に空気層を設け、音の遮断を狙ったといいます。床は木やコンクリート素材、ゴムなど複数の建材を組み合わせ、それぞれの特性を生かし、種類の違う音を遮断できるようにしています。



造られるようになってきました。防音性能を備えた木造建築の賃貸住宅について2つのケースを紹介します。

### ケース2 防音扉と二重サッシで遮音性をさらに高める

間取りは2LDKで、建築費は一般的なRC造に比べて3分の2から半分ほど。音楽教室を開業予定や動画配信用スタジオとして使用する家族などが入居。家賃は管理費・駐車場代込みで16万5000円となっています。

最近では、映像クリエイター、いわゆるユーチューバーといった人たちも増えています。そのため、防音性能を備えた住宅は、今後も手堅い需要があると見込まれます。防音設備を備えた木造の賃貸住宅を建てることで、入居者のターゲットをより広げることが可能となるでしょう。

音が演奏可能な防音室となっています。防音室は遮音材付きの部屋を造り、さらにその中に防音効果の高い部屋を造る「ルームインルーム構造」で建築。床には防振材や遮音材2枚を使用。防音扉と二重サッシも導入し、遮音性をより向上させたとのこと。7戸の間取りは1K。建築費は通常の木造建築に比べて1室200万円程度加算となります。家賃は管理費込みで7万2000円から。

# キャッシュフロー表作成のすすめ 現金の流れを把握し 「手残り」を増やそう

「なぜかわからないけれど、お金が残らない」と思っている家主も多いことでしょう。まずは、現金の流れを記したキャッシュフロー表を作成して現在の手残りを知ることから始めましょう。大家さん専門税理士として活躍中の渡邊浩滋さんに、その具体的な方法について聞きました。

## 年間キャッシュフロー表

(単位：万円)

不動産収入	1950	
収入合計	1950	1950
返済額		
借入金元金	400	-500
借入金利子	100	
経費支出		
修繕費	300	
その他経費	150	-550
租税公課(※1)	100	
所得税・住民税	164	-164
支出合計①	1214	-1214
可処分所得		736
所得控除支出分(※2)	80	-80
生活費	700	-700
支出合計②		-780
手残り		-44

(※1) 租税公課：不動産取得税や固定資産税など。経費となる支出なので経費支出に分類  
(※2) 所得控除支出分：社会保険料や医療費、生命保険料など所得から控除できる支出分のこと

さっそく  
作ってみよう!



**原因を探るためには「数字で判断」することから**

よく私のところに、「税金が高いから、お金がない」と相談に来る人がいます。確定申告書を見せてもらおうと、納税額に10万円とあります。確かに納税額10万円は高いかもしれませんが、しかし、10

万円を0円にしたところで、現金は10万円しか増えないので、「税金が高いから手残り(キャッシュフロー)が少ない」ことにはならないと思うのです。

この場合、なぜ手残りが少なくなっているのかわからないため、税金に目がいついていないのではなかろうか。まずは「数字で判断」して、原因を探ることから始めましょう。

数字で判断するとは、手残りの具体的な金額を知ることです。そのためには、1年間の現金の流れを記した年間キャッシュフロー表(以下、キャッシュフロー表)を作成して見るといいでしょう。

## キャッシュフローを求める計算式

「キャッシュフロー=収入-返済額-経費支出-所得税・住民税-所得控除支出分-生活費」

上の表を計算式に当てはめると

収入合計1950万円-返済額500万円-経費支出550万円-所得税・住民税164万-所得控除支出分80万円-生活費700万円=-44万円

手残りはマイナス44万円となる

## 手残りがマイナスまたは少ないなら…

- 原因と対策** 収入が少ない → 空室対策、副収入をつくる
- 経費が多い → 削減できる経費があるかどうか確認する
- ローンの返済額が多い → 金融機関に金利や返済条件の変更を交渉
- 税金が高い → 支出のない節税や法人化の検討

## 表を作成したら計算式で金額を求めよう

数字で判断するとは、手残りの具体的な金額を知ることです。そのためには、1年間の現金の流れを記した年間キャッシュフロー表(以下、キャッシュフロー表)を作成して見るといいでしょう。

成してみるといいでしょう。キャッシュフロー表を作ることで、実際の収入や支出から手残りがわかります。表を作成して項目ごとに数字を記入したら、キャッシュフローを求める計算式「キャッシュフロー=収入-返済額-経費支出-所得税・

取材協力



Profile

大家さん専門税理士  
税理士・司法書士  
渡邊浩滋さん

2018年に大家さん専門税理士ネットワーク「knees bee (ニーズビー)」を設立。全国の家主を救うべく多方面で活躍中。

## オーナーの脳トレ クロスワードパズル

言葉を考える作業は脳トレになるとか!? クロスワードパズルで頭の体操してみませんか。



問題 黄色マスA～Dの言葉を順番に並べてできる言葉は?

ヒント 承継には成年後見制度後の他にも「家族○○○○」がある(詳しくは5面をチェック)

### タテのカギ

- 東京の迎賓館の正式名称は「迎賓館○○○○離宮」
- 床の表面。面積を指す場合も
- 4/20～5/20が誕生日の人は、この動物の星座
- 原状回復で壁のこれを貼り替える場合も
- 「店賃」何と読む?

### ヨコのカギ

- 意気投合することを「馬が○○」
- 湯舟に入る前に、お湯を浴びること
- 不整形地のひとつ、三角形の土地
- 家、または集合住宅の住宅スペースの数
- 衣類を収納する昔ながらの家具
- アンデス、夕張、プリンスなどがあるフルーツ
- 人知れず努力して他人を支える「緑の○○の力持ち」

揃い!

住民税「所得控除支出分+生活費」で実際の手残りを求めます。上のケースでは、不動産収入1950万円から返済額や経費支出、所得税・住民税を引いた可処分所得が736万円ありますが、保険料や医療費など所得控除が受けられる支出分と生活費の合計が780万円なので、手残りはマイナス44万円となります。この場合、手残りがマイナスとなっているので、「なぜかわからないけれど、お金が残らない」と思っている家主も多いことでしょう。まずは、現金の流れを記したキャッシュフロー表を作成して現在の手残りを知ることから始めましょう。大家さん専門税理士として活躍中の渡邊浩滋さんに、その具体的な方法について聞きました。

手残りがマイナスまたは少ないと感じているなら、キャッシュフロー表を作成して実際の現金の流れを把握し、少しでも収支を改善していくことが大事といえるでしょう。

「なぜかわからないけれど、お金が残らない」と思っている家主も多いことでしょう。まずは、現金の流れを記したキャッシュフロー表を作成して現在の手残りを知ることから始めましょう。大家さん専門税理士として活躍中の渡邊浩滋さんに、その具体的な方法について聞きました。

成してみるといいでしょう。キャッシュフロー表を作ることで、実際の収入や支出から手残りがわかります。表を作成して項目ごとに数字を記入したら、キャッシュフローを求める計算式「キャッシュフロー=収入-返済額-経費支出-所得税・

住民税「所得控除支出分+生活費」で実際の手残りを求めます。収入や経費、金融機関への返済額、税金、生活費など、それぞれについて現金の流れをチェックし、改善の余地があれば対策を行います。

手残りがマイナスまたは少ないと感じているなら、キャッシュフロー表を作成して実際の現金の流れを把握し、少しでも収支を改善していくことが大事といえるでしょう。



# 所有者の負担を減らす新制度

# 相続した土地を国庫に

4月27日  
から施行

## 所有者不明土地とは？

相続登記がされていないなどで次のいずれかの状態になっている土地のことです。

- ①不動産登記簿で所有者が直ちに判明しない
- ②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が取れない

## 相続土地国庫帰属制度のメリットは？

大きく  
2つ

### ① いらない特定の土地だけを手放すことができる

相続した資産の中から、いらない特定の土地だけを手放すことができ、その土地にかかる管理やコストを省くことができる。

### ② 引き受け先を自分で探す必要がない

所有者が土地の引き取り先を見つける手間がない。



この新制度は  
活用できそうだな！

所有者不明の土地の発生を防止するため、4月27日から新制度がスタートします。相続などによって土地を取得した相続人が土地を手放し、国庫への帰属が可能となります。その具体的な内容について説明します。

### 利用ニーズが低下する中 所有者不明土地が増加

近年、都市部への人口流入や全国的な人口減少・高齢化などで土地の利用ニーズが低下してきています。

人口が減り続けている地方都市の郊外にある土地や農地などは、売却することもできず、寄付しようとしても「利用価値がないから無料でもない」といわれることがあります。

そうした中、土地を所有していることで負担感が増し、相続された土地が「所有者不明土地」となるケースが増えています。背景には、利活用ににくい土地を急に相続などで取得し、そのまま放置する

しかないう状況になっていることが多いかと思われ、土地は物と違って捨てることができませぬ。土地を放っておいても、固定資産税は毎年かかり、近隣に住人がいる地域であれば定期的な草刈り

などの手入れもしなければなりません。更地ではなく、土地に建物が建っていたら、防犯や防災の観点から取り壊す必要も出てきます。解体費もそれなりにかかります。相続した土地を売りたいとしても売れなければ、自分で管理を続けるしかないのです。

管理ができずに長年放置されると、所有者が判明しない所有者不明土地になることにつながります。所有者を探するのに多くの時間と労力がかかり、公共事業や復旧・復興事業、取引や土地の利活用の妨げになってしまうことも。隣接する土地へ悪影響が発生することも予想されます。

こうした問題に対応するために制定されたのが、4月27日から施行となる「相続土地国庫帰属制度」です。一言でいうと、「いらない土地を国にあげる」ことができる制度です。相続によって取得した土地が一定の条件に当てはまる場合、その土地を取得した相続人が国に対して申請して承認されれば、10年分の土地管理費相当額を払って、いらない土地を国に引き取ってもらうことができます。

### 相続した資産の中から 特定の土地だけを手放せる

この新制度を利用するメリットは大きく2つあります。

#### ① いらない特定の土地だけを

### 手放すことができる

従来から相続放棄の制度はありますが、その場合は、相続するすべての資産を放棄することになります。新制度では、相続した資産の中から、いらない特定の土地だけを手放すことができ、その土地にかかる管理やコストを省くことができます。

#### ② 引き取り先を自分で探す必要がない

所有者が土地の引き取り先を見つける必要もありません。相続した土地の購入先を探するため、多くの不動産会社を回ったけれども、結局見つかることができず諦めた経験のある人もいるかもしれません。この制度を利用すれば、そういった手間がかかりません。

制度の申請は、相続などによって土地の全部または一部の所有権を取得した相続人が行うことができます。制度の開始前に土地を相続した人も



### 国庫帰属が認められない土地の主な例

- 建物、工作物、車両などがある
- 土壌汚染や埋設物がある
- 危険な崖がある
- 境界線が明らかでない
- 担保権などの権利が設定されている
- 通路など他人による使用が予定されている

### 次号紹介

- 建築請負契約の注意点
- 建物再生ものごた
- 小規模共済の加入メリット
- 給排水管のメンテナンス
- 断熱窓について知ろう
- セーフティーネットとは？
- 便利アイテム紹介
- 家賃を値上げしたいときの交渉法

※内容は変更の可能性があります

申請可能です。ただし、通常の管理または処分をするのに過大な費用や労力が必要と判断された土地は対象外となります。

負担金の納付はありますが、相続などで土地を取得したけれども活用が難しかったり、大きな負担になったりしている場合は、国庫に帰属させるのも一手といえるでしょう。