

# Class メイト

オーナー様向けニュースレター

10

October  
2016

実践  
間近!

一気に振り返る

## 大家さんのマイナンバー

雨漏りにはご注意を

## 定期診断・メンテナンスの重要性

生産緑地指定解除で大量の宅地が発生!

## 2022年問題にどう対応する?



株式会社 ユーミーClass

# 実践間近! 一気に振り返る大家さんの マイナンバー



今年1月より開始された「マイナンバー制度」。これまであまり出番がなかったかもしれませんが、ナンバーの通知から1年が経ち、いよいよ使用する場面が増えてきそうです。そこで今回は、大家さんが知っておきたいマイナンバーの知識を総ざらいします。

## マイナンバーとは?

日本国内の全住民一人一人に割り振られた12桁の番号です。社会保障、税、災害対策などの分野で効率的に情報を管理するために誕生しました。これまで税務署や社会保険事務所などでバラバラに管理されていた情報を一元化することにより、脱税や不正受給といった問題の解決、本当に困っている人への支援の拡充などが期待されています。

## マイナンバーが必要な場面

今後、マイナンバー制度の活用が進むにつれてマイナンバーが必要となる場面は増えていくものと思われそうですが、当面のところ、私たちに関係してくるのは「お金」の情報をやりとりするケースです。

たとえば、自治体に対して児童手当や年金の受給申請などを行なう際にはマイナンバーが必要です。また、相手が民間企業でも、たとえば証券会社と有価証券を取引する場合にはマイナンバーの提示が必要です。



## 不動産投資とマイナンバー

では、不動産投資を行なう大家さんが特に気にするべき場面はどんな時でしょうか。

まず直接的に必要なのは、平成28年度の確定申告(来年3月15日期限)です。年間の不動産収入が20万円を超える場合は確定申告を行う必要がありますが、今回の申告書には新たにマイナンバー記入欄が追加され、書面での申告の際には本人確認書類の写しとともに、個人番号カードの写しの添付が必要となります(e-Taxの場合は電子証明書をe-Taxに登録)。

間接的に必要な場面もあります。それは、法人に対

して個人の大家さんが不動産を賃貸しているときです。年間15万円以上の賃料を個人の大家さんに支払っている法人は、その支払調書を税務署に提出する必要があります。そして、その支払調書の「支払を受ける者」の欄にマイナンバー記入欄があるために、個人の大家さんは各法人からマイナンバーを確認されることとなります。もしかしたら、既に何社かからマイナンバー提示を求められた大家さんいらっしゃるかもしれませんね。

同様に、物件をサブリース/転貸借している場合には、その借主である賃貸管理会社からマイナンバーを求められることとなります。罰則規定こそありませんが、申告書や調書へのマイナンバー記載は義務となっていますので、提示が必要な際には是非ご協力いただければと思います。

なお、法人には法人版マイナンバーが付与されますが、これは公開情報となっていますので、法人として賃貸経営を行っている大家さんの場合、特に気にする必要はありません。



## マイナンバー提出で悪影響がある?

お金に関する様々な情報が網羅されると言われるマイナンバー。そのため「税務署に厳しくチェックされるのでは!？」と危惧される大家さんも少なくないのではないのでしょうか。しかし一説によると、税務署は以前から大方のお金の流れを把握しており、マイナンバー程度で状況が変わることはないとのこと。よほど後ろ暗いことがない限りは安心してよさそうです。

また、サラリーマン大家さんの中には「マイナンバーで会社に副業がばれてしまう!」と焦っている方もいるかもしれませんが、ですがこちら、確定申告時に給料・公的年金以外の所得に関する住民税を「普通徴収」で払う設定にしていれば大丈夫です。この普通徴収の制度はマイナンバー制度開始以降も変わっていませんので、将来、住民税の徴収方法が変更されない限りは安心して不動産投資を続けられそうです。

## 雨漏りにはご注意を

# 定期診断・メンテナンスの重要性



近年、猛烈な集中豪雨が増えています。8月に多発した台風も全国各地に相当の被害をもたらしました。もし賃貸物件で雨漏りなどが発生すると、修繕や設備交換などといった多額の費用がかかります。それだけではなく、入居者が物件に不満や不安を抱えるようになり、退去にも繋がってしまいます。それを防ぐためにも、まずはメンテナンスをしっかりと行うべきです。

行う時期の観点から、メンテナンスは大きく3つに分けられ、雨漏り対策でもそれは同様です。

1つは「予防メンテナンス」。例えば、屋上防水の耐用年数はおよそ10年程度なのですが、それを基準に定期的に、或いは早めに屋上防水をしておこうというものです。

2つめに「繰り延べメンテナンス」。定期点検の結果、まだ大丈夫と判断されたので来期以降に持ち越すことにした、近々売却する計画なのでメンテナンスをしない…等です。

3つめに「緊急メンテナンス」です。集中豪雨にあい、屋上の防水シートの切れ目から階下漏水が起こり、入居中の部屋が水浸しで、即時対応が必要…というものです。

屋上防水の費用は1㎡あたり6,000～8,000円程度です。実際に施工となれば、バルコニーや廊下部分、立ち上がり部分も必要なので、施工面積は屋上の広さの1.5倍程度で考えておく必要があります。仮に25㎡のシングルタイプ、世帯数9戸の3階建て築15年のマンションがあり、1フロア3世帯であれば部屋の屋根部分は25㎡×3=75㎡、廊下部分やバルコニー等を含めると、75㎡の1.5倍で約113㎡が施工面積と推察出来ます。これに施工単価8,000円をかけると、あくまで目安ではありますが、ざっと税込み約100万円となります。

この費用との相談にはなりますが、やはり「予防メンテナンス」として施工することが望ましいでしょう。もし、階下漏水などが発生し、緊急メンテナンスを強いられたのであれば、建物内部まで傷んでいる可能性が高く、かかる費用は想像以上に大きくなる可能性があります。建物の寿命も短くなり、資産価値下落にも繋がります。

費用との相談の中では、「繰り延べメンテナンス」も、もちろんあり得ます。トップコートの塗替えだけであれば

20万円程度であり、通常5年毎のサイクルで行うものですが、こうした比較的費用が小さく短いサイクルのメンテナンスをしっかりと行うことにより、その下の防水層の寿命を延ばし、定期診断結果のもと、大きな費用発生を先送りできる可能性があるのです。

予防的に行うにせよ、繰り延べて行うにせよ、しっかりと行えば問題はないでしょうが、放置して何もしないとすると、いざという際には緊急メンテナンスという選択肢しか残っておらず、費用も余分にかかるという事態に陥ります。

こうなっていたら雨漏り注意!



「ドレン周り」のひび割れ



「浮き」や「ふくれ」は破裂し、そこから漏水に繋がる



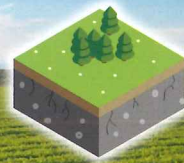
「めくれ」部分から漏水の恐れあり

物件は人間のカラダによく似ています。健康的な人生を送るには定期的な健康診断を行い、病気や怪我になれば治療を行います。物件も同様で、長期的に安全な運営を行うためには定期的な診断、メンテナンスを行い、劣化や老朽化があれば修繕を行います。もちろん、定期診断・メンテナンスを行っていても緊急メンテナンス(事後対応)をゼロにはできませんが、予防メンテナンス(事前対応)を積み重ねることで、ゼロに近づけられます。

また、予防メンテナンスはスケジューリングできますので、「相見積もりを取得してコストを下げる」「繰り延べにより支出を分散させる」などコストコントロールも可能です。

費用の面からメンテナンスの実施には渋い顔になりますが、「賃料、空室率、緊急時における修繕費が改善されてキャッシュ・フローが上昇する」という視点でとらえると、非常に効果的な投資です。定期診断をしっかりと行い、タイムリーなメンテナンスを心掛けましょう。

# 生産緑地指定解除で大量の宅地が発生! 2022年問題にどう対応する?



2022年問題をご存じですか。1991年に生産緑地法が改正され、その際に「生産緑地」に指定された大都市圏の農地の多くが、2022年に宅地として市場に出回るかもしれないという問題なのですが、賃貸住宅市場においても影響は避けられません。今回はこの問題について確認しましょう。

## 「生産緑地」とは?

そもそも「生産緑地」とは何でしょうか。東京などで農業を営んでいる方はご存じでしょうが、地方ではなじみがないかもしれません。少し説明しますと、対象となるのは主に三大都市圏の市街化区域の農地です。

市街化区域は街づくりを推進すべき区域なので、農地でも本来は宅地並みの固定資産税が課せられます。しかしこれでは本当に農業を営む方が立ち行かなくなってしまうため、生産緑地としての指定を設け、固定資産税を一般の農地同等まで軽減する制度です。

### 生産緑地とは

- ・主な対象: 三大都市圏(首都圏・近畿圏・中部圏)の市街化区域の農地
- ・指定要件: 農業の継続が可能であること  
500㎡以上の農地であること
- ・効果: 市街化区域内でも固定資産税が一般の農地並み(宅地の数百分の1程度)に軽減される  
相続税の納税猶予が受けられる
- ・行為制限: 農地として管理しなければならず、宅地造成や建物建築は不可
- ・指定解除: 主たる農業従事者の死亡等により農業継続が困難となった場合、または「指定から30年」以上が経過した場合に「市町村長に買い取りを申し入れる」ことができ、それにより解除される

『市町村長に買い取りを申し入れる』とありますが、実際に買い取りしてもらえるケースはほぼ無く、申請から3ヶ月の経過をもって、農地転用など一定の手続きの上、建物の建築も可能で自由に売買できる土地となります。

そして多くの生産緑地が『指定から30年を迎えるのが『2022年』なのです。

## 2022年、何が起ころ?

2022年には何が起ころのでしょうか。固定資産税が大幅に軽減されるとはいえ、主たる農業事業者も高齢となる中、農業継続を選択する人が果たしてどれだけいるのでしょうか。農業以外に使えない土地を持てあまし、30年という年月を心待ちにしていた方も少なくないはずです。生産緑地の指定解除を受けた土地が、一斉に宅地として市場になだれ込んで不思議ではありません。

国土省の「平成26年都市計画現況調査」によると、生産緑地の総面積は全国で13653.7haであり、東京ドーム2,920個分の広さです。仮にこの全てが宅地になったとすると、道路などに必要な分を25%、1宅地120㎡として計算した場合、約114万戸分にもなります。もちろん、30年経過後も農業を続け、生産緑地の指定を継続することは可能ですし、全てが宅地になる訳ではありませんが、住宅総数6,063万戸、うち空き家数820万戸という状態では、更なる供給過剰を招くことは明らかであり、ある程度の地価の下落は覚悟しなければなりません。

賃貸市場にも影響は多大でしょう。先祖代々の土地はなかなか手放せないでしょうから、宅地にするにしても賃貸住宅での活用を考える方が多いはずですが、激しい競争を強いられることは容易に想像できます。特にファミリータイプは、価格の下がった持ち家との競合や、さらに増えた空き家の賃貸転用とも戦わなくてはなりません。

## 資産組替のチャンス?

さて、マイナス面が先行しましたが、メリットも考えられます。それは、市街地の物件を安価に調達できるかもしれないということです。直接的な影響は少なくとも、大都市圏の地価下落は地方にも波及するはずですが、地方の物件は2022年問題の直前に売っておき、その後割安となった大都市圏の物件を買う…、都合のいい皮算用ですが、もしかしたら生産緑地の指定解除は「資産組み替え」の大きなチャンスとなるかもしれません。