

CNNが選んだ日本の絶景31選

新年明けましておめでとうございます。今年一年が皆様にとりまして最良の年になります様、祈願申しあげます。

昨年を一字で表すと「安」という漢字だそうです。新年の幕開けとして読者の皆様にと安らぎと安寧を感じて頂くということで日本の美しい風景写真をお届けいたします。米国のニュース専門テレビ局のCNNがネット上で日本の絶景を発表しています。彼らを選んだ31ヶ所の中から私が更に10ヶ所に絞らせて頂きました。私はこの中で9ヶ所に足を運びました。皆様は何ヶ所訪ねられましたか？



安芸の宮島・厳島神社（広島）  
 日本3景の一つで世界文化遺産。海にぽっかり浮かぶ朱色の鳥居が厳肅な雰囲気です。



小樽・雪あかりの路（北海道）  
 熱燗で一杯！という感じですね。



嵯峨野・竹林（京都）竹の間から漏れてくる日差しが何とも日本的。



白川郷・五箇山合掌の里（富山）  
 日本昔話に出てくる様な世界です。



金閣寺（京都）月並みな選択と言われそうですが外す訳に行きません。



富良野・ラベンダー畑（北海道）  
 この時期、空気が澄んで気持ちいい。



蔵王・樹氷（山形）雪と氷と樹が作る芸術作品の世界です。



富士桜芝（山梨）ピンクの天然絨毯ここだけは未踏破。今年こそ！



姫路・白鷺城（兵庫）5年半に亘る大改修も昨年終わりました。



屈斜路湖と丹頂鶴（北海道）  
 世界No.2の大きさのカルデラ湖

## 当社のユニークな 3名を紹介いたします。

やまのき  
山崎 せつ子 売買仲介部

入社して21年間ずっと売買の営業を担当しております。女性の目線でお客様のご要望にこたえるべく取り組んでいます。お客様に恵まれ、職場環境にも恵まれて楽しく仕事ができ本当に有難いです。

ここ数年間は、山口県に一人で住んでいる90歳の母のところに毎月1回帰らせていただいております。あまりのスローライフに毎回戸惑いますが、喜んでくれる母の顔を見ると、介護帰省を許してくださる会社に感謝です。

昨年からは、相続の勉強を始めました。オーナー様をはじめいろいろなお客様が相続問題でお悩みになっています。そのお悩みやご相談に的確なアドバイスができるようになりたいと思っています。

趣味はガーデニングです。店頭のお花を手入れしているといろんな方が声をかけて下さり話にも花が咲きます。花いっぱいのお庭でお茶するのが夢です。



たかはし  
高橋 功子 賃貸管理部

定期清掃の仕事を始めて7年目となりました。スタートした頃は軽自動車1台でしたが今では3台で走り回っています。1物件に対し月2回巡回し、ほこりやくもの巢を取り、落ち葉やごみ置き場等の清掃のほか除草や簡単な剪定をしています。特にごみ置き場のゴミや植栽の枝等は、近隣の方々にも迷惑をかけないように心がけています。

作業中に入居者様からかけて頂く感謝の言葉や笑顔はとても励みになり嬉しく思います。これからも入居者様が気持ちよく生活できる様スタッフ間で意見交換しながらより良い清掃方法を考え、日々の作業に採り入れて行きたいと思っています。

休日家事とサックスのレッスン通いで忙しくしています。子供達の春休みと夏休みには私が中学生の時から通っていた山梨の乗馬クラブに行き、子どもと自然の中で馬との触れ合いを楽しんでいます。



あさぐら  
朝倉 利文 経営企画部

私は前職で海外不動産開発の仕事を長い間やっていました。2年前に小山社長に誘って頂き当社で働き始めましたが、仲介営業の仕事は出来ない、電話の応対は出来ない、運転は出来ないなど5重苦以上のダメ人間でした。ところが、環境が変わって相続や資産管理のセミナーを開催したり、情報紙を発行したりする支援部隊の仕事が急増して来て、現在は僅かながら会社に貢献出来ているのではという実感があります。

理屈っぽいところがありますので数字や法律文書相手のじっとこもる根暗な仕事には抵抗ないですが、根っこは浪花節の世界を好む人間です。世間ではグローバル化が高に叫ばれていますが、昔一緒に苦楽を共にして事業を遂行して来た海外の友人とは未だに親交があります。論理性と効率性の世界で育ちましたが、世界中どこでも最後の掴みは義理、人情、浪花節だと思えます。

趣味は月並みですがゴルフです。健康維持が主目的で仲間との交流が楽しいです。



## オーナー様に関するマイナンバー制度

マイナンバー通知カードの発送が昨年10月より順次始まり、今年（H28年）1月1日から同制度がスタートします。制度の概要につきましては昨年8月発行の本紙 No. 2 でお伝えしましたが、今号では不動産取引に関連したオーナー様のマイナンバーの情報提供につき述べさせていただきます。国税庁や内閣府によれば不動産取引に関連してオーナー様がマイナンバーの情報提供を行う必要があるケースとして次の2つのルールをあげています。

### ① 15万円ルール（主に不動産賃貸に適用）

社宅として賃貸住宅を借りている法人や一括借り上げのサブリースを請け負っている法人はオーナー様に対し賃料の支払いを行っています。その支払いに関連して当該法人は支払調書を作成し税務署に提出する義務があります。オーナー様が当該法人から年間15万円を超える家賃等を受領している場合、支払い調書には「支払いを受ける者」としてオーナー様の住所・氏名と共にマイナンバーの記載が必要となります。

### ② 100万円ルール（主に不動産売買に適用）

100万円を超える不動産をオーナー様が法人や不動産業者である個人（仲介業者は対象外）に売却した場合に、買主になった法人等が提出します。

今回のマイナンバーが広く普及すると、個々の不動産に所有者のマイナンバーが紐づけられ、過去の不動産取引が全てデータベース化されます。その結果、過去の不動産売買取引事例等の情報を誰もが自

不動産取引とマイナンバー



＜不動産の使用料等の支払調書のサンプル＞

平成28年分 報酬、料金、契約金及び賞金の支払調書			
支払を受ける者	東京都千代田区霞が関〇丁目×番地△号	個人番号	987654321098
氏名	国税 太郎	個人番号	
区分	課目	支払金額	源泉徴収税額
外交員報酬		2400000	98016
支払受領者のマイナンバー		※「個人番号又は法人番号」欄に12桁の個人番号を記載する場合は、左側の1マス空けて、右詰めで記載してください。 (注)この図は掲載日現在のイメージであり、今後、税制改正その他の状況により変更される場合があります。	
支払を受ける者	東京都千代田区大手町〇丁目△番地〇号	個人番号	1234567890123
氏名	国税商事株式会社	個人番号	

由に閲覧でき、不動産業界の価格の不透明さが無くなるメリットがあります。一方で、マイナンバーによって個人情報が出回りマイナンバーの悪用による被害が出てくるデメリットも考えられます。この様にマイナンバー制度は利便性と危険性の両方を併せ持っています。オーナー様のマイナンバー対策としては不動産仲介会社並びに買主・借主となる法人企業がオーナー様が提供したマイナンバーを適切に管理してくれる会社であるかを見極めておく必要があります。

通知カードと個人番号カードの違いですが、紙製の通知カードは身分証明にはなりません。一方、個人番号カードは顔写真付で使用履歴の記録様にICチップが組み込まれ身分証明書になります。マイナンバー通知カードに同封されていた「個人番号カード交付申請書」に本人写真を添付して提出すれば2016年1月以降に交付されます。マイナンバーは生涯同じ番号です。

## 法人化のメリットとデメリット

与党の2016年度税制改正大綱が決まりました。注目は法人実効税率が現在の32.1%から16年度には29.97%、18年度には29.74%まで下がることです。

従来、不動産賃貸業は売上規模が小さいので会社法人にせず、自営業（個人事業主）の形態で問題ないと考えているオーナー様がほとんどでした。ところが、今は法人の設立も従来より簡単に出来る様になりましたし、先述の様に法人税は下がる傾向です。今号では不動産賃貸業の法人化について取り上げてみました。先ず、賃貸業に関連した会社を設立する場合の方式は大きく分けて次の2通りになります。

### ① 不動産管理会社方式

個人事業主という形態で不動産賃貸業を経営していても、戸建5棟、アパート10室以上の規模があれば事業専従者給与という形で若干の人件費を経費認定してもらうことは可能です。しかし、個人事業主の給与所得控除はかなり制限されるので、事業規模が拡大してき

た場合には所得の分散を図るために**不動産管理会社**を設立するケースが多いです。不動産管理会社には次の2つの方式があります。

(イ) **管理委託方式**（管理会社へ管理料を支払う）

管理会社が管理手数料として毎月家賃の5〜7%をオーナーに支払って貰う方式です。金額が小さいので管理会社にとっては大きな収入にはなりません。

(ロ) **サブリース方式**（管理会社へサブリースする）

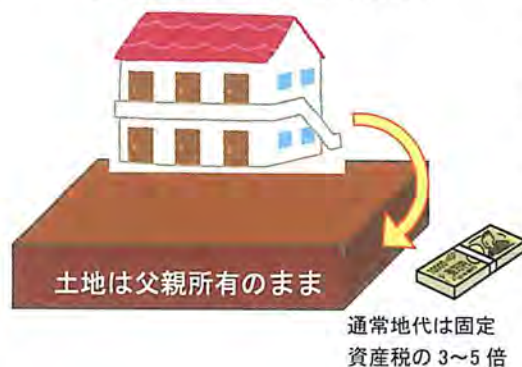
管理会社がオーナーから一括借上する方式です。管理会社は空室保証のリスクを負うことから一般的には家賃収入の20%くらいまでは管理料+保証料としてオーナーが管理会社に払っているケースが多い様です。

### ② 不動産所有会社方式

不動産管理会社を設立して所得の分散を図っても事業規模が更に拡大してくれば限界に直面します。そこでもう一歩進んだ対策として**管理会社が賃貸住宅の建物も所有してしまう**という方式です。その結果、家賃はまるごと

所有会社の収入になり、一方で会社は土地を借りているので土地の所有者である父親に地代を払います。会社が収入をまるごと受取れるので所得の分散や相続の効果は非常に高くなります。会社が父親から土地を借りる方法には次の2通りがあります。

アパート建物は会社が所有。家賃収入は会社に帰属。土地については、会社は通常的地代を父親に払うか、無償で借りる。



(イ) **地代を無償にして借用する方法**

会社が土地所有者の父親から地代も権利金もなしに土地を借用する場合は使用貸借契約を結びます。その場合は税務署に「**土地の無償返還に関する届出書**」（次ページ右参照）を提出して下さい。この届出書を出しておかないと将来会社が土地の借用を終了して父親に土地を返す時に、会社は父親から権利金や地代に相当する借地権の受贈益を受けたということ で法人税を課税されてしまいます。

「土地の無償返還に関する届出書」は国税庁 HP より簡単に採れます。  
[www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/.../123.pdf](http://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/.../123.pdf)

この届出書を提出することにより会社は父親に借地権を主張しないで無償で返還することを約束したことを説明します。

**(ロ) 通常の地代を払う方法**

会社が「**土地の無償返還に関する届出書**」を税務署に提出するところは(イ)と同じですが、地代は無償ではなく「通常の地代」を支払います。通常の地代とは固定資産税の3〜5倍ほどになります。無償案の(イ)を選択すれば会社の経費節減により収入増及び所得の分散になりますが、相続税上は貸宅地の評価減を得ることが出来ません。

一方、地代払いの(ロ)を選択すれば収入や所得の分散には多少不利ですが、相続税上は父親の所有土地は貸宅地評価を受けることにより(イ)に比べ(ロ)の相続税額は軽減されま

す。当該地の相続まで考慮されるなら(ロ)の方がメリットが大きいのと言えるでしょう。建物を父親から会社に譲渡する際は通常時価での売買を行います。中古の建物であれば簿価で取引されているケースも少なくないでしょう。建物の購入に際して一括払いの現金がなければ分割払いという形で購入後の家賃収入から払って行くことも可能です。

法人化のメリットとしては節税の他にも次のようなメリットがあります。

- (1) 建物を父親の生前に会社に譲渡することによりそれ以降の賃貸収入が父親の個人遺産に加算されず相続税対策になる。
- (2) 法人であれば生命保険など個人よりも幅広く経費の計上が可能になる。
- (3) 個人事業主にかかる所得税は最高45%になります(所得金額4000万円超の場合)。一方、法人税は一律23.9%です。(資本金1億円以下の中小法人であれば所得金額800万円まで15%の時限軽減税率もあります)

\*注) 所得税には上記に加え住民税が加算されます。法人税には地方法人税、法人住民税、事業税、地方特別税が加算されます。

(4) 法人化により事業経営の意識が高まる。法人化のデメリットとしては次のようなケースが考えられます。

- (1) 法人化すると社会保険料(健康保険料+厚生年金保険料)給与の25%が強制加入であり、労使折半で負担するので人件費が上昇する。
- (2) 赤字でも地方税が最低年7万円かかる
- (3) 設立の際、登録免許税、定款認証、社印作成、行政書士・司法書士等への報酬など最低でも40〜50万円かかる。
- (4) 法人組織としての経理帳簿作成や申告業務などの事務処理や税理士報酬などの費用が増える。

一概には言えませんが、家賃収入が2000万円を超えた辺りから法人化を検討しても良いのではないかと言われています。

紙面の限りがありますが、具体的な数字を入れたシミュレーションは来年**3月13日**のセミナーでご説明致します。セミナーの詳細は本誌裏面をご参照下さい。

## 民泊ビジネスとは

最近、話題になっている民泊とは、外国人観光客を相手に、個人が住宅の空室やマンションの部屋などに「有料で」泊める行為のことを指します。その背景には、日本を訪問する外国人観光客が増えている宿泊施設が足りない、という事情があります。もうひとつは、予算面の問題や、ホテルより畳の部屋など「日本の文化を感じたい」という、外国人観光客の希望なども挙げられるでしょう。一方の供給側にも、高齢化などにより空き室が増えていること、賃貸物件の空室問題があります。

実は、この民泊行為は旅館業法という法律に触れています。この法律は、「有料で宿泊させる場合は、フロントの設置や寝室の面積など、必要な施設が一定の基準を満たさなければならぬ」と定められているのです。この法律が一般に認識されていないためか、空き家や賃貸物件の空室を、外国人旅行者に短期貸しする民泊ビジネスが増えている、東京では逮捕者まで出る事態になっています。



## 今後は規制緩和の方向へ

これに対して政府は、これからもっと増やしたい外国人観光客の宿泊先として活用したい、という思惑があるので、民泊ビジネスを適正化していく考えのようです。具体的には、民泊に特化した新しい法律を制定するか、現在の旅行業法を改正して、営業種別に「民泊営業」というものを追加する案などが取りざたされています。もちろん、現状の違法事例は取り締まりつつ、ということなので、いま無許可で行うと、見つければ指導されて、従わなければ処罰されることとなります。民泊ビジネスを適正化するルール策定は、2016年の秋頃までとも言われています。

国家戦略特区として、旅館業法の適用が除外される地域を指定していますが、東京都大田区と大阪府が名乗りをあげていて、2016年から全国に先駆けて解禁される予定です。その場合でも、立ち入り調査を実施し、滞在者名簿を義務化し、滞在者のパスポートを確認させ、6泊7日以上の長期滞在を条件とする、などの制約を設けています。



## Airbnb (エアビーアンドビー)

では外国人は日本を訪れる前に、どのようにして日本国内の個人の空室を知ることかという、それを仲介する事業者がいて、インターネット上で簡単に探せるサイトを運営しています。貸したい個人が自分の部屋を、無料で簡単に登録することができ、その情報を全世界の人が見ることが可能なのです。その事業者の代表格は、Airbnb (エアビーアンドビー) と言って、2014年5月に日本にも進出しました。すでに日本国内で2万1千件もの「貸したい情報」が登録されているそうです。たとえば5万円の貸室でも、1日3000円〜4000円で貸し出すと、稼働率が半分でも4万5千円から6万円の収入になります。7割の稼働なら8万を越す収入になるので、ただの空室対策というより積極的に収入アップを狙っているのです。



## オーナーとしてどうなるか？

さて、賃貸経営のオーナーとして、このニュースを、どのように捉えればよいのでしょうか。もし、規制の緩和を待って、空室を外国人観光客に短期貸した場合、まず問題として考えられるのは、衛生面や宿泊者の安全確

保です。犯罪が起きないか、という観点での懸念もありますし、近隣トラブルの増加が予想されます。実際に報告されている事例には、部屋に調理の臭いがついてしまい、多額のリフォーム費用がかかってしまったとか、室内でスーツケースを引きずったために、フローリングがボロボロになったとか、室内でパーティーのように騒がれたり、という事態も起こっているようです。

最悪なのは、優良入居者が退去してしまうことでしょう。もし、民泊を活用するなら、大阪府の条例のように、滞在者のパスポートを確認して、一定期間以上の滞在しか受け付けない、等の取り決めを、最低でも実施する必要があります。そんなことより、「民泊なんかに貸さない！」というオーナーさんも多いと思われれますが、もうひとつ、注意をしなければならぬことがあります。それは、賃貸物件の「不正使用」です。

### 不正使用を許さない！

いま、自分が住まないのに貸室を借りて、それを外国人旅行者に転貸して、そこで収益をあげる人たちがいるのです。オーナーとの賃貸契約に違反して、さらに旅行業法などにも触れる「ダブル違反行為」です。

もし、その行為にオーナーが同意していたとしても、旅行業法違反は事実ですし、優良入居者が退去してしまうなど、それによって被害を受けるのはオーナーです。その人たちは、たとえば5万円で借りた部屋を貸し出して、その差益を得ようというのです。すでにインターネットでは、「それによって500万円の収益を、毎月稼いでいる」と豪語している人も登場しています。「自分も楽に稼ぎたい」という者が、後から続くのではと危惧されます。全国で頻発しているほどの事態ではないにしても、そのような輩（やから）は、これからさらに増えていくでしょう。旅行業法や関連法のルール整備によって民泊ビジネスが合法化されれば、さらに増えることが予想されます。入居する理由をしっかり確認して、入居審査の徹底など、水際の防御に気を付けなければなりません。

### 積極的に活用するには

さて、この民泊を、空室対策として積極的に「活用しよう」という考えもあります。勿論、民泊が合法化されていることが前提です。

たしかに、ホテルや旅館以外の宿泊先を望む旅行者が増え、一方で空き家や空室が問題になっていて、両方を簡単に結びつける方法が

存在するのですから、旅行者に民泊させるのは、双方の問題を解決する「策」ではあります。もし観光地が近く、需要が望めるような条件なら、「一棟丸ごと民泊物件」として活用することは可能でしょう。大学が移転してガラ空きになった物件とか、社宅で貸していた建物が解約で戻ってきた物件とか、あるいは一戸建て貸家などは、この民泊は活用できるのではないのでしょうか。ただし、ファミリーやカップル世帯向けの、一般の入居者さんが住んでいる物件で、外国人の民泊を併用することは、お勧めできません。

さて、「外国人旅行者客のことなど自分には関係ない」と思われるかもしれませんが、賃貸経営のオーナーとして、この「民泊の推進」という事態が日本で進んでいることは、知っておいていただきたいと思えます。

2015年12月25日  
時点のAirbnbの検索  
で2016年1月の越  
谷市の宿泊施設提供  
登録はゼロでした。



レンジで簡単！ だし巻きたまご 100円（税別）

100均  
ヒット商品



普通に作れば時間のかかるだし巻きたまごですが、これなら「混ぜる→40秒加熱 →だし果汁を入れて混ぜる→40秒加熱→蓋をして1分」なので、合計3分もかかりません。

某民放テレビ局で100円シヨップの人気商品を取り上げていました。その中で最大支持を得た商品が左記のだし巻きたまごを簡単に作る道具です。ありそうでなかった優れたものです。



愛情相続セミナー（番外編）12月13日（日）は好評のうちに終了致しました。

本紙にてご案内させて頂いた ①超空室時代の対策 ②家族信託のセミナーは満員の約40名のお客様にお越しいただき大好評の内に終了致しました。

NHK 朝の連ドラ「あさが来た」を引き合いに出して資産管理の大事なポイントを熱く語る当社代表。朝ドラと資産管理はどの様に結び付いたのでしょうか？

当日のアンケートから参加者の声：

- 60代女性：家族信託は難解なテーマでしたが、マイケルジャクソンの例を出して頂き分かり易かったです。
- 60代男性：2時間のセミナーを飽きさせない仕掛けが随所にあり関心しました。次回も是非参加したいです。
- 50代女性：賃貸経営は昔ながらのどんぶり勘定から脱却して事業経営として取り組むべきという主張に納得。
- 60代男性：デッドクロスなど横文字を採り入れて引きそうになったが、説明を聴いているうちに腹に落ちた。

### 愛情相続勉強会 開催のお知らせ（2件）

下記要項にて愛情相続勉強会を開催致します。相続は裾野の広く深い分野ですのでしっかりした知識を身につけて頂く必要がございます。当勉強会は無料でどなたでも応募可能ですが、落ち着いて勉強頂く為にメンバーを固定したく会員登録をお願いしております。今後のセミナー開催予定は下記の通りです。

会員登録の上、是非勉強会において下さい。

<登録方法...下記いずれかの方法でお名前、住所、電話番号、メールアドレスをご連絡下さい。>

1. お電話：048-970-0021(代)
2. e-Mail：[asakura@0021.to](mailto:asakura@0021.to)
3. FAX :048-970-0031

日時：2016年1月31日（日）  
14:00～16:00

場所：「ほっと越谷」セミナールームA  
題目：「公正証書遺言の作り方」

日時：2016年3月13日（日）  
14:00～16:00

場所：「ほっと越谷」セミナールームA  
題目：「賃貸経営・資産管理」

ほっと越谷セミナールームは北越谷駅東口ロータリー徒歩1分 パルテきたこし3F男女共同参画センター内にあります。