

# 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な一方で、仕事やお金の面での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「20代の金銭感覚についての意識調査 2021」（全回答者=1000名）というアンケート結果を発表しています。不動産会社も知らない20代の若者の金銭事情を覗いてみましょう。

20代のお小遣いの額は月平均 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>**という考えが「あてはまる」と回答したのは 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>**という考えでは『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、というのが現代の若者の多数派のようです。

他にも、**<同じ商品群・サービスで「最安値」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いましたが、最安値や口コミをしっかり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が。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。賃貸住宅探しで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ています。物件広告で情報を洩れなく充実させる大切さがよくわかります。ご自身の物件もチェックしてみてください。

## ✔ 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・映像配信などで毎月定額の料金を払う使い放題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。20代で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。消費金額は月平均 738 円です。年間 8,856 円の支払いは高いのか安いのか意見が分かれますが、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ので、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。自宅の Wi-Fi などの通信関連設備が賃貸の部屋決め条件として重要になっていきますので、もし未対策でしたら不動産会社と相談してください。

コロナ禍での収入・支出や生活時間の変化についての設問には、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%。自粛により自宅時間が増えています。



## ✔ 平均貯蓄72万円、貯蓄ゼロは18.2%

大家さんに不安な事実も明らかになりました。貯蓄額を聞いたところ、「50万円以下」は 40.8%で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るより自分に投資すべきかもしれませんが、貯金がゼロでは何かあった時に不安です。家賃滞納リスクも高いでしょう。大家さんにとっては、保証会社か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理解して、不動産会社の募集や管理業務に生かすように要望してみてください。

# 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「不慣れた管理業務」を行う業者だと大家さんと入居者の不利益となってしまいます。それを是正するために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ので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。規制される私たちとしては「やっかいな部分」があるのは事実ですが、私たちが目指している「大家さんの賃貸経営に役立つ管理業務」を標準とす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。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、この時は登録は任意でした。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

経験の乏しい管理業務によって大家さんが損害を被らないために、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、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、などが想定されているようです。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に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断するの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りますので誤った決断を回避できます。

## 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、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し過去に事故もありました。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、業務管理者の要件が厳しくなるとか、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されています。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。ぜひ大家さんも、一度覗いて確認してみてください。

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



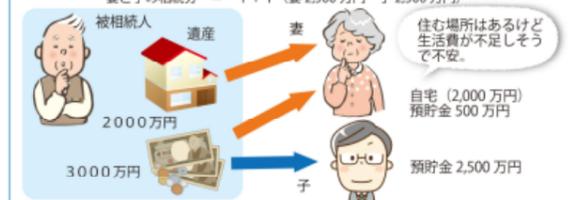
配偶者居住権とは、簡潔に言うと、被相続人（亡くなった人）が所有していた家屋等に、配偶者が居住していた場合には、その家屋を配偶者以外の相続人（例えば、子）が相続したとしても、配偶者はそこに亡くなるまで無償で住み続けることができる権利です。小職は相続税の申告を行う上で、多様な相続の現場に直面しています。自宅不動産があり、配偶者を残して被相続人が亡くなった場合は、以下のような遺産の配分が多いように感じています。（個人的な主観であり、統計で得られた物ではありません）

- 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

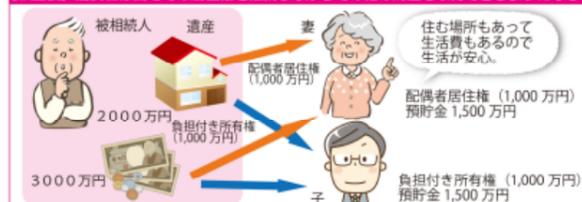
配偶者が高齢で介護等が必要であるような場合は、同居している子が代わりに相続し、残された配偶者の世話をを行うケースが③です。上記の①～③は、相続について争いが無いケースが前提としてあり、問題となるのは、遺産の分割について争いが生じる場合です。争いが生じた場合の遺産分割の目安となる、法定相続分は、配偶者は1/2となります。従って、遺産の全体に占める自宅不動産の割合が大きい場合は、1.自宅不動産を配偶者が相続できない場合や、2.自宅不動産を相続しても生活するための十分なお金を相続できない場合があります。このような場合を踏まえて「配偶者の居住及び老後生活の安定を図る」ために「配偶者居住権」が創設されま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



左下の例のように、例え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 1000万円・土地 2000万円、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 1500万円となります。

### 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。

# 賃貸経営ニュース

このニュースレターでは地域の大家様に賃貸経営に役立つ「法律」「税制」「空室対策」「最新ニュース」などを毎月お届けしています。賃貸経営の収益アップにお役立てください。

## 今月のトピックス

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か

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



- 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