

賃貸業界ニュースから “賃貸世代の20代”は何にお金を使っているのか

✔ 約4割が使えるお金は毎月1万円以下

20代は社会人として大きく成長する時期です。長い人生のなかで最も華やかで刺激に満ちている一方で、仕事や恋愛やお金の面でも悩みの多い時期でもあります。賃貸世代である20代若者は大家さんにとって身近なようで、実は距離のある存在なのではないでしょうか。SMBC コンシューマーファイナンスが発表した「20代の金銭感覚についての意識調査 2021」（全回答者=1000名）から、20代の若者の金銭事情を紐解いてみましょう。

20代の毎月のお小遣いの額は平均 29,398 円で、コロナ禍前の前回調査（2020 年）から微増しています。しかし 1 ヶ月で自由に使えるお金が 1 万円以下と答えた人も 39.4%と、約 4 割の人はカツカツのやりくりをしているようです。そうした懐事情からでしょうか。消費に関わる意識や行動については、**＜多少無理しても良いものにお金をかけたい＞**という考えについて、「あてはまる」が合計 48.3%なのに対して、**＜無理をせず買える範囲で良いものを選びたい＞**という項目では『あてはまる』は計 78.7%となりました。身の丈にあったもので我慢する、というのが若者の多数派のようです。

他にも、**＜同じ商品群・サービスの中で「最安値」のものは必ずチェックする＞**では『あてはまる』は計 75.7%、**＜レビュー（口コミ）を必ずチェックする＞**では『あてはまる』は計 72.6%となりました。若いうちは衝動買いの失敗は付きものかと思っていましたが、最安値や口コミをしっかりとチェックしてから商品を購入する慎重で堅実な若者が増えているのかもしれません。調査した企業は「納得して買い物をする“調べ尽くし消費”は 20 代の大半の生活に浸透している」と分析しています。賃貸住宅探してもポータルサイトで複数の物件の中から熟考して問い合わせる消費者が増えたと言われている。物件広告など、情報告知を洩れなく充実させる大切さがよくわかります。

✔ 3人に1人はサブスクサービスを利用

彼らはどんなことにお金を使っているのでしょうか。興味深いのはサブスク（サブスクリプションサービスの略）です。サブスクとは音楽・映像配信を中心に、毎月定額の料金を払う使い放題のサービスのことです。音楽ならば Apple

Music（アップル・ミュージック）や Spotify（スポティファイ）、映像ならば Netflix（ネットフリックス）や Amazon プライムが有名です。何らかのサブスクを利用している人は 34.8 %と全体の 1/3 以上もいることがわかりました。消費金額は平均 738 円です。年間で 8,856 円の支払いが高いのか安いのか意見が分かれそうですが、スマホで気軽に楽しめる娯楽として定着しているのは間違いのないようです。こうしたサービスはネットの通信量が大きいと、携帯電話回線だけではすぐに通信制限がかかってしまいます。賃貸で暮らす自宅の Wi-Fi などの通信関連設備が、部屋決め条件として重要になっています。

収入・支出や生活時間は、コロナ禍で大きく変化したようです。コロナ禍で収入が『減った』と答えた人は計 29.5%でした。生活時間については、家事時間が『増えた』は計 37.9%、家族と過ごす時間が『増えた』は計 41.6%が「あてはまる」と回答しました。また、飲食店の利用なども減っているようで、仕事後の消費が『減った』は計 28.7%。感染予防のため飲み会などの自粛もあり自宅で過ごす時間が増えています。



✔ 平均貯蓄72万円、貯蓄ゼロは18.2%

調査では大家さんにとって不安な事実も明らかになりました。どのくらいの貯蓄ができていたか聞いたところ、「50 万円以下」40.8%、に最も多くの回答が集まりました。「50 万円超～100 万円以下」14.1%、「100 万円超～200 万円以下」10.2%で、平均は 72 万円でした。一方で、「0 円」との回答が 18.2%もありました。若い内はお金を貯め込むより自分に投資すべきかもしれませんが、さすがに貯金ゼロでは何かあった時に不安です。家賃滞納のリスクも高いと、大家さんにとっては、保証会社及び個人の保証人の重要性を再認識する結果となりました。

今回の調査を通じて、消費において堅実で慎重な若者像が浮かび上がってきました。コロナ禍もあり、飲み会よりもスマホを使った動画や音楽配信に親しむライフスタイルも垣間見えます。賃貸住宅市場の主要客層である 20 代の生活スタイルを知って経営に生かしたいものです。

管理スタッフからの現場報告

「賃貸管理業法」って何ですか？

～大家さんの質問に回答いたします～

Q 「賃貸住宅管理業法」という法律が昨年6月に成立したと聞きました。私たち大家にも関係がありそうな名称ですがどんな内容なのでしょうか？なぜいま作られる必要があるのでしょうか？私たちが特に注目すべき項目がありますでしょうか？

A 管理スタッフが答えさせていただきます。この「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（賃貸住宅管理業法）は、大家さんを保護するための法律と言っても過言ではありません。そもそも管理業務は入居者の斡旋を任されていた不動産業者が無料で行うところから始まり、やがて昭和 50 年～60 年の間に「有償サービス」と変化してきたのですが、これまでに明確なルールが確立されてきた訳ではありません。故に行う業者も玉石混交と言われます。もし「不慣れな管理業務」を行う業者であれば、それは大家さんと入居者の不利益となってしまいます。平成初めには協会も設立されて情報共有や教育も進みましたが「法律で規制されていない」という現実に限界はあるようです。そこで管理業務のルールを適正化して取り締まる目的で本法律が成立したという次第です。規制される側の私たちとしては「やっかいな部分」があるのは事実ですが、目指している「大家さんの賃貸経営に役立つ賃貸管理」が標準となるためには必要な法律だと考えています。

この法律は、「賃貸住宅管理業者の登録」と「サブリース契約の適正化」の 2 本立てになっています。サブリースに関しては次の機会の説明させていただきますので、今回は「管理業者の登録」と、それが大家さんに与える利益について概説いたします。



今までは管理業務を行うのに登録の必要はなく、誰でも開始することができました。仮に管理業務の経験がゼロでも請け負うことができるのです。そこで平成 23 年には賃貸住宅管理業者登録制度がスタートしましたが、この登録は任意でした。それが本法律で義務となります。登録をせずに管理業を行うと 1 年以下の懲役・100 万円以下の罰金となります。本法律が登録業者に義務づけている重要な項目は 4 つあります。

1. 業務管理者の配置

大家さんに役立つ管理業務を行うには経験と知識が必要です。営業所ごとに 1 人以上の「業務管理者」の配置が義務づけられます。条件としては、5 年以上の実務経験、賃貸不動産経営管理士又は一定の講習を修了した宅地建物取引士、などになるようです。そのためか管理会社の中にも、賃貸不動産経営管理士の資格取得を奨励する動きがおきています。この資格は現在は民間レベルですが将来的には国家資格となると言われています。

2. 管理受託契約締結前の重要事項の説明

大家さんが管理を依頼するか決めるために必要な情報を事前に説明することが義務づけられます。この説明を受けることで大家さんは、質問、交渉、契約締結の再検討などができるようになるので少し安心できます。

3. 財産の分別管理

昭和 60 年代や平成初期の賃貸借契約では多額の敷金や保証金を貸主が預かっていましたが、それを管理会社が保管することも多く行われていました。最近では敷金ゼロも増えて以前ほどではありませんが、万一 管理会社の経営が行き詰まると返却不能という事態になり得ます。それを避けるために会社の資産と預り金の分別管理が義務づけられました。

4. 定期報告

大家さんへの賃料入金状況や建物維持管理報告はすでに行われていますが、具体的にどのような報告義務が法律で規定されるかは国土交通省令で定めることになっています。

さて、以上の内容を確認したところで「これで本当に管理業務の質が向上するのか！？」と疑問視される方もいるかもしれません。実は昭和 27 年に成立した宅地建物取引業法もそうでしたが、このような法律は施行後に徐々に規制が強化されることがあります。たとえば「登録義務」が「免許制」に変わるとか、業務管理者の資格要件が国家資格保持者になるとか、定期報告の義務内容が強化される、などです。まず管理業務を規制する法律が作られた、というところに大きな意義があるのではないかと思います。今年の 6 月から施行される予定と言われている。施行後はインターネットで業者の登録内容が一般で閲覧できると思われます。一度、覗いてみてはいかがでしょうか。



今回は、先般の民法改正により新たに創設された「配偶者居住権」について概説いたします。新たに創設された配偶者居住権制度は相続に係るものであり、配偶者がおり、自宅不動産を所有する幅広い方に影響を与えるものです。

井上公認会計士・税理士事務所 井上雅陽



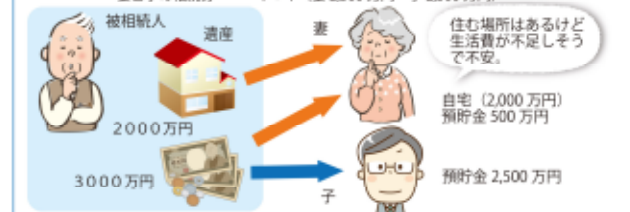
配偶者居住権とは、簡潔に言うと、被相続人（亡くなった人）が所有していた家屋等に、配偶者が居住していた場合には、その家屋を配偶者以外の相続人（例えば、子）が相続したとしても、配偶者はそこに亡くなるまで無償で住み続けることができる権利です。小職は相続税の申告を行う上で、多様な相続の現場に直面しています。自宅不動産があり、配偶者を残して被相続人が亡くなった場合は、以下のような遺産の配分が多いように感じています。（個人的な主観であり、統計で得られた物ではありません）

- ① 配偶者が自宅不動産と一定の金融資産を相続
- ② 配偶者が全ての財産を相続
- ③ 配偶者同居の子が自宅不動産を代わりに相続

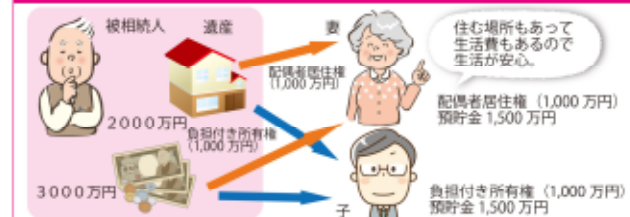
配偶者が高齢で介護等が必要であるような場合は、同居している子が代わりに相続し、残された配偶者の世話をを行うケースが③です。上記の①～③は、相続について争いが無いケースが前提としてあり、問題となるのは、遺産の分割について争いが生じる場合です。争いが生じた場合の遺産分割の目安となる、法定相続分は、配偶者は1/2となります。従って、遺産の全体に占める自宅不動産の割合が大きい場合は、1.自宅不動産を配偶者が相続できない場合や、2.自宅不動産を相続しても生活するための十分なお金を相続できない場合があります。このような場合を踏まえて「配偶者の居住及び老後生活の安定を図る」ために「配偶者居住権」が創設されました。以下に簡単な例を示します。

（出所：法務省「相続に関するルールが大きく変わります」）

【改正前】配偶者が居住建物を取得する場合には、他の財産を受け取れなくなってしまう
相続人が妻及び子、遺産が自宅（2,000万円）及び預貯金（3,000万円）だった場合
妻と子の相続分 = 1:1（妻 2,500万円 子 2,500万円）



【改正後】配偶者は自宅での居住権を相続しながらその他の財産も取得できるようになる
配偶者居住権（1,000万円）
配偶者居住権（1,000万円）
預貯金 1,500万円



左下の例のように、例えば遺産争いが生じて配偶者が法定相続分（1/2）の相続財産しか相続取得できない場合であっても、自宅に住み続けることができ、なおかつ一定の生活費を相続することが可能となる制度です。大家様のように自宅以外に賃貸不動産やその他資産を所有している場合についても、この制度を利用することにより、自宅に住みつつ、一定の預貯金や収益が見込まれる賃貸不動産を相続することが可能となり、有効であると考えられます。配偶者居住権制度の主要なポイントは次のとおりです。

①主な成立要件

- ・配偶者は被相続人所有の建物に、相続開始時（亡くなった時）において居住している必要があります。
- ・遺産分割協議や遺言により、配偶者が配偶者居住権を取得すると定める必要があります。分割協議が整わない場合においては家庭裁判所の審判により配偶者居住権を取得するものとされる必要があります。
- ・配偶者居住権の登記は成立に必須要件ではありません。ただし登記が無い場合は、その居住建物について物件を取得したその他の第三者に対抗することができないため、現実には登記は必要と思われる。

②存続期間

- ・配偶者居住権の存続期間は、原則として配偶者の終身の間とされています。ただし、遺言や遺産分割協議などにおいて、一定の期間（例えば20年間など）を設定することができます。

③譲渡・権利消滅

- ・配偶者居住権は、原則 第三者へ譲渡できません。
- ・配偶者居住権は、当該配偶者が死亡又は一定の期間を定めた場合はその期間の経過により消滅します。なお、一定の期間を定めた場合で、まだ残余期間があっても配偶者が亡くなると当該権利は消滅します。

④金銭的な評価

- ・配偶者居住権（家屋部分）や、配偶者居住権に基づき敷地を使用する権利（敷地部分）は、相続税の課税対象となる相続財産額を構成し、その評価は相続税法で定める画一的な評価方法で評価されます。
- ・配偶者居住権や配偶者居住権に基づき敷地を使用する権利が設定された家屋や土地については、元の評価額からそれらの金額を控除した評価額となります。例えば、家屋 1,000 万円・土地 2,000 万円で、配偶者居住権 500 万円・配偶者居住権に基づき敷地を使用する権利 500 万円の場合は、それぞれ控除後の金額である家屋 500 万円、土地 1,500 万円となります。

⑤税負担について

- ・配偶者居住権を取得した配偶者が亡くなった場合や設定期間が満了した場合は、配偶者居住権は消滅し、当該権利部分については、相続税は課税されません。従って、ケースバイケースですが一定の節税効果を得られる場合があります。
- ・合意解除等の理由により、当初設定された配偶者居住権が解除された場合等については、贈与税又は所得税が生じる場合があります。

賃貸管理ニュース

3月

- 発行日： 2021.3.1 第9巻7号（通算103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/>
- 発行人： 宮内 広明 TEL 0297-72-1181

記事1 賃貸業界のニュースから

“賃貸世代の20代”は何にお金を使っているか

記事2 管理スタッフからの現場報告

「賃貸管理業法」って何ですか？

記事3 大家さんのための税金基礎講座

民法改正で創設された「配偶者居住権」とは

3月の花 勿忘草（ワスレナグサ）

ムラサキ科 花言葉 「私を忘れないで」「誠の愛」

この花言葉は中世ドイツの悲しい恋の伝説が由来になっています。若い騎士ドルフは恋人ベルタのためにドナウ川の岸边に咲く美しい花を取りにいき川に流されてしまう。最後の力を振り絞って摘みとった花を岸に投げ恋人ベルタに「私を忘れないで」という言葉を残して亡くなったというお話です。春になると可愛らしい小花をたくさん咲かせる勿忘草は暑さに弱く、花を咲かせた後に枯れてしまうことが多い植物です。ドイツ名は「vergisssmeinnicht（私を忘れないで）」。英名も「forget-me-not」。日本でも「忘れな草」と名づけられていて、どの国の言葉でも同じ意味の名前をもっている素敵な植物です。また花名と花言葉が一致しているという希な事例も世界共通です。日本の楽曲では「忘れな草をあなたに」（歌・菅原洋一、倍賞千恵子）と、尾崎豊が書いた曲「Forget-me-not」でも唄われています。