スマートメーターで何が変わる?

スマートメーターになると、検針・容量変 更・プラン変更・未納停止・電力会社変更 等、手続きのほとんどが、電力会社の人が 現場に行かなくても、通信経由で遠隔操作 が出来るようになります。さて、問題はこ こからなのですが、今までの古い電気メー ターだと、よほど長期に空室にならない限



りは、前の入居 者さんが退去後 でも、電気の供 給が大元から遮 断されることは ありませんでし た。ブレーカー を上げれば電気 が点いたため、 原状回復工事や

ご案内時には、不動産業者は普通に電気を 使っていた訳です。そのように使った電気 代はどうなるのか?というと「契約者がい ない状態」になっていますので、そこで電 気が使われればメーターが動いて、検針に 来た方が発見し、電力会社に伝わります。 そして、契約名義の無いまま電気の使用量 が出ているとの連絡が、管理会社や大家さ んに入り、使った分を請求されるのが一般 的な流れでした。ところが、スマートメー ターが導入されたことで、前の入居者さん の電気契約の解約と同時に、遠隔操作で大 元から電気が遮断されてしまうようになっ たのです。つまり、お部屋のご案内のため に現地に行ったのに、ブレーカーを上げて も電気が点かない訳です。これからどんど ん暗くなるのが早まりますので、お部屋も 薄暗いですし、窓の無い洗面所、トイレ、 浴室などは真っ暗です。これでは、如何に 腕の良い営業マンでも申込みを取るのは難 しいと思います。スマートメーターは、申 し込んでから利用開始まで、割と短時間で 電気を点けられるので、案内の前に電力会 社に連絡して、当日だけ電気を繋いでもら うことも可能です。しかし、案内が急な場 合は間に合いませんので、せっかくのチャ ンスを逃すことになってしまいます。

空室期間中は大家さんが負担する!?

この問題を解決するために、前の入居者さ んが退去した後、今度はご自身で電気の契 約をしているという大家さんも増えていま す。空室期間中でも電気契約をして基本料 金を支払うのです。これは大家さんにとっ ては痛い出費ですが、電気が点かない部屋 にご案内して決まらないことを考えると、 今後は必要なことだと思います。

空室への基本料金の支払いが長引かないよ うに、私たち不動産業者と協力しながら早 めに客付け出来るよう頑張っていくしかあ りません。どのように対処すればよいか、 ぜひ、管理会社か仲介会社に相談されるこ

とをお勧めします。 大家さんの物件 は、もうスマート メーターに交換さ れていますか?さ れていなければ、 いつ頃交換される 予定でしょうか? ご存知ない方は、 電力会社に尋ねて



みて下さい。また、もうスマートメーター に交換されているという大家さんは、空室 の電気がどうなっているかをこの機会にご 確認頂きたいと思います。国の方針では仕 方ないので、対策をしっかり練って、空室 対策に生かしていきましょう。

空室対策実践塾

空室対策のために戦略を立てましょう

ご存じの通り、空室を埋めるには、大きく 3つの施策に分かれます。1番は「現状の ままで募集を続ける」こと。2番は「家賃 や条件(フリーレントなど)を下げて募集 する」という方法。3番は「リノベーショ

ン等によってお部屋の価値を高めて、適正 な条件で募集する」という方法です。この 中の「どれが一番良い」ということでなく、 オーナー様の考え方や、今後の予定によっ て最善の施策は異なります。

たとえば、決まらない原因が、募集活動が 上手くなかったり、そもそも営業力が弱か ったら、それを改善することで、「現状の まま」でも決められる可能性があります。 つまり、インターネットに、オーナー様の 物件が効率よく掲載されていないとか、近 隣の仲介

情報が告 知されて いない、

という状

会社に、①現状のまま何もせず募集 オーナー ②家賃を下げて募集 様の空室 3価値を高めて募集する

態です。「そんなことはないだろう」と思 われるかもしれませんが、空室が長く続い ているなら調べた方が良いと思います。あ るいはオーナー様の物件が、お客様を案内 するための準備不足なら、それを改善する ことで、「現状のまま」でも決められる可 能性があります。共用部分が汚れていたり、 原状回復がされていなかったり、空室管理 が悪く、汚れて臭気がこもっている、など の状態です。もし管理会社に「任せきり」 なら、一度現地を確認してみてください。 そのような問題がないのに決まらないな ら、「現状維持のままで募集を続ける」選 択は、「募集期間が長引く可能性」を覚悟 する必要があります。

2つめの「家賃を下げて部屋を埋める」な ら、どの程度の値下げで決まるか、という 査定が重要です。募集を依頼している不動 産会社に頼んで、近隣で募集中の同じタイ プの物件の状況を調査してもらってくださ い。そのうえで「価格で選ばれる適正範囲」 まで、家賃を下げる必要があります。「300 0円くらいで」とか「5000円ならいける」 というような第六感に頼らず、分析データ を元に決めてください。

ただし、家賃を下げるデメリットとして

- ・借主の質が下がる
- ・他の借主も値下げの要求をする
- ・全部屋の家賃が下がっていく

ということも予想されますので、その可能 性は考慮しておくべきです。

3つめの「部屋の価値を高めて適正な条件 で募集する」という方法にも、いくつもの 選択がありますが、なるべく費用をかけな いで行う方法がお勧めです。それは、原状 回復工事のときに一緒に行う「プチリノベ」 とでも言うべき方法です。

通常の管理会社が提案する原状回復は、汚 損した壁紙を貼り替えて、傷んだ床や建具 を修繕して室内清掃で完了、が一般的です。 選んだ壁紙も白一色のみ、というのが多い と思います。その方が無難で、工事原価も 安く済みますし、それ以外の新しい提案を 勉強していない管理会社が多いからです。 でも、その原状回復だけでは、回りの同夕 イプの物件と何の変わりもありません。募 集中の物件が余っているのですから、その 中から見つけてもらうには差別化が必要で す。そこで、原状回復に「プチリノベ」を 施してみる、というアイディアです。

1つめは「収納」です。古い賃貸物件ほど 「収納が少ない」という欠点を抱えていま す。スペースに限りある間取りの中に、工 夫で収納を新しく作るのです。玄関、洗濯 機置き場、トイレ、各部屋の「かべ」は、 上手く利用されていないスペースが多くあ ります。これを工夫することで、収納力を アップさせることは難しくありません。材 料はDIYショップで安く手に入ります し、業者に依頼しても高くありません。

2つめのアイディアは「床、壁、天井」で す。フローリングの上からフロアタイルを 貼ったり、廊下の天井に「柄入りのクロス」 を貼るだけでお客様の目を引くことができ ます。玄関やトイレの壁に「鮮やかなカラ ーや柄のクロス」をワンポイントで貼った りペイントするだけで差別化になります。

3つめは「設備の表層 の張り替え」です。キ ッチンセット、洗面台、 ユニットバスの壁など は、ビニール製のシー トを貼るだけで、見違 えるようになります。 これらの方法は、どれ も費用は安価で済みま す。ご自身で管理され ているオーナー様は、



ご自分でチャレンジしてみるか、施工業者 に相談してください。管理会社に管理を依 頼されているオーナー様は、色々な工夫を 考えて「提案してほしい」と管理会社に指 示してみてください。

春の繁忙期といえど、差別化のできない部 屋は決まらないという厳しい時代です。年 内のうちに、空室を埋めるための戦略をし っかりと立てて実施しておきましょう。

-2--3-

大家さんのための、キチンと贈与してますか?

「贈与」とは、当事者の一方(贈与者)が、 無償で一定の財産を相手方に与える意思を 表示して、相手方(受贈者)が、これを受 諾することによって成立する契約です。

- ◆贈与者・・・私は、あなたに○○をあ げます (贈与します)。
- ◆受贈者・・・私は喜んで○○をもらい ます(受贈します)。
- ※つまり、二人の意思が揃って成立するの であり一方通行は贈与にはなりません! したがって、『毎年、孫の名義で預金をし てる。』という話は、それ(受贈)をお孫 さんが知らないと贈与ではありません。
- ※贈与を受けた(もらった)ら受けた者が自 由に使える状態でなければなりません。

せっかくの節税対策が『税務調査でNO!』 となって、無駄になってしまうのです。

以前、税務署の調査担当官が話してくれ た事例で、毎年200万円を子や孫に贈与 する目的で、子供達名義の預金通帳に預入 れして、贈与税もキチンと申告したにもか かわらず、「申告書控」と「通帳・印鑑」 を贈与者の妻が保管していた事がありまし た。子供達には受贈したという認識はあり ません。このときは『贈与を否認し預金を 相続財産として扱い、修正申告書を提出さ せました。』と担当官は言っていました。 過去に納付した贈与税は還付されました。

贈与の効力について表に整理しました。

区 分 ①書面 (贈与契約書を作成) による贈与				
② 書面に よらない	履行 終了	動産	引渡し	TT. 33/r
		不動産	未登記は 引渡し	取消 不可
贈与 (口約束)			所有権移転 登記	
	履行未了 (引渡し前)			取消 可能

①書面で交わした贈与契約は、当事者の一 方からは取り消すことができません。

②口頭で交わした贈与契約(口約束)は、 いつでも取り消すことができますが、実際 に引き渡しが済んでいる(履行済みの)分 は、取り消すことはできません。

たとえば祖父が孫に対し、『毎年の誕生日 に20年間に渡り100万円ずつ計2,000万 円をやろう(贈与する)』と約束をして、 孫は『ありがとう』と応えました。いわゆ る「贈与契約」を孫の誕生日の平成 28 年 ○月×日に締結したとしましょう。

◆この契約が、①書類を作成した場合は平 成 28 年〇月×日が贈与の日であり、20 年間の総額が贈与されたと見なされ、贈与 税を納付することになります。贈与額は「定 期金の評価」という複雑な計算をするので、 現在の予定利率1%での評価額は受贈契約 額の総額 2,000 万円ではなく、18,046,000 円と計算されます。また、20年の経過前 に祖父が亡くなった場合は、残り期間の贈 与すべき額(例えば、15年後に死亡した 場合は残りの5年間分の500万円)が、相 続の際に「債務」として扱われるのです。 ※つまり、相続税を計算する際に、相続財 産から控除されることになります。

祖父の相続人の祖母が債務を承継したら、 孫は残りの 500 万円を祖母から受け取るこ とになります。

※孫は祖父から贈与の際に贈与税を払って いるので、祖母から受領するお金(未収 債権)については、税金(贈与税も相続 税も) は一切かかりません。

◆②口約束の場合は 100 万円を渡した日 (毎年の孫の誕生日) が贈与の時になりま す。この場合は、残りの期間分を債務とし て控除することはできません。引き続き祖 母からお金をもらう場合は、新たに祖母か らの贈与として取り扱われることになりま す。少し複雑ですが、どうぞ『キチンとし た贈与契約及び実行』を心がけてください。

税理士 谷口賢吉

で満室を維持するための

今月のトピックス

対策実践塾

●賃貸経営塾

「空室対策には戦略を」

「"スマートメーター"をご存じですか?」

●税金基礎講座 「キチンと贈与してますか?」

アパートマンション館株式会社

"スマートメーター"をご存じですか?

今年の4月に法律の改正により「電力の小 売りが自由化」されました。今月は、この 電力自由化が賃貸経営にもたらす影響につ いて考えてみたいと思います。

入居者が自由に電気を選べる

今回の電力自由化により、地域ごとの大 手電力会社だけでなく、多くの新電力事業 者が選択肢に加わりました。一戸建てや区 分所有マンションだけでなく、賃貸住宅に 住んでいても新電力への切り替えが、入居 者さんごとに自由にできます。大家さんや 管理会社への届け出が必要なく切り替えが できますので、ここで一つ、大きな問題が 生じました。

今までは地域の電 力会社に雇われた 検針員が、戸別に 訪問して電気メー ターを見て使用量 を測っていました が、今後は電力の 購入先が世帯によ って変わるため、

この仕組みは使えなくなってしまうので す。では、今後どうやって電気の使用量を 計るかという問題が起こりますが、それを 解決するために、「スマートメーター」が 登場しました (写真参照)。スマートメー

ターとはデータ通信が出来る機能を内蔵し た電気メーターで、自動で検針することが 可能です。スマートメーターに変わること で、電力の見える化も進み節電になるので、 入居者さんにとっても良いことなのです が、このスマートメーターが賃貸経営に大 きな影響を及ぼし始めているのです。この ことについて、もう少し詳しくお話しした いと思います。

2020年に全世帯がスマートメーターに

実は、旧タイプの電気メーターからスマ ートメーターへの交換が進んでいて、国の 方針としては 2020 年には全世帯にスマー トメーターが導入される予定だそうです。 交換方法は地域の電力会社によって対応が 異なります。申し込めばスマートメーター に切り替えてくれるエリアもあれば、新電 力会社と契約をするまではメーター交換は 受け付けないエリア、現在設置している電 気メーターが使用期限(通常は 10 年でメ ーターに記載されている)を迎えたタイミ ングで、順次切り替えを行っているエリア など様々です。スマートメーターへの交換 は無料なので、地域によっては知らないう ちにスマートメーターに変わっていること もあるようです。「いつの間にかアパート の電気メーターがスマートメーターに変わ っていて驚いた!」という大家さんも結構 いらっしゃいます。