

収益最大化のための！

賃貸経営塾

新米大家に土地活用の基本を教えてください

Q 私の400坪の月極駐車場は、稼働状況も悪く土地を活かしていないように思います。そこで、あるテレビCMが目にとまりました。タレントの岡田准一さん演じる営業マンが「土地の半分を売却してテナントビルを建てて家賃収入を得ませんか？」と提案していたのです。「これはいい！」と思ったのですが安易でしょうか？ ご意見とアドバイスをお願いします。

A このCMは具体的に、資金の工面方法と、何で家賃収入を得るか、という部分に言及しているところが興味深いのですが、質問されたオーナー様は、CMのどの部分に注目されたのでしょうか？「土地の半分を売却」の部分でしょうか。それとも「テナントビルを建てて」の部分でしょうか。実はこの2つは土地活用を考えるうえで重要な課題なのです。

資金の工面方法で事業の大枠が決まる

もし「土地売却」に注目したなら、これは「事業資金の工面」の問題です。CMのように土地を売却する手段もありますが、金融機関から借入れたり、等価交換で資金なしで収益物件を手にする方法や、店舗展開するチェーン本部などが資金を負担して建築し、その家賃収入を得る方法もあります。もちろん、土地の特性によって選べる方法は限られますが、資金調達手段によって、土地活用の大枠が決まります。まず、この資金手当についての、ご自身の希望や考えをまとめておいてください。

土地活用は企画が命、十分な吟味を

もし「テナントビルで家賃収入を得る」に注目したのなら、これは事業の根幹をなす「企画」の問題です。これが土地活用の一番重要なところですね。テナントビルか、駐車場を備えた店舗か、マンションなどの賃貸住宅か。もし賃貸住宅としても、間取りタイプは？ 入居者層は？ 建物の構造は？ など、周辺状況を分析し特性に適した企画を選べるように準備しておきましょう。

提案する会社には得意分野がある

このCMで土地の売却を勧めているのは、この会社が仲介会社だからでは？ と思います。彼らの得意な分野ですし、それが利益につながります。もし建築会社の提案なら、土地のすべてを活用して、より建築面積が大きくなる企画を考えるとします。各社は、自分の得意分野の方がお客様の役に立てますし、利益にもなりますので、これは当然のことだと思います。それだけに、提案を受けるオーナー側は、土地活用に対する自身の希望や考えを整理・整頓しておく必要があるわけです。

複数の案を検討することで課題が分かる

複数の計画案を考えてもらい、それをシミュレーションすることで比較ができます。事例として2つの計画案を検討してみましょう。1つは、土地の半分を売却して無借金で賃貸建物を建てるA案です。2つめは、売却せずに借入れして賃貸建物を建てるB案です。前提として計画する土地を以下のように定義いたします。

- ・土地面積 400坪 ・土地の市場価格 坪75万円
- ・容積率 200%（建築できる延べ面積の限度を表します）

【A案】 残った土地200坪に、容積率に少し余裕のある150%で、延べ面積300坪の建物を計画。鉄骨造マンションを坪50万の見積りで建築費用は1億5,000万円です。土地を売った1億5,000万円を充当するので借入はありません（別に諸費用がかかりますが計算を単純にするために省いています）。オーナーは土地建物合計で3億円の投資をしたこととなります。この地域の適正な実質利回りが5%と仮定すると、オーナーが年間で得られる収益は1,500万円となり、これがキャッシュフローになります。*実質利回りの収益とは、家賃収入から運営費を差し引いた純利益です。

投資額3億円×適正利回り5%=収益1,500万円

【B案】 土地400坪に容積150%で、延べ面積600坪の建物を計画。鉄骨造マンションを坪50万で建築費用が3億円になりますが、全額を金利2%の30年返済、元利均等払い（年間返済額約1,330万円）で借ります。土地建物合計の投資額は6億円。実質利回り5%として年間収益が3000万円。そこから元利返済額1,330万円を差し引いたキャッシュフローは1,670万円となります。

投資額6億円×適正利回り5%=収益3,000万円
収益3,000万円-返済額1,330万円=1,670万円

2つの案を比較することで検討課題がいくつかあり出されます。単にキャッシュフローの比較なら、土地を売却しないB案の方が多いことが分かります。このキャッシュを得ながら30年後には借入れはゼロになっています。土地も失っていません。一方でB案には金利が上がるリスクもあります（ちなみに、固定金利3%、30年返済で計算するとキャッシュフローはA案B案で同じくらいになります）。さらにB案には「3億円の借金」というプレッシャーがあります。普通の人にとっては大きな負担と感じるでしょう。これらの課題は、1つの案を検討しただけでは浮かび上がらなかったものであり、このような比較が、最善案を選ぶためには必要な検証となります。



オーナー様向けニュースレター



ai 賃貸通信

Supported by アイ建設事務所

記事1 弁護士による賃貸法律相談室

工事の不手際、貸主の責任は？

記事2 賃貸業界のニュースから

世界の賃貸ニュースから

記事3 収益最大化のための！賃貸経営塾

新米大家に土地活用の基本を教えてください

※写真は 6月に映えるあじさい、ハートのカタチを見つけました。

アイ賃貸通信 2023年6月号

2023年 6月 5日発行(毎月1回発行)

発行所：株式会社アイ建設事務所/ 発行人：池本寅男
〒359-1123 埼玉県所沢市日吉町16-15 ライナス所沢ビル2F
TEL:04-2903-5500 HP:https://aikensetsujimusho.com/

【弁護士による賃貸法律相談室】

工事の不手際、貸主の責任は？

貸主が手配した工事でリフォーム業者の不注意で漏水。
貸主は賃借人に賠償責任を負うか？



退去の際に、水回りなどの設備をリフォームして新賃借人を募集することは、賃貸経営でよく行われています。このとき、工事を請け負ったリフォーム会社の不手際で、賃貸物件の「その部屋以外の入居者の居室」に損害が生じてしまった場合、賃貸物件のオーナーも賠償責任を負うことになるのでしょうか？ この点が問題となったのが、東京地方裁判所平成24年12月17日判決の事例です。この事案の概要は以下の通りです。

賃貸マンションの10階の部屋が空いたので、オーナーはリフォーム会社に依頼して工事を施工することになった。

この工事中にリフォーム会社の作業員が作業中に配管を詰まらせて漏水を生じさせてしまい、階下の9階の部屋に浸水してしまった。

階下の9階の部屋の賃借人から「建物オーナーが依頼したリフォーム会社のミスで浸水したのだからオーナーも責任を負うべきだ」と主張され、損害保険金では賄いきれなかったとして慰謝料200万円などを請求された。

上記の通りこの事案では、浸水した9階の居室の賃借人は、リフォーム会社だけでなく建物オーナーも併せて被告として損害賠償請求訴訟を提訴しました。

裁判所は工事に不手際をしたリフォーム会社への損害賠償請求は認めましたが、本件においては、リフォーム工事を依頼した建物オーナーの責任も法的に認められるのか、という点が問題となりました。この訴訟で原告の賃借人側が「オーナーにも責任がある」とした根拠は、

建物オーナーには賃貸借契約に基づき貸室を使用させる債務があり、その履行をリフォーム会社が補助する関係にある。

建物オーナーの履行補助者であるリフォーム会社の過失によって居室が使用できなくなったのだから、賃貸借契約に基づく貸室を使用させる債務の不履行である。

という主張を展開しました。

結論として裁判所は**建物オーナーの損害賠償責任は否定**しましたので、世の貸主さんにとって良い結果となりました。裁判所は建物オーナーの責任を否定した理由について右上の通り述べています。



「被告E Uホーム（注：建物オーナー、編集者注：以下は貸主と表記します）は、原告X 1（注：9階居室の賃借人、編集者注：以下は賃借人と表記します）に対し、本件賃貸借契約に基づき本件居室を使用させる義務を負い、賃借人が本件事故により本件居室の使用を妨げられたことは認められるが、本件事故が貸主の同契約に基づく債務の不履行であるとは認められない。」

「すなわち、貸主が被告フロムワン（注：リフォーム会社、編集者注：以下は工事業者と表記します）との間で本件請負契約を締結して、工事業者が1004号室のリフォーム工事を行い、その際、同工事従事者が本件事故を起こしたことは前記のとおりであるが、工事業者は、本件請負契約に基づき上記工事を行っていたものであって、本件請負契約は、同社と貸主の間に、貸主の賃借人に対する本件賃貸借契約に基づき本件居室を使用させる債務の履行を工事業者が補助する関係があることを理由付けるものとはいえず、工事業者による上記工事に従事した者が本件事故を起こしたことをもって、貸主の本件賃貸借契約に基づく債務の不履行があるということではできない。」

として、工事業者のみに合計610万円の損害賠償を命じました。この事案で、「建物オーナーは責任を負わない」と結論付けられたことは至極当然の判断と言えるのですが、例えば本件とは異なり、リフォームした貸室で工事に不手際が生じ、その結果、その工事が行われた貸室の賃借人が損害を負った場合には、異なる判断となる可能性があります。このような場合、リフォーム会社は当該貸室の賃借人に対して「賃借人の履行補助者」となり、その履行補助者の過失を理由に建物オーナーが責任を負う可能性があると言えるためです（なお貸主が、施設賠償責任保険などに加入していれば、こういった建物の工事等に伴う損害額の大半は保険でカバーされることが通常ですので、本件のように慰謝料等（以下で説明）の請求をされてしまう場合に問題になる話と言えます）。

本件では、リフォーム会社に対する損害賠償として損害の実額の他、賃借人がこの漏水事故によって仕事用の機材が故障し仕事の受注ができなくなったこと、自律神経失調症、うつ病等で治療を余儀なくされたなどの事情が考慮され、賃借人とその同居人に対して合計230万円の慰謝料（損害賠償の種類の中の1つ）が認められています。工事による損害賠償事案の慰謝料としては比較的高額ですので、この点でも参考になる事例です。

NEWS

賃貸業界のニュースから

世界の賃貸ニュースから ~イギリス・韓国・アメリカ~

【イギリス】スター大家に若者が夢中

英国紙「ガーディアン」によると、インターネットで「ランドロード（家主 インフルエンサー）」が注目されています。インフルエンサーとはSNSで影響力を持つ人のことです。この家主の多くが20代~30代の若者で、購入した古い住宅をリフォームして、売却か賃貸することで利益を得ています。記事で紹介されたジェイムス・クープランドさん（28才）は、学校で勉強しながら安いローンで老朽物件を購入して、YouTubeで学んだ大工技術でリフォームして、購入した倍近い金額で物件を売却したそうです。その様子を短い動画にしてTikTokに流すと一晩で6万回もの再生数を記録し、現在では44万人以上のフォロワーが彼の動画に注目しています。フォロワーの中心は家主インフルエンサーよりも若い10代~20代前半の若者です。自分たちより上の世代がお金持ちになっているのを見て不労所得に憧れているというわけですが、しかし大家業はそんな甘い事業ではありません。日本でもスルガ銀行問題に代表されるように不動産投資には落とし穴がたくさんあります。ガーディアンの記事でもベテラン大家や大家団体がインタビューに応じており、大家業は不労所得ではなく、動画は儲かることを強調し過ぎていてと懸念を表明しています。実際に大家業には様々な知識や技術が必要で、YouTubeやTikTokでは紹介されない地味な業務が多く、またいくつものリスクが待ち受けている事業です。「大家業を楽で儲かる仕事だと勘違いするな」という意見に共感しますが、それは古い考えだと若者に笑われてしまうのでしょうか。日本でも大家業を志す人は増えており、多くの若者はSNS動画で情報を得ていますので、日本の家主インフルエンサーが登場するのは時間の問題なのかもしれません。

【韓国】チョンセ詐欺が社会問題化

韓国には独特の家賃制度として「チョンセ」があります。その仕組みは、借主が貸主に一定額の保証金を預け、貸主は保証金を様々な形で運用して収入を得ます。双方で決めた契約期間が終了すると保証金は全額が返却されます。つまり借主はタダで家を借りることができます。その保証金の額は様々ですが、物件の売買価格の7~8割程度とされています。しかし、この保証金が返還されないトラブルが増えていて、警察が詐欺事件として捜査をしているというのです。被害者は

韓国全土で数百人、被害総額は数百億円に及ぶといわれ社会問題となっています。専門家たちは詐欺被害が広がっている原因として、高騰していた不動産価格が下落に転じて、受け取った保証金よりも安い価格でしか売れなくなった物件の大家が、保証金を返せなくなったと指摘しています。大家の中には安い物件を購入して借主から高い保証金を受け取り、その保証金を別の物件購入などに投資をしている人がいて、その破綻が借主にシワ寄せされたようです。チョンセはインフレ下の高度経済成長期に有効だったもので、成熟期を迎えた韓国ではマイナス面が多い、という声もありますが、長きにわたる習慣を変えるのは難しいようです。被害者たちは政府に助けを求めています。現在の法律では救済は難しく、悲しいことに被害者からは数人の自殺者も出ています。生活の基盤である賃貸住宅が原因で若者が命を絶つ現状に不満や怒りの声が高まっています。

【アメリカ】オフィスの賃貸住宅化が進行中

リモートワークが定着しつつあるアメリカでは、大都市を中心にオフィスビルを住宅に改修する計画が進行しています。オフィス過剰と住宅不足が社会問題化しているアメリカでは、2つの問題を解決できる可能性があるとして「ニューヨーク・タイムズ」が紹介しています。しかし、住宅に適したビルばかりではないため、想定賃料と工事代金を天秤にかけた複雑な計算が必要になるようです。また、住居とオフィスでは建築に関する規制も違うため、実際に住居として貸し出すには様々なハードルをクリアする必要があります。一方で、住宅改修に適しているオフィス物件を判定するのは難しいことではなく、ビルの建築年を見れば一目瞭然だそうです。建築技術が発展していなかった戦前の古いビルは空調が貧弱だったため、窓を開けて空気を取り込む仕様になっており住宅への改修が容易のようです。逆に現代のオフィスビルは、空調の普及で窓が開かない部屋もあるため住宅には適さないようです。ある調査では、リモートワークをしている人の9割以上が「まだ続けたい」と考えており、オフィスと住宅の関係に歴史的な転換点が来ていると指摘する声もあります。行政も都市部の空洞化を放置するわけにいかず規制緩和も検討しているようです。

