

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理ニュース

3月

- 発行日：2017.3.10 第5巻7号(通算55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



3月の花 ビジョナデシコ (美女撫子)

ナデシコ科 花言葉「純粋な愛情」「細やかな想い」「伊達男」

小さく愛おしいものを愛児に見立て「撫でし子」と呼ぶのがナデシコの語源と言われます。「撫でたくなるくらい可愛い子」なのでしょう。その中でもこんなに美しい花は見たことがないと絶賛されたことから「美女撫子」と付けられました。ヨーロッパに自生していて、日本では大正時代から切り花栽培が始まりました。アメリカには自生していないことから、本種が最初にアメリカ経由で日本に導入されたものと考えられています。そのためアメリカ撫子とも呼ばれます。女性や子供を表現する花言葉が多い中、別に「ヒゲナデシコ」という名があることから、オシャレな男性に見立てて「伊達男」という花言葉も付けられています。



大家さんのための

税金基礎講座

小規模宅地等の特例 (居住用宅地編)

今月は「小規模宅地等の特例」です。最初に、この制度が出来た背景から説明いたします。バブルの頃と比べると路線価はかなり下がったというものの、都市部では猫の額(ひたい)ほどの居住地でも、相続税を心配しなければならなくなりました。店舗や工場の敷地に高額な相続税が課されて、土地を売却しなければ相続税が払えない、という事態も起こっています。事業に使用している土地や居住用の土地は生活基盤ですから、税金のために処分すれば生活が維持できません。路線価に基づいてストレートに課税されてしまっただけでは「たまったものではない」のです。こうした問題に配慮するために作られたのが「小規模宅地等の特例」です。

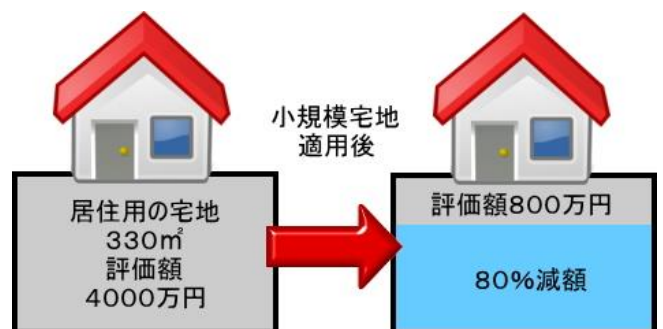
この特例を使うことで、亡くなった方の事業用宅地や居住用宅地が、通常の相続税評価額より減額されることとなります。ただし「限度面積までに限る」とことと「一

定割合の減額」という制約があります。

「一定割合の減額」とは・・・居住用宅地の場合の減額割合は80%です。

「限度面積」とは・・・居住用宅地の場合の限度面積は330㎡です。

つまり居住用宅地の場合は330㎡までの評価額について80%オフしてくれる、ということです。例えば、下図のように亡くなった方の自宅の敷地が330㎡あったとします。



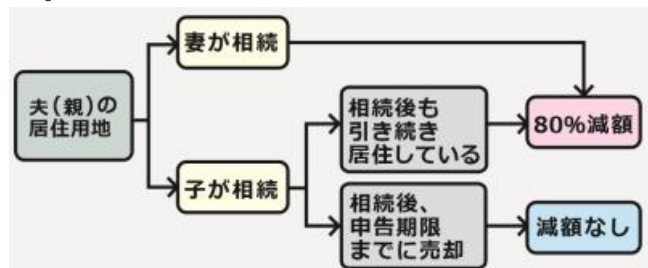
土地の相続税評価額が4000万円だった場合80%オフになるので、なんと評価が800

万円に減額されるのです。この小規模宅地等の特例のうち「居住用宅地」に焦点を絞って解説いたします。

この特例を受けるためには、いくつかの要件を満たす必要があります。その要件のポイントとなるものが2つあります。

1つ目は、誰が自宅の土地を相続するのか。2つ目は、相続後にその自宅に居住するのか、その自宅を売却するのか。

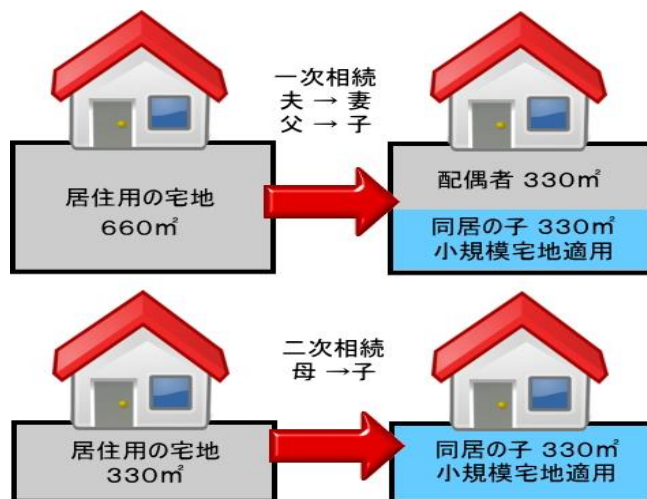
この特例が適用できるかどうかについては、次のフローチャートで確認してみてください。



(注)実務上、最も多いケースのフローチャートですので、これ以外にも適用可能なケースがいくつかあります。

まず配偶者が自宅の土地を相続した場合は、そこに住み続けても、あるいは売却しても、この要件を満たすことができます。配偶者なら文句なしに小規模宅地等の特例を受けることができます。一方で、同居している子供が自宅の土地を相続した場合は、申告期限までに売却すると特例が受けられなくなります。申告期限とは亡くなった日から10ヶ月です。では、自宅の土地は配偶者が相続した方が有利なのか？というところ、今度は2次相続のときに相続税が高くなる可能性があります。ここはケースバイケースですが、できればこの特例は配偶者では

なく、同居している子どもに受けてもらうことをお勧めしています。なぜなら、配偶者には相続税を軽減させる特例（配偶者の税額軽減）があるため、小規模宅地等の特例を受けなくても、税金が発生しない可能性が高いからです。



上の図でひとつの事例を説明しましょう。660㎡の自宅の土地を相続する場合は、配偶者と同居している子供で330㎡ずつ相続して共有名義とします。そして配偶者が取得した330㎡については小規模宅地等の特例は受けないで、子どもの方で適用を受けます。このようにすると2次相続のときに、配偶者が1次相続で取得した330㎡の土地について、もう一度適用を受けることが出来て節税効果が高まります。税務の実務でも、自宅の土地に小規模宅地等の特例を適用させるケースは多くあります。ぜひ、覚えておいてください。



Q. 私の1Kアパートの入居者が未分別でゴミを出すので近所からクレームが来ています。どのように解決すれば良いのでしょうか？

A. 特に单身者の共同住宅に多く発生するトラブルですね。ゴミの分別が正しく行われていないと、行政がゴミを回収してくれません。するとゴミ置場が不衛生になり、入居者だけでなく近隣住民からも苦情がきます。そんな大家さんからのご質問です。このような事態を防ぐためには、入居説明

のときに“ゴミ出しルール”の理解を徹底しておく必要があります。

たとえば学生さんが入居する場合、今まではお母さんが分別をして、本人はゴミ出しにはノータッチだと思います。今どき、お手伝いするような「エライ学生」は皆無でしょう。ゴミ出し初心者の彼らには、分

別にまったく関心を持ってない者が、必ず一定割合はいるものです。それでも、契約時の入居説明に同席したお母さんは、説明を聞いて真剣にメモを取り、様々な質問をします。大家さんや不動産会社では、たくさんの質問に答えたので、「しっかりと理解できた」という錯覚に陥るのですが、肝心の入居する学生は、スマホをいじっていて、分別方法など頭の中を素通りなのです。これではルールが守られるはずはありません。

法人契約の場合でも、総務担当にゴミの説明をしっかりと行っても、実際に入居する社員には、「分別表を良く読んで徹底するように」程度の一言しか伝えられないことがあります。やはり、これではルールが守られるはずはありません。最初に大切なのは、「入居する本人へ、直接、分別方法を説明すること」なのです。

さて、引渡し時に分別方法を徹底して説明できても、段々とルーズになったり、「見つかからないように分別しないでゴミを出す」入居者が出てきます。その場合は、ゴミを徹底分析して名前を探し、出した入居者へゴミを返す、という強硬手段があります。ある不動産会社の経験談では、数年前に女子学生の入居者にゴミを返したところ、「プライバシーの侵害です」と言われたことがありました。やさしく、「今度から正しく分別して下さい」と笑顔で対応したら、「私物のゴミを見るなんて犯罪です！」と大声で言われてショックを受けたそうです。



すぐに顧問弁護士に、法的に問題があるのか確認したところ、「ゴミとして捨てた物を、管理行為で分別して、本人に指導している程度だから大丈夫」と言われ安心しましたが、「犯罪！」と言われたことが心の傷になったと語っていました。この強硬手段は賛否両論ですので慎重にしてください。

ルール破りのゴミを分析して犯人が判明しなかった場合は、つぎの段階として、入居者全員へ文書を配布し



ます。できれば写真付きで、たとえば「燃やせるゴミの中にペットボトルが混じっていました」などと具体的な内容を入れ、「改善されない場合は、管理費の値上げやゴミ置場清掃を当番制にします」等のペナルティーを書き添えてはいかががでしょう。大多数の入居者は、「自分は正しく分別しているのに誰だ！」と怒りを覚える訳ですが、その怒りや疑いが分別しない入居者に向かうように、「今後分別していない方を見かけたらお知らせ下さい」とダメ押し文を載せると、分別していない入居者は「監視されている」気分になり、お互いにゴミの出し方を牽制する流れができます。

整理してみると、

- ①分別方法の徹底指導
- ②未分別ゴミを出す人の特定
- ③全体への警告と監視をアピール

この3点を徹底するだけでも、未分別ゴミの問題はかなり減るはずです。試してみてください。

賃貸経営「ちょっと一言」

時代と共に入居者ニーズは変わるといってお話

時代の変化とともに賃貸住宅の暮らし方は確実に変化しているな、と感じることが時々あります。昔と同じ常識で考えているのは、今の賃貸居住者層のニーズに合わない部分も出て来そうです。今回は、今と昔でニーズが変わったと思われる設備について

考えて行きたいと思います。

懐かしい「朝シャン」ブーム

1つ目はシャンプードレッサーについてです。皆さんは、「朝シャンブーム」を覚えていらっしゃいますか？

朝起きて、顔だけでなく髪も洗うという習慣が日本人に広まり出したのは、今から30年ほど前でした。化粧品会社のCMがブームの火付け役となり、当時の女子高生はお洒落の一つとして、朝ご飯を抜いてまで朝に髪を洗うようになりました。

1987年には「朝シャン」という言葉が流行語大賞に選ばれています。実はそのブームの前の1985年には、TOTOがシャンプードレッサーを発売して、1989年には薬師丸ひろ子のCMで、ライオンが朝シャン用のリンスインシャンプーを発売、「ちゃん、リン、シャン」というフレーズが大きな話題となりました。今では死語になりつつある「朝シャン」ですが、シャンプードレッサーは賃貸物件に普及し、ポータルサイトでもチェックボックスが設けられるほど一般的な設備となっています。



しかし、実際に賃貸で暮らす女性に聞いてみると、「シャンプードレッサーで髪を洗っている」という人は、実はあまりいないことが分かります。朝に髪を洗いたいほど清潔好き

な人は、シャワーも一緒に浴びていることが案外多いのです。そして、髪は夜洗って翌朝のスタイリングが楽なようにしっかり乾かして寝る、という夜洗い派も多くいます。では、シャンプードレッサーで髪を洗わないという女性に、洗面台の蛇口のホースが延びる機能は「何に使うのか」と聞いてみると、多くの方は「洗面台の掃除には便利」と仰います。

シャンプードレッサーの有る無しは、私たち不動産業者や大家さんが思っているほど、彼女たちがお部屋を決める要素として、大きく影響していないように思えます。ではシャンプードレッサーは要らないのか？という、そう単純な話では無いのです。

「髪のためにシャンプードレッサーを活用している」という人たちが、実は他にいるのです。それは意外なことに、髪の短い男性に多いのです。髪が短いと寝ぐせがついて直しにくいので、朝髪全体を濡らすのにちょうど良いのだそうです。清潔感のた

めというよりは寝癖を直すという実用的な理由で、シャンプーで髪を洗っているのではなく、ただ濡らす為だけに使っています。若い男性は身だしなみに気を使うようになり、お部屋探しの際に「独立洗面台」が必須だと回答する人が多くなってきました。今後は男性ターゲットの部屋にシャンプードレッサーが必要かも知れません。

温水洗浄便座が不潔！？

ニーズが変わったなど感じる設備として、2つ目は温水洗浄便座です。シャンプードレッサー発売より前の1982年、TOTOが、温水洗浄便座「ウォシュレット」のテレビCMを始めました。戸川純が「おしりだって洗って欲しい」と語りかける姿は大きな話題となり、温水洗浄便座が一気に家庭に普及しました。しかし潔癖症の日本人は、自宅の温水洗浄便座は使っても外出先では使わなかったり、賃貸住宅に付いていても、前の人が使った温水洗浄便座を嫌がる人が多くいました。入居者の入れ替わりに合わせて毎回交換する訳にもいかないのが、標準設備として「付けるか否か」で悩む業者や大家さんが多かったと思います。

しかし、ここ最近、入居者の意識が変わってきたと感じます。以前より、「他人が使った温水洗浄便座は嫌」という声を聞くことがなくなってきたのです。その理由で思い当たるのは、今の賃貸物件に住む年代の方々は、子供の頃から自宅に温水洗浄便座があるのが当たり前で、その存在に抵抗が無くなっているからではないでしょうか。

また、ノズル清掃などの機能が付いて掃除しやすい形状になったので、前ほど温水洗浄便座が汚れなくなったのも大きいと思います。これからの時代は、温水洗浄便座は設置を悩む設備ではなく、無くてはならない設備へと変化していくのでしょうか。

変化の早いこの時代に安定した賃貸経営を続けるためには、私たち不動産業者や大家さんも入居者ニーズをしっかりと把握する必要があります。まずは、身近なところにいる「賃貸住宅に住む年代の人」代表として、お子さんやお孫さんに聞いてみるのも良いのではないのでしょうか。

設備やリフォームについてご家族で話し合うことで、賃貸経営に興味を持ってもらうキッカケにもなると思います。