

オーナー様向けニュースレター

# OWNER'S NEWS

March  
2019

3

空室対策の救世主!?

## 訪日旅行者増や 入管法改正で注目される 外国人賃貸需要

相続法改正で脚光!  
「自筆証書遺言」活用術

消費税率引き上げ迫る!  
賃貸経営への影響と対応のポイント



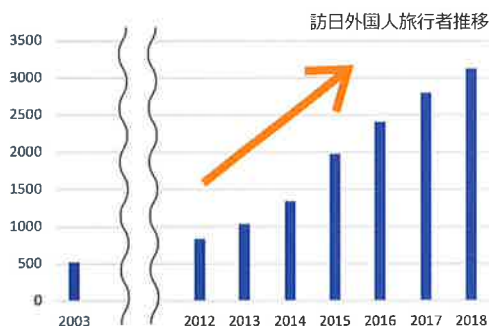
# 空室対策の救世主!? 訪日旅行者増や入管法改正で 注目される外国人賃貸需要

春の引越しシーズンもいよいよ大詰めに入りました。設備刷新や条件緩和、様々な工夫でお部屋の訴求力を高めているところかと思いますが、今回は「外国人入居者」について考えてみましょう。

## 訪日外国人急増、在留外国人の数も 5年前の1.25倍

ここ数年、観光地ではない場所でも外国人の姿を多く見かけるようになりました。それもそのはず、日本を訪れる外国人旅行者(インバウンド)の数は、政策の後押しもあってここ15年で急増。2003年時点では年間520万人程度だったものが、10年後の2013年時点では2倍の約1036万人に、2015年にはさらにその2倍の約1974万人、昨年2018年にはついに約3119万人(推計値)を記録。観光庁はオリンピックイヤーである2020年にインバウンド4000万人という大きな目標を掲げていますが、それも実現できる勢いで訪日外国人は増加しています。

### ●訪日外国人旅行者は15年で約6倍に!



加えて、実際に日本に居住している外国人の数にも変化が起こっています。法務省の発表によれば、2012年時点は約203万人だった在留外国人は、5年後の2017年には256万人へと大きく増加。外国人旅行者の数と比べるとインパクトに欠けて見えますが、在留外国人が53万人増えたということは、兵庫県の姫路市や愛媛県松山市、あるいは鳥取県全体の人口と同じ規模で外国人が増えたことを示しています。そしてその増加数は、そのまま「住まいのニーズ」に直結。つまり、この大規模な在留外国人の増加は、賃貸経営にも大きな影響をもたらしているのです。

## 入管法改正で新たに約34万人が流入見込み

そして昨年12月、衆参両議院で「出入国管理及び難民認定法(以下、入管法)」の改正が可決されました。この改

正によって、外国人労働者の在留資格が新たに2つ新設され、今まで以上に外国人労働者を受け入れることが可能になります。予定している受け入れ数は、5年間で約34万人。北海道旭川市や大阪府高槻市の人口とほぼ同規模です。



地域によって差はあるとしても、これだけの「住まいのニーズ」が短期間で流入すれば、賃貸市場に影響が出ないはずがありません。改正入管法の施行および試験開始は2019年4月から、業種は介護、宿泊、外食の3業種からと段階的なスタートとなりますが、最終的には農業、漁業、建設、造船、自動車整備といった14業種が新設資格者を受け入れる予定となっています。加えて今回の新設資格「特定技能1号・2号」は、従来の「技能実習」といった資格とは異なり、単純労働を行なう即戦力人材が許可されるため、受け入れに対する企業の姿勢も前向きとのこと。地域の産業や企業の分布状況によっては、外国人をターゲットにした空室対策が大きな効果を生む可能性があります。

## 外国人専門の保証会社やガイド利用で 受け入れ体制を整備

しかし、空室を埋めるチャンスが訪れる一方で、受け入れ側には課題が残ります。法務省の調査によれば、日本で部屋探しをした外国人の約4割が、「外国人であることを理由に入居を断られた経験がある」と回答したとのこと。審査結果の理由が明示されないケースも考えれば、実際に外国人NGとしている部屋の数は4割に留まらないと推測されます。

外国人入居者といえば、かつては「言語や文化の違い」からトラブルを起こすイメージを持たれがちでした。しかし、最近は外国人増加に合わせて様々なリスクヘッジ策も登場しており、これらを上手に活用すれば、外国人入居者による空室対策をより円滑に進めることも可能です。代表的なものとしては、外国人専門の保証会社の



活用があります。言語の問題が取り払われ、生活の相談なども受け付けてもらえ、万一の際の保証もしてもらえとなれば、外国人入居による不安も払拭できるのではないのでしょうか。



また、今回の改正入管法においては、受け入れ企業が民間賃貸住宅を借り上げることで外国人労働者の住宅を確保するものと見られています。来日したばかりの個人ではなく日本企業との法人契約になるため、入居者が外国人であっても安心して受け入れる賃貸経営者は多そうです。入居後のトラブル防止には、日本賃貸住宅管理協会発行の『外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン』をはじめとした外国人向けのガイドを活用。トラブルの原因が「言語や文化の違い」なのであれば、その違いを入居前にきちんと理解してもらうだけで、外国人入居の問題の多くは解決できるはずです。

## 日本人住民は減少の一途。 外国人の賃貸需要は救世主に!?

事実として日本の人口減少が始まっている以上、これからは外国人需要を取り込むことを考えないわけにはいきません。安倍内閣も将来の人口減・人手不足を見据え、昨年6月には「2025年までに50万人超の外国人労働者の受け入れを目指す」と発表。入居率の低下が危ぶまれる中、外国人が賃貸需要の救世主となる可能性は十分に考えられます。

加えて、4000万人に迫る訪日外国人は、観光地に限らず様々な場所を訪れるようになってきました。賃貸需要の低い地域でも、外国人向けのマンスリーや民泊というかたちで物件を活用する道が開けるかもしれません。新しい時代に向けて、外国人の入居対策を前向きに検討し、早期に差別化に取り組む必要がありそうです。



相続法改正で  
脚光!

## 「自筆証書遺言」活用術

遺された家族による「争族」を防ぐための代表的手段である遺言書ですが、手間のかかる印象からか、これまであまり活用されてきませんでした。そこで注目したいのが、約40年ぶりの相続法改正で要件が緩和された「自筆証書遺言」です。

### 自筆証書遺言は全文手書きが原則

「自筆証書遺言」とは、その名の通り、遺言者がその全文、日付および氏名を「自書」した上で、これに押印して作成する遺言書のことです。いつでも、特別な費用も要せず作れる最も身近な遺言ですが、一方で、財産を多く所有する人にとっては財産目録の作成が大きな障害でした。



財産目録とは、所有する全財産を預貯金、有価証券、不動産、保険、債務といった項目に分けて整理した一覧表です。財産が増えるほど記載事項が増えるわけです。

が、自筆証書遺言の要件は「全文を自書」ですから、これまでは当然、目録についてもすべて手書きで作成する必要がありました。しかも、遺言を作成してから実際に相続が発生するまでに財産に変更があれば、その都度書き直しが必要です。果たして、その苦勞を受け入れる人がどれだけいるでしょう。自筆証書遺言が活用されてこなかったのも無理のない話です。

### 財産目録の要件が緩和され、パソコン作成・コピー添付OKに

2018年7月に成立した改正相続法で、この「自筆証書遺言」の要件が緩和。今年の1月13日から、財産目録のパソコンでの作成が認められるようになりました。また、不動産については登記事項証明書、預貯金については通帳の写し等を使用することも可能に。遺言の一部として認められるためには各ページに署名と押印が必要ですが、目録作成のハードルは大きく下がったと言えます。

いざ相続となってから判明する誰も知らなかった財産や借金は「争族」の火種となりがちです。この要件緩和を機に、まずは財産目録の作成から始め、自筆証書遺言にチャレンジしてみたいはいかがでしょうか。



# 消費税率引き上げ迫る！ 賃貸経営への影響と対応のポイント

消費税率10%への引き上げが半年後に迫りました。賃貸経営への影響とポイントを確認しましょう。

## 賃貸経営では収入よりも支出に影響あり

居住用貸家の家賃や共益費、礼金等は国策で例外的に非課税であるため、賃貸経営の「収入」における増税の影響は少ないように思えます。しかし、よくよく見れば駐車場代(住居一体契約で賃料に含む場合を除く)やインターネット利用料等の付帯サービス費、事業用の家賃・共益費・礼金などは課税対象。10月分からは税率10%の金額で請求となりますので注意が必要です。なお、契約書に「駐車場代10,800円」とだけ記載され、税率変動に関する規定がない場合などは、契約者から11,000円での徴収ができない可能性もあります。

一方、賃貸経営の「支出」については、火災保険料など一部を除いてほぼ課税対象。建物管理料や修繕費なども増税分だけ増額となります。一定規模以下の免税業者の場合、収入はそのままに支出だけが増えることになるため影響は小さくありません。課税業者の場合でも、本来は受取消費税から支払消費税を控除し納付するだけで済むところが、課税売上非常に少ない居住用中心の賃貸経営では、非課税売上割合分の支払消費税を控除できないルールによって負担増という結果に。2%の増税がダイレクトに響きそうです。

そして税率引き上げの影響を最も強く受けるのが、物件の購入や新築・リフォーム工事といった大規模な支出です。個人から物件を買えば非課税ですが、業者から購入した建物は課税対象(土地は非課税)。仲介手数料にも消費税がかかります。工事請負契約も対象ですので、工事費1億円なら、増税の前後で200万円もの差が生じることになります。

## 税率10%の適用タイミングのルールと特例

新税率の適用は原則10月1日からですが、次のようなルールや特例がありますので注意しましょう。

### ●家賃等

・事務所の10月分家賃を、前家賃として9月末までに受け取る契約の場合

→10月1日より前に受領しますが、税率10%で消費税を計算

・事務所の9月分家賃を、翌月10月1日に受け取る契約の場合

→受領は10月1日でも、9月分のため税率8%で計算  
※特殊な例外はありますが、10月分家賃は10%、それ以前は8%と単純に考えてOK。

### ●業者が売主の物件の購入

契約日にかかわらず引渡日で判断。

引渡が9月30日までに完了すれば8%、10月1日以降なら10%。

### ●建物新築・リフォーム等請負契約

引渡が9月30日までに完了すれば8%、10月1日以降なら10%。

【住宅の引き渡しは2019年9月30日までに完了】



ただし特例として、契約が3月31日までに完了していれば、引渡が10月1日以降でも8%。

【請負契約が2019年3月31日までに完了】



## 消費税負担増を低減する「次世代住宅ポイント制度」

賃貸経営者にとって痛手となる消費税率10%への引き上げ。しかし、増税だからと新築や大規模リフォームを無理に急ぐのも得策とはいえません。駆け込み需要で足下を見る工事業者が出てこないとも限りませんし、反対に、工事金額そのものが増税の反動で下がることもありえます。何より、少なからぬ額の投資である以上、焦りは禁物。十分に計画の検討を重ねた上で契約すべきでしょう。

また、政府は「次世代住宅ポイント制度」という景気落ち込み対策を用意しています。この制度を活用すれば、貸家のリフォームなら断熱改修、家事負担軽減改修、バリアフリーなど一定基準を満たすことで、1戸当たり最大30万円相当の商品と交換できるポイントを発行してもらえます。中には、宅配ボックスの設置で1万ポイント、浴室乾燥機の設置で1.8万ポイントなど、税率2%の上昇を補うに十分な還元率の工事も。原則2019年4月～2020年3月までの契約が対象となりますので、増税の影響を冷静に観察しつつ、お得にお部屋のグレードアップに取り組むこともできそうです。