オーナー様向けニュースレター
DAIDO TIMES
March 2022 03

成人年齢引き下げ、賃貸経営への影響は？
今こそ考えたい 若者の賃貸トラブル

経営者として要点チェック
税制改正ダイジェスト

早めの値下げの損・得は？
空室対策としての「賃料減額」判断基準

春の引越しシーズンも、いよいよ大詰め。特にコロナによって学生需要の戻りが鈍いエリアでは、この3月が勝負どころです。時間的猶予がない場合には、「賃料減額」も視野に入れるべきかもしれません。

☑ 最大のメリットは即効性

賃料を減額する最大のメリットは、やはり「早期に入居者を見つけられること」です。理想はもちろん、人気設備の導入等で物件の価値を高め、賃料を維持しながら新規入居者を獲得することですが、十分な予算や時間が確保できない中で効果的な対策を施すのは簡単ではありません。

その点、賃料減額は万人に対して効果が期待できるうえ、工事期間等もなく即時に告知しアピールを開始できます。現賃料で空室の長期化が予想されるような物件では、減額によって空室期間を圧縮することで、トータルの収支を安定させる効果も見込めます。

☑ リスクを見越した事前対策が不可欠

強力な空室解消力を誇る賃料減額ですが、その一方で気になるのは効果の高さゆえのリスクです。賃料収入の減少はもちろん、それ以外にも次のようなリスクがあることを把握しておきましょう。

▶ トラブル発生リスクの増大

賃料を下げるということは、申し込みがあった際の審査基準、特に収入面の審査を緩めざるを得ないということでもあります。必ずそうなるとは限りませんが、それによって家賃滞納やマナー問題などトラブルが増える傾向にあることも事実です。

▶ 他の部屋からの減額交渉

新規入居者が安い賃料で契約したと知れば、他の部屋が「うちも家賃を下げてくれ」と主張してくるのは自然な流れです。昨今はインターネットで簡単に募集情報を調べられるため、賃料減額交渉が発生するリスクは以前よりも増しています。

▶ 売却価格の下落リスク

収益不動産の価格は、年間の賃料収入を市場の利回りで割り戻す「収益還元法」で算出するのが主流です。つまり、賃料を下げると分子となる年間賃料収入も減り、物件価格自体も下がってしまうことになります。

例）利回り8%のエリアで3,000円の減額をした場合…

3,000円×12ヶ月÷8%＝ 45万円の価格下落

数年以内に売却の予定がある場合などは賃料減額の影響が大きいため、敷金・礼金の免除やフリーレントの採用、募集広告費の増額等、「賃料を維持しつつ費用面で訴求する集客戦略」も検討したいものです。

☑ 減額目安は空室期間予測から算出

リスクを孕む賃料減額ですが、それでもメリット大、と判断できる場合には、「周辺の競合物件が減額を始める前」に、早急に手を打つべきです。減額の目安は次の計算式で速算できます。

賃料減額幅 ＝

（①予想空室期間 － ②理想空室期間）× 現賃料
（解約発生周期 － ②理想空室期間）

※解約発生周期＝1年÷（年間解約発生戸数÷総戸数）

①予想空室期間とは**「このままだと現実となるだろう空室期間」**、そして②理想空室期間とは**「賃料を下げたからには実現したい空室期間」**を指します。

仮に、解約発生周期が4年（48ヶ月）で賃料6万円の物件があり、「減額すれば2ヶ月で決まる、減額しなければ6ヶ月かかる」と予想できる場合、①予想空室期間は**6ヶ月**、②理想空室期間は**2ヶ月**と設定され、賃料減額幅は**（6ヶ月－2ヶ月）×6万円÷（48ヶ月－2ヶ月）＝5,217円**と算出されます。つまり、賃料減額によって2ヶ月以内に決まると予測できるなら5,217円まで下げられる、5,217円未満の減額なら空室を6ヶ月つくるより収支はプラスになる、ということです。

賃貸経営者にとって、「できるだけ賃料は下げたくない」という気持ちは当然です。しかし、コロナ禍の出口はいまだ見えず、今年のシーズンも例年通りとは言い難い状況です。難しい判断ではありますが、場合によっては「損して得取れ」の戦略を採用し、経営基盤の早期安定化を図ることも検討していきましょう。

DAIDO TIMES 2022年3月号
2022年3月発行（毎月1回発行）

発行元・株式会社ダイドー不動産
〒820-0075 福岡県飯塚市天道114
TEL.0948-24-6666 FAX.0948-25-6878

成人年齢引き下げ、賃貸経営への影響は？ 今こそ考えたい

若者の賃貸トラブル

民法改正により、4月1日から成人年齢が18歳へと引き下げられます。今後、18歳を迎えた若者は、親の同意を得ることなく携帯電話やクレジットカードなどさまざまな契約を単独で有効に結べるようになりますが、その中にはお部屋を借りる際の賃貸借契約も含まれます。賃貸経営者として知っておくべき点をまとめました。

成人年齢引き下げはどうして？

日本で成人年齢が20歳と定められたのは1876（明治9）年、今から146年も前のこと。それが今になって変更される理由のひとつは「国際社会と歩調を合わせるため」と言われています。

法務省の調査によれば、海外では1960年代から成人年齢引き下げについての議論が活発化。先駆けとなったのはイギリスで、1969年に21歳から18歳への引き下げが実施されて以降、ヨーロッパ諸国やアメリカ各州で次々と成人年齢が18歳へと変更されました。OECD（経済協力開発機構）の加盟38か国においても、現在では成人年齢を18歳と定めている国が圧倒的多数であり、日本はようやく「国際標準」に合わせたことになります。

また、少子高齢化による現役世代減少への対策としての効果も期待されます。各国の成人年齢変更運動も、大元に「若者の国政参加」を掲げたものが大半でしたが、若年層の減少の著しい現代日本においても、若者を早期に社会参加させることは重要課題。18・19歳の若者が自らの意思で人生を選択できる環境を整え、政治や経済への積極的な参加を促すことは、活力ある日本社会を形成するために不可欠な施策なのです。

子ども名義で契約時「親権者同意書」不要に

一方で、この変更が賃貸業界に与える影響はというと、実は非常に限定的です。既に「未成年者が契約者となって部屋を借りる」ことが当たり前に行われている以上、目に見える変化は「親権者同意書」が18歳以上で不要となることくらいでしょう。

親権者同意書とは、未成年者との契約行為に親権者の同意があったことを証明する書類です。民法は、未成年者が親権者の同意を得ずにした契約は原則として取り消せると定めているため、後になって契約取り消し・賃料等の全額返金…といったことが起こらないよう、契約時に同意書を作成するのです（親権者を契約者とすることで同様の事態を避ける方法もとられます）。今後は学生入居でも大半が18歳以上となるため、同意書を作成する機会は少なくなりそうです。

知っておきたい若者特有の賃貸トラブル

さて、以上のような経緯から、4月以降は「オトナ」の入居が増えるわけですが、やはり18歳は18歳。若者特有の軽はずみな行動で問題を起こしたり、犯罪等に巻き込まれたりといったケースが減るわけではありません。また、お酒やたばこは引き続き20歳からの制限のため、これらに起因するトラブルには厳しい注意も必要。特に4～5月は入居直後でトラブルも頻発傾向にあり、管理会社と二人三脚での対策が欠かせません。

若者の賃貸トラブルケース

ケース1．無自覚の「騒音トラブル」

今も昔も若者は騒がしいものですが、近年増えているのが「大音量で流す音楽・動画」の騒音クレームです。YouTubeやNetflix等で視聴する動画のほか、コロナ禍でのオンライン講義の音もたびたび苦情の原因となっています。

特徴的なのは、本人に大きな音を出している自覚がないことが多い点です。無自覚である理由のひとつが、彼らの育ってきた住環境。2000年4月の「住宅性能表示制度」の開始以降、戸建や分譲マンションの性能は急激に向上しています。遮音性の高い住宅で育った彼らとしては、古アパートでも「まさか隣に音が漏れるなんて」という感覚なのです。

最近では、室内で配信動画を見ながら運動するオンラインフィットネスや、オンラインゲームをしながら通話するボイスチャットなど、新たな騒音源も登場。あらかじめ音が響きやすいことを知らせたり、ヘッドホンを使用するよう指導することも必要です。

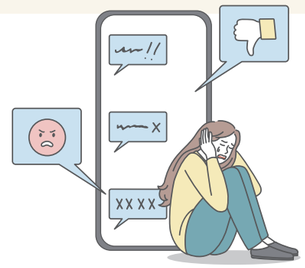
ケース2．無知による「契約トラブル」

電気・水道などライフラインの知識に乏しく、入居後に「電気が使えない」などの苦情が入るケースも増えた印象です。インターネット無料物件のように光熱費も家賃に含まれていると思っていた、なんて入居者もいるため、苦情時は設備故障だけでなく「未契約」「料金滞納」も疑う必要があります。

また、契約関連で心配なのが押し売り・悪徳商法などの被害です。これまでも無知に付け込まれる若者は多くいましたが、4月以降、18歳の「成人」は「未成年を理由とした契約取り消し」ができません。最近はトイレ詰まり等の対応だけで数十万円を請求する悪質水道業者の被害も問題化しており、設備故障時の連絡先を明示するなどの対策が重要。押し売り対策には、モニター付きインターホン等の自衛手段を提供するのも有効でしょう。

ケース3．無警戒からの「SNS犯罪」

近年はITの発達により、過去にはなかった犯罪被害が増加。中でも注意したいのが、TwitterやFacebook等のSNSを介した犯罪です。SNSでの交流がきっかけとなった誘拐被害や、投稿した写真から場所を特定されるストーカー被害など事例はさまざま。予防策として防犯カメラや簡易ホームセキュリティを導入すれば、被害抑止だけでなく入居満足度の向上にも役立ちそうです。



若者トラブルの多くは一般常識や経験の不足が原因となる以上、入居前や入居直後など、何かが起こる前に「知らせる」ことが何よりも大切。管理会社と一緒に、賃貸住宅に住むうえでのマナーやリスクをまとめた「入居のしおり」を作成するのもいいでしょう。

見方を変えれば、18歳の若者たちは国の都合で急きょ新成人となるわけです。賃貸経営者ならではのフォローをしつつ、大人の先輩として彼らを上手に守り、導けるといいですね。

ワンポイントコラム one point column

経営者として要点チェック、税制改正ダイジェスト

令和4年（2022年）度の税制改正が発表され、不動産関連では「住宅ローン控除」の改正が話題です。超低金利下での逆ザヤが考慮された控除率の1.0%から0.7%への引き下げ、控除期間の原則13年間への延長、所得上限の2000万円への引き下げ、省エネ住宅への優遇制度などの変更が加わりました。ここではその他、賃貸経営者に影響しそうな改正内容をダイジェストでお知らせします。

▶ 固定資産税の据え置き特例終了

2021年の固定資産税は、地価高騰時（2020年1月）の課税評価と、直後のコロナ禍による地価下落とのギャップが考慮され、前年より税額が上がってしまう場合には前年の税額に据え置かれるというコロナ特例が設けられていました。

しかし、今回の税制改正大綱では、住宅地におけるこの特例は延長されず終了することに。コロナ騒動の直前まで地価が上昇トレンドにあった地域では、ご自宅やアパートの固定資産税が上がる可能性があります。

▶ 不動産取得税等の軽減措置は延長

住宅の売買につきものの登録免許税、不動産取得税、印紙税の軽減措置は、現状のまま2024年3月末まで延長されます。省エネ住宅への優遇措置も2025年3月末まで延長です。

▶ 住宅取得等資金の贈与、非課税限度額縮小

2021年末で終了予定だった同非課税特例も2年間延長となりました。しかし、非課税限度額は500万円引き下げられ、省エネ住宅等で1000万円、それ以外の住宅で500万円までとなります。成人年齢の引き下げに伴い、贈与を受けられる年齢も18歳からに変更です。

▶ 相続・贈与の一体的課税は見送り

最も注目されていた「暦年贈与廃止」の是非については、今回見送りとなりました。しかし、国としては相続と贈与を一体的に課税する方向で議論を進めており、近年中に何らかの改正はあるものと見られます。引き続き動向を注視するとともに、早めの相続対策や生前贈与の検討を進めるべきでしょう。