

# 不動産コンサルタントが提案する 「勝ち残る賃貸経営」①

～無垢材の存在感が、入居者を引きつけます～

不動産コンサルタント・行政書士 山本 聰平

「和楽」読者の皆様、新年あけましておめでとうございます。1月からこのコナーを担当させていただきます山本聰平と申します。不動産・建設系のコンサルタントとして、地主さん・家主さんへの土地活用・空室対策・相続対策提案等行っています。様々な業種の専門家と一緒に皆様のお役に立ちたいと活動しています。よろしくお願ひします。

さて、今月は、空室対策について御説明します。従来の「お風呂とトイレを別々にしましょう」という御提案をよく耳にすると思いますが、他の賃貸住宅に追いつくことはできませんが、追い抜くことができません。賃貸住宅の場合、立地が物件の魅力・価値に大きく影響しますので、ご自分の経営する賃貸住宅より駅の近くに物件がある場合は、特に、差別化を図ることが重要になります。

先日の日本地主家主協会セミナーに協賛いただいたS-FIT様に取材しましたところ、床を無垢材のフローリングにリノベーションしますと、見に来たお客様への印象が強く気に入っているだけ(ご入居の)ケースが多いとのことです。

下記写真は和室を無垢材フローリングに改修した事例です。(写真提供S-FIT様)



リノベーションとは、市場に併せて行うものですし、単に床材を変えるだけではありませんが、床を見て歩いて触っていただくと、無垢材の圧倒的な存在感を皆様感じていただけるそうです。

無垢材というと非常に高価なイメージがあるが、様々な品種と価格帯があるそうです。賃貸専門の会社と無垢材の専門商社が情報交換することで、賃貸入居者をひきつける賃貸住宅の建築やリノベーションを行なうことができます。

無垢材フローリングをご自宅に使用したいという和楽読者も多いと思います。無垢材フローリングは木を床材の形状に加工した『自然の木』です。

## メリット

- 「自然の木」なので常に呼吸をしています。調湿効果もありとても体に良いといえます。空気が乾くと内部の水分を放出し、湿ると吸収するのです。
- 工程では化学物質をほとんど使っていないので健康的です。
- 使い込むほど味が出てツヤが出来たり色が変化します。
- 自然の木なのでそれぞれに個性があり同じものはありません。
- 使える樹種が豊富なのでカラーバリエーションが豊富。
- 硬い木から柔らかい木があるので好きな感触を選べる。
- 衝撃を木の細胞が潰れながらゆっくり対応してくれるので膝腰などの体への衝撃が柔らかいです。
- 熱伝導率が低いので、暖かいです。

## デメリット

- 呼吸をしているので、伸び縮みがあります。隙間ができるたり、膨らんだりすることがあります。
- 紫外線などで焼けて、色やツヤが変わります。
- 自然の木なので同じ色がなく、統一できません。

無垢材への取扱協力：ミハマ通商様

来月は、高齢者の身元保証・万が一の支援等を行っている「高齢者みまもり家族制度」についてレポートします。

## 《執筆者プロフィール》

### 不動産コンサルタント・行政書士

山本 聰平



横浜生まれ。日本大学法学院卒業。ミサワホーム株式会社の不動産会社ネットワークMRD責任者を経て、平成17年にコミュニケーションバンク株式会社を設立。土地活用・住宅建築関係のコンサルティングを中心に手掛ける。また、公益財団法人日本ライフ協会理事として、高齢者・障がい者のみまもり家族制度推進に取り組む。

NPO法人日本地主家主協会顧問、公益財団法人日本ライフ協会理事、全日住宅ローンアドバイザー有識者委員会委員、東京都学校生活協同組合ハウジング協議会 2012年度幹事長

## 入居率UP！空室対策リフォームのご提案

### 充実のパックプラン

#### 加瀬のまるで新築40

40万円デザイナーズ内装パック

建具・床・クロスを新品にする事でお部屋をグレードUP!

- 洗面●建具●クロス●床
- 設計デザイン

#### 加瀬のまるで新築60

60万円設備充実パック

水廻りを新品にして入居者満足度向上!

- 加瀬のまるで新築40 +
- ウォシュレットトイレ●デザインキッチン●TV付インターホンorキッピング●ネルorシューズボックス

※どのプランもオプションで追加工事が可能!

#### 加瀬のまるで新築120

120万円全改装パック

高額の水廻り工事が入ってこの価格!

- カラーオプション付ユニットバス●ウォシュレットトイレ●選択総パン●シャンブードレッサー●デザインキッチン●フローリングorタイルor石●シユーズボックス●建具●大工工事●内装工事●設備工事●設計デザイン

**施工実績 No.1 の  
「まるで新築」  
住宅設備販売**



優良リフォーム加盟店

19,800円  
80% OFF

29,800円  
60% OFF  
17,900円  
在庫限り

70% OFF  
14,800円  
60% OFF  
16,900円  
在庫限り

三井冷蔵庫  
12,900円

### KASEIグループ 街の不動産屋さん

株式会社 加瀬倉庫 リフォーム部  
横浜市鶴見区駒岡 1-26-24

### 原状回復

クロス貼替(量産)	790円/m <sup>2</sup>	フロアタイル貼替	4,000円/m <sup>2</sup>
クロス貼替(1000番台)	1,180円/m <sup>2</sup>	ソフト巾木貼替	500円/m <sup>2</sup>
CF貼替	3,000円/m <sup>2</sup>	木巾木貼替	600円/m <sup>2</sup>
フローリング貼替	6,600円/m <sup>2</sup>	エアコン	55,000円/台

### 浴室簡単リフォーム



TEL 045-285-5500

## 一 第4回

### 不具合地の整形化

- 建てられない貸せない

売れない不具合地

田島様(仮名)が親子で土地の図面や登記簿謄本を抱えてご相談にいらっしゃいました。

長年未利用だったり貸し駐車場にしている土地を何とかしたいとのご相談です。

- 接道2m未溝の土地は再建築不可

最初の土地は旗竿地。接道が昔の1間=1.8mなので、建築基準を満たさず、建築許可が下りません。以前の古屋を不審火で取り壊してからは未利用、固定資産税だけが非住宅地として高額にかかっています。接道幅の不足分20cmの部分は隣地ですが、幸い隣地建物はその部分には建っていません。民法234条を意識して境界から50cm離れています。

- 交渉開始

そこで、田島様親子は糸子折を手に、隣地で生花点を営む会社、花井(株)様(仮名)を訪問。接道部分の花井(株)様の土地20cm幅部分と、自分の奥の土地の交換を持ちかけました。花井(株)様は、何事か、といった表情でしたが、話に乗ってきました。というのも多少間口が取られても影響はなく、むしろ奥が広くなれば、倉庫部分を拡張する計画が立てられます。何より、奥の田島様の空き地がぶっそうで、気になっていたのです。

交渉の結果、接道20cm部分の花井(株)様の土地1m<sup>2</sup>と、奥の田島様の土地5m<sup>2</sup>を交換することになりました。

- 固定資産の交換特例

これには、所得税58条と法人税法50条の固定資産交換特例を適用します。田島様は奥の土地を花井(株)様へ売る代わりに拡幅土地を買います。花井(株)様は、拡幅土地を売って奥の土地を買います。交換特例の要件を満たすと、相互売買での譲渡はなかったものとみなして、譲渡税ゼロで交換ができるのです。

その要件は、下記の通りです。

1. 渡す資産：取得する資産が固定資産
2. 土地と土地、建物と建物など、同種類資産同士(底地と借地権はOK)
3. 渡す資産は1年以上所有していたこと
4. 取得資産は交換相手が1年以上所有、交換目的で取得したものでないこと
5. 取得資産を渡す資産と同一用途にすること(宅地を渡し、取得資産を宅地とするなど)
6. 渡す資産と取得資産の時価の差額が、いずれか高い方の20%以内
7. 交換特例を適用した税務申告をすること

- 第三者同士なら、時価がアンバランスでも大丈夫

ここで田島様は頭を抱えました。接道土地と奥の土地では、面積は5倍、奥の土地の時価が低いといつても等価にならず、路線価で計算すると差は20%を超えています。特例が適用できずにお互いに譲渡税がかかるのでは、この話は壊れてしまいます。

でも、ご安心を。交換特例では、第三者間でお互いに等価として交換した場合には、それが市場価格や路線価評価額と異なっていても、等価として交換を認められるのです。(所得税法基本通達58-12、法人税法基本通達10-6-5の2)そのため、差額補填しない限り、交換特例が適用できるのです。

- 費用の負担者と交換差金

ところで、交換取得でも、分筆合算の測量費や表示登記費用、司法書士報酬、登録免許税や不動産取得税がかかります。花井(株)様は、言い出しちゃの田島様に自社のこれら費用の負担を求めてきました。そうすれば、自腹ゼロで、奥の土地が取得できるからです。自分が不利益でも貴重な拡幅土地が取得できるのですから、田島様はもちろん!と了承しましたが、ここが問題です。田島様が負担するこれら費用は花井(株)様への交換差金になり、この額が土地時価の20%を超えると交換アウトです。実態は、田島様が払った差金により、花井(株)様が払うことになるからです。

- 差金への譲渡税課税と負担

計算すると、OKになりそうで、お互いにホッとするのはまだ早く、この交換差金とされる費用部分は、譲渡税対象です。花井(株)様が、拡幅土地の対価の一部として差金を受けたと、税務では見るからです。

交渉の結果、その法人譲渡税も上乗せして、田島様が負担することになりました。この上乗せ価格分にも譲渡税がかかりますから、差金はいわゆるグロスアップの方法で計算します。さらに、花井(株)様の交換特例の圧縮記帳の法人税別表も、田島様の担当税理士が作成して花井(株)様に提供するというオプションでダッコに肩車で、交換特例にたどりつけました。

- 交換特例で、WIN-WIN、そしてWin

若干の費用負担は起きましたが、田島様にとっては、ご近所の鼻つまみになっていた未利用地が再生、晴れて建築できることになりました。旗竿のアプローチの長い土地に、植栽とライトアップを設置、ガラス壁を多用した建築費の安い洒落な貸し戸建に、申込が殺到しました。周囲の雰囲気もアップしました。

※8ページ右上へ続く