の情報を全世界の人が見ることが可能なのです。その事業者の代表格は、Airbnb(エアービーアンドビー)と言って、2014年5月に日本にも進出しました。すでに日本国内で2万1千件もの「貸したい情報」が登録されているそうです。たとえば5万円の貸室でも、1日3000円~4000円で貸し出すと、稼働率が半分でも4万5千円から6万円の収入になります。7割の稼働なら8万を超す収入になるので、ただの空室対策というよりは、積極的に収入アップを狙ったビジネスとなっています。

オーナーとしてどうするか?

さて、賃貸経営のオーナーとして、このニュースを、どのように捉えればよいのでしょうか。もうすでに管理会社さんから、何らかの情報が入っているはずですが、いか



トは、空室が埋まることです。場合によっる では一般賃貸よりも多くの収入が得られる 可能性もあります。デメリットとして確保で のは、衛生面や宿泊者の安全確保の を記載されるのは、一次でのの場合でのがである。 を記載をいか、という観点でのがである。 を記載をいか、という観点でのいてしまった。 を記載を表す。実際に報告されてしまったといる。 を認めます。実際に報告されてしまったといる。 を初しているようではなったとか、という事態も起こっているようです。最悪でのは、優良入居者が退去してしまう。 しょう。

もし、民泊を活用するのでしたら、大阪府の条例のように、滞在者のパスポートを確認して、一定期間以上の滞在しか受け付けない、等の取り決めを、最低でも検討する必要があります。そんなことより、「民泊なんかに貸さない!」というオーナーさんも多いと思われますが、もうひとつ、注意

をしなければならないことがあります。それは、賃貸物件の「不正使用」です。

不正使用を許さない!

いま、自分が住まないのに貸室を借りて、 それを外国人旅行者に転貸して、そこで収 益をあげる人たちがいます。無断でそのよ うな行為をされて、優良入居者が退去して しまったら、被害を受けるのはオーナーだ けということになります。すでにインター ネットでは、「外国人旅行者に転貸して、 月に500万円の収益を毎月稼いでいる」と 豪語している人も登場しています。「自分 も楽に稼ぎたい」という者が、後から続く のではないかと心配になります。全国で頻 発しているほどの事態ではないにしても、 そのような輩(やから)は、これから、さ らに増えていくでしょう。旅行業法や関連 法のルール整備によって民泊ビジネスが合 法化されれば、さらに増えることが予想さ れます。いま、ご所有の物件で、知らない うちに民泊に利用されていないかどうか、 管理会社や客付け業者さんに確認したり、 相談されてはいかがでしょう。そして今後 は、入居する理由をしつかり確認して、理 由が曖昧なら問い質すなど、水際での防御 に気を付けるようにしてください。

積極的に活用するには

さて、この民泊を、空 室対策として積極的に 「活用しよう」という考 えもあります。もちろん、 民泊が合法化されている ことが前提です。たしか に、ホテルや旅館以外の



宿泊先を望む旅行者が増え、一方で空き家や空室の増加が問題になっています。その両方を簡単に結びつける方法が存在するのですから、旅行者に民泊させるのは、双方の問題を解決する「ひとつの策」ではあります。

大手管理会社の中には、すでに民泊を活用するための準備を進めているところがあります。まず最初は、サブリースしている物件から導入していくのでしょう。賃貸物件を民泊に活用するには、課題は確かに山積ですが、それらを解決していくのが事業

というものです。空室を解消する手段として、民泊需要を見過ごすわけにはいかない、と考えているのです。もし観光地が近く、需要が望めるような条件なら、「一棟丸ごと民泊物件」として活用することは可能にしょう。大学が移転してガラ空きになった物件とか、社宅で貸していた建物が解約でしょうか、社宅で貸していた建物が解約でしょうか。ただし、ファミリーやカップル世帯向けで、一般の入居者さんが住る物件を、外国人の民泊に利用するこ

とは、相当の注意が必要です。安易な導入はお勧めできません。もしかすると、「外国人旅行者のことなど自分には関係ない」と思われるかもしれませんが、賃貸経営のオーナーとして、この「民泊の推進」という事態が日本で進んでいることは、知っておいてだきたいと思います。少なくとも不正使用は防がなければなりませんし、空室対策として活用できるかどうかの検討もずべきだと思います。

2016年は「民泊」の情報を聞き逃さないようにしてください。

ワシボイント税務

曽与による相続対策とは

今回は「相続対策としての贈与」につい て解説いたします。

贈与とは、祖父母や両親などが、自分の 財産を無償で、子や孫などに与える意思表 示をして、それを相手が受諾することによって成立する契約です。親などが贈与をす



ると相続財産が減り された を相続を が負担すると の相続を がらます。 ただし、 発します。 りどる がはなると、 を がいきます。 がいきます。 がいきます。 がいきます。 がいきます。 がいきます。 がいきます。 がいると、 、 がいると、 がいると。 がいると、 がしると、 がしると、 がしると、 がしると、 がしると、 がしると、 がしると、 がしると、 がしと、 がし。 がしると、 がしると、 がしと、 がしると、 をし。 がしると、 をし。 をし。 をしると。 を

は、贈与を受けた側、つまり子や孫が払う 税金です。たしかに生前に相続財産を減ら せば相続税は減るのですが、一方で贈与税 が発生しますので、両方の合算で税負担が 減るようにバランスを取ることが大切で す。

年間110万円までは非課税

贈与税は、1年につき 110 万円までは非 課税となりますので、これを活用するのが 広く行われている対策です。親が子に、毎 年 110 万円ずつ贈与を続ければ、10 年で 1100 万円の現金を、税金がかからずに移 転することができます。ただし、子供に小 遣いとして渡すのではないので、浪費され ないように、通帳や印鑑を親が保管するこ とがよくあります。この場合は、親は贈与 した「つもり」でも、法的には贈与が成立 していないことがあるので注意が必要で す。たとえば、親が子のために毎年 110 万円ずつを、子名義の定期預金に積み立てて、10 年後に他界したとします。この印鑑と通帳は親が管理していました。この場合、1100 万円の定期預金は親の預金と見なされて、親の相続財産として、相続税が課税されることになってしまいます。この預金のことを「名義預金」といって、親が子の名義を借りているだけ、と判断されます。「あげる」側と「もらう」側の両方がその意思を示していることが、この「贈与による対策」の条件となるのです。

この贈与を完全にするには、まず「贈与契にまず「明確にして、お互いの意思をを記して、振込などの事実ををして、振込などの事実をです。さらに、通帳や印鑑やた人が行うという。 第4を受けた人が行うとすがあります。 第5を受けた人が行うとがあるがらられるでもがらいる。 ことを要件と説明しますがない。 ことを要件と説明しますがない。 ことを要件と説明しますがない。 ことを要件と説明しますがない。 ことを要件と説明しますがない。 ことを要件と説明しますがないます。 第5を書いて、親権者を立て、成人、贈与といます。 第5を書いています。 2を訳されています。

ただし、相続が起こったときは、その3年 以内に行われた贈与については、贈与した 財産も、一度相続財産に戻して計算しなけ ればなりません。もちろん、すでに支払

-3-

-2-

った贈与税があれば、相続税として支払うべき税金から差し引くことができます。

では、現金の贈与は年間 110 万円以下とした方がいいのか?というと、そうとも限りません。相続税対策のために贈与を行うのでしたら、たとえ贈与税を負担しても、その額が予定される相続税より少ない場合は節税効果が見込めます。たとえば、親から20 歳以上の子の贈与などの場合は、年間で600 万円までは、「実際の税率」は12%前後になりますので、大きな負担でもありません。大切なことは、贈与税と相続税、それぞれの税率を計算して、比較してみることです。

相続時精算課税の贈与

もうひとつ、特筆すべき制度として、2500 万円まで贈与税がかからない「相続時精算 課税」の贈与があります。この「相続時精 算課税」とは、祖父母または両親が子供や 孫へ贈与する制度です。祖父母または両親 が、贈与した年の1月1日時点で60歳以 上であり、子や孫が同じく1月1日時点で 20歳以上であることが要件となります。 特別控除額2500万円までに達するまでは、 年をまたいで贈与しても、贈与税はかかり



ません。2500 万円を 超えた分に対しては 20 %の贈与税がかか りますが、通常の贈 与よりも税率は格段 と下がります。この 贈与税は永久に払わ

なくてよいのか、というと、そうではありません。この制度を使った贈与は、贈与者が死亡した時の相続税の計算対象となりまで支払った贈与税と相続税を比較することになります。支払った贈与税が、足らなければ、足らなければ、足らなければ、と思うかもしれませんが、生前に多額の資産を移転できれば、その資産が資産を生むことで、もっとの資産が資産を生むことで、もっとの資産が資産を生むことでは、もできるのでは、相続税を支払う原資として、準備するよりによりまするケースは、値上がりする財産をするケースは、値上がりする財産を使った。

を贈与する場合です。なぜならば、相続税は贈与時の価格で固定されて計算されるからです。贈与時の価格が 1000 万円で、相続時に 1200 万円に上がっていても、1000 万円で相続税を計算すればよいのです。

その他の贈与による対策

以上の方法以外には、婚姻期間が 20 年を過ぎた配偶者に、自宅の土地建物などを贈与するという方法があります。2000 万円までは贈与税がかかりません。この特例を使った贈与は、相続開始 3 年以内であっても相続税の対象にはなりません。極端な

話をすれば、亡くなる 前日でも行うことがで きる対策です。別の制 度ですが、2014 年か ら、祖父母から孫への 教育資金の贈与につい ては、1500 万円まで



が非課税となりました。利用するには、信託銀行などで受贈者名義の「教育資金口座」を開設し、30歳で口座を精算して、その時点で残高があれば贈与税の対象となる、などの制限があります。そして、祖父母や両親から、住宅取得資金の贈与を受けた場合は一定の金額が非課税になるという「住宅資金贈与」という制度があり、「相続時精算課税制度」と組み合わせて使うことも可能です。ちなみに、以上の3つの「贈与の特例」も、相続開始前3年以内でも相続財産に取り込まれませんので、相続税を払う必要はありませんし、他の相続人に知られずに行うこともできます。

最後に、賃貸物件を生前に贈与する方法です。たとえば 1000 万円の現金を贈与すると、額面通りに贈与税がかかりますが、同じ 1000 万円の価値でも賃貸建物は、低く評価されます。ご存じの通り、建物は固定資産税評価額で評価されます。さらに、賃貸建物は借家権を考慮して7割評価とならの関連を贈与したと見なされます。しかも、贈与された側は、その賃貸建物からの収入を、相続税の納税資金の原資として備えておくことができるのです。

賃貸経営で満室を維持するための アパートマンション館株式会社

美漢学二二一



■発行日; 2016.1.1 第 4 巻 5 号 (通算 41 号)

■ 発 行 所; ア パ ー ト マ ン シ ョ ン 館 株 式 会 社

茨城県取手市取手2丁目2-7 http://www.apa-to.co.jp/

今月のトピックス

●空室対策実践塾 「いま、注目されてい"民泊"とは」

●ワンポイント税務 「贈与による相続対策とは」



賃貸物件の空室対策として民泊が活用できるのか?を 検証してみたいと思います。

民泊ビジネスとは

最近、話題になっている民泊とは、外国 人観光客を、個人が住宅の空室やマンションの部屋などに「有料で」泊める行為のことを指します。その背景には、日本を訪問する外国人観光客が増えていて宿泊施設が足らない、という事情があります。外国のおテルより畳の部屋など「日本の文化を感じたい」という要望もあり、民泊への需要が高いようです。一方の供給側には、増え続ける賃貸物件の空室問題があります。



ご存じの通り、この 民泊行為は旅館業法と いう法律に触れています。この法律は、「有 料で宿泊させる場合 は、フロントの設置や 寝室の面積など、必要

な施設が一定の基準を満たさなければならない」、と定めているのです。ただ、この法律は一般に認識されていないためか、違法の民泊ビジネスが増えていて、東京では逮捕者まで出る事態になっています。

今後は規制緩和の方向へ

これに対して政府には、外国人観光客を もっと増やしたいという事情があり、その 宿泊先として「民泊を活用したい」という 思惑がありますので、今後は民泊ビジネスを適正化していく方針です。具体的には、 民泊に特化した新しい法律を制定するか、 現在の旅行業法を改正して、営業種別に「民 泊営業」というものを追加する案などが取 りざたされています。

ただし、現状ではあきらかに違法行為ですので、いま無許可で行うと、見つかれば指導されて、従わなければ処罰されることになります。この民泊ビジネスを適正化も言われていますが、もっと早まるかもしれません。一方で、国家戦略特区として旅館を指定してが、東京都大田区と大阪府が名乗りをおけていて、2016年1月から全国に先駆けていて、2016年1月から全国に先駆けていて、2016年1月から全国に先駆けています。その場合でも、立ち入り調査を実施し、滞在者名簿を義務化し、滞在者のパスポートを確認させ、6泊7日以上の長期滞在を条件とする、などの制約を設けています。

Airbnb (エアービーアンドビー) とは

では外国人は日本を訪れる前に、どのようにして日本国内の民泊物件を知るのかというと、それを仲介する事業者がいて、インターネット上で簡単に探せるサイトを運営しています。貸したい個人が自分の部屋を無料で簡単に登録することができ、そ