## "温阿菲の賃貸證督誓のためのお役立ち情報話"

# 部多個

~20204512月号~



2020年コロナ禍での人気設備ランキング! 早めの対策が必要な不動産オーナーの認知症対策 2

## Presented by

# **SAKURA CONSULTING FIRM**

株式会社さくらリアルティ 福岡市大名2丁目4番22号 (新日本ビル5F)

TEL: 092-737-8588

FAX: 092-737-8522

さくらリアルティ



## ~今月の主な内容~

- P,1 ご挨拶
- P,1 今月の特選物件
- P,2 賃貸管理コーナー
- P,3 業界ニュース
- P,4 相続相談コーナー
- P,5 ソリューションコーナー
- P,6 マンスリーのご案内

# ご挨拶

我が社はお客様の大切な資産を守り育てるコンサルティングファームです。 創業以来、8000件を超える不動産ソリューション事業(鑑定評価、売買仲介、 M&A、不動産証券化事業、不動産アドバイザリー事業)の実績を積み重ねてま いりました。

スタッフには、不動産鑑定士、不動産コンサルタント、一級建築士、ファイナンシャルプランナーなど不動産サービスに特化したスタッフが揃っています。

不動産に関するあらゆる業務に豊富な経験とノウハウを持ち、 お客様のご相談に応じて、的確で総合的なアドバイスと具体 的な支援を行います。

さまざまなお客様のご相談に対して、遵法性を重視し、誠実な姿勢で、大胆かつ勇気をもってご支援しています。日本経済が大きく変遷していく中で、お客様の唯一無二のパートナーとしてこれからも誠実に、そして力強く、お客様の資産価値の最大化をサポートして参ります。



(株)さくらリアルティ 代表取締役 井上 慶一

## 今月の特選物件

オーナー様限定情報のため、 非公開とさせていただきます。 ご了承くださいませ。

売却・購入のご相談・お問い合わせ Tel 092-737-8588 担当:宮崎・山田・長・相川

# 2020年コロナ禍での人気設備ランキング!

全国賃貸住宅新聞にて、2020年度入居者に人気の設備ランキングが発表されました。 恒例の設備ランキングですが、今年はコロナ禍における特徴も見受けられます。「この設備が あれば周辺相場より家賃が高くても決まる TOP10」、「この設備が無ければ入居が決まら ないTOP10」の2種類のランキングが発表になっています。

#### 【この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる TOP10】

今回、「宅配BOX、システムキッチン、防犯カメラ、TVモニターフォン」など、コロナを意識した設備が、昨年から大きくランクアップしています。宅配BOXは、単身では既に3位でランクインしていましたが、ファミリーも昨年から4位上がり、2位にランクインしました。感染防止、在宅率UP、防犯などがポイントになっていると感じます。

また「インターネット無料」については、単身・ファミリーともに1位でした。既に数年来1位を取り続けていますが、今年はダントツ1位ではないかと思われます。コロナ禍でのリモートワークが急増、また単純にネット検索のアクセス数が増加しているのも起因していると思われます。

	《単身者向け物件》			《ファミリー向け物件》			《単身者向け物件》			《ファミリー向け物件》		
	この設備があれば周辺相場より 家賃が高くても決まる		この設備があれば周辺相場より 家賃が高くても決まる			この設備が無ければ決まらない			この設備が無ければ決まらない			
順位		設備	順位	変動	設備	順位	変動	設備	順位	変動	設備	
1	<b>→</b>	インターネット無料	1	$\rightarrow$	インターネット無料	1	<b>→</b>	室内洗濯機置場	1	<b>→</b>	室内洗濯機置場	
2	<b>→</b>	エントランスのオートロック	2	↑ (前回6位)	宅配BOX	2	<b>→</b>	TVモニター付きインターフォン	2	<b>→</b>	独立洗面台	
3	<b>→</b>	宅配BOX	3	<b>→</b>	エントランスのオートロック	3	<b>→</b>	インターネット無料	3	<b>→</b>	追い炊き機能	
4	<b>→</b>	浴室換気乾燥機	4	↓ (前回2位)	追い炊き機能	4	<b>→</b>	独立洗面台	4	<b>→</b>	TVモニター付きインターフォン	
5	<b>→</b>	ホームセキュリティ	5	<b>→</b>	システムキッチン	5	<b>→</b>	洗浄機能付き便座	5	<b>→</b>	洗浄機能付き便座	
6	<b>→</b>	独立洗面台	6	↓ (前回4位)	ホームセキュリティ	問6	<b>→</b>	エントランスのオートロック	6	<b>→</b>	インターネット無料	
7	<b>→</b>	24時間利用可能ゴミ置き場	7	<b>→</b>	浴室換気乾燥機	同6	<b>→</b>	備え付け照明	7	<b>→</b>	システムキッチン	
8	↑ (前回12位)	システムキッチン	8	↑ (前回13位)	防犯カメラ	8	<b>→</b>	宅配BOX	8	<b>→</b>	ガスコンロ (ニロ・三ロ)	
9	↑ (前回15位)	TVモニター付きインターフォン	9	↑ (前回10位)	ウォークインクローゼット	9	↑ (前回11位)	ガスコンロ(ニロ・三ロ)	9	<b>→</b>	エントランスのオートロック	
10	↑ (前回16位)	エレベーター	10	↓ (前回8位)	24時間利用可能ゴミ置き場	10	↑ (前回16位)	浴室換気乾燥機	10	↑ (前回11位)	備え付け照明	
11	<b>→</b>	防犯カメラ	11	↑ (前回12位)	エレベーター	11	↓ (前回9位)	暖房便座	11	↑ (前回12位)	宅配BOX	
12	↓ (前回8位)	ガレージ	12	↓ (前回11位)	床暖房	12	->	エレベーター	12	↓ (前回10位)	エレベーター	
13	↓ (前回8位)	ウォークインクローゼット	13	↑ (前回16位)	TVモニター付きインターフォン	13	↑ (前回15位)	システムキッチン	13	↑ (前回15位)	浴室換気乾燥機	
14	↓ (前回13位)	洗浄機能付き便座	14	初	適音性の高い窓	14	↓ (前回12位)	室内洗濯物干し	14	↑ (前回20位)	ウォークインクローゼット	
15	↓ (前回14位)	IoT機器	15	↓ (前回9位)	ガレージ	15	↑ (前回18位)	防犯カメラ	15	↓ (前回14位)	BS・CSアンテナ	

## 【この設備が無ければ入居が決まらない TOP10】

※全国賃貸住宅新聞より

こちらの設備は、無いと入居者の希望物件候補にすら、あがらないとも言えます。今回は、正直、例年とほぼ変わっていません。ただ、「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」で出てくる内容が、こちらの「この設備が無ければ入居が決まらない」に回ってきている設備(インターネット無料など)もありますので、ぜひご確認ください。

2021年の繁忙期は、コロナ禍もあり、入居者獲得競争に陥るのではないかと考えられています。オーナー様にとっては、例年以上に、「コロナ特有の意識した、より新しいもの、より機能性の高いもの」など、取り付け、交換を、お早めに実施する事をお勧めします。弊社からも、この機会に改めて設備について、ご提案を強化して参ります。

空室募集、空室対策、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ Tel 092-737-8588 担当:宮崎・山田・長・相川



#### 不動産鑑定士 井上 慶一

## 認知症になってからではもう遅い! 早めの対策が必要な不動産オーナーの認知症対策 ②

さて、前回は、認知症が進行し、「意思能力を欠く状態」になると、契約を締結することができなくなり、不動産の活用に支障が生じるということをお伝えしました。では、このように認知症が進行し契約ができなくなった後に、不動産を活用しようとした場合には、どうすればよいのでしょうか?

この場合、皆さんもご存じの「成年後見制度」の活用が考えられます。(なお、ここでは法定後見を指して説明しています。)不動産のオーナーが認知症が進み、契約などの財産管理ができない状態に至った場合には、家庭裁判所に成年後見の申立てを行い、成年後見人を選任することで、認知症の進んだオーナーに代わり、成年後見人が財産管理を行うことができるようになります。より具体的には、成年後見人がオーナーに代わって、賃貸借契約を結んだり、遺産分割協議を行ったりすることができるようになります。

では、このような成年後見制度があるから問題ないか、というと、そうではありません。この成年後見制度(法定後見)には、さまざまな問題点が指摘されています。

#### ① 専門職が成年後見人に選任される場合が多い

親族ではなく、弁護士や司法書士等の専門職が後見人として選任されるケースが少なくありません。成年後見関係事件の概況(平成31年1月~令和元年12月、最高裁判所事務総局家庭局)によると、親族以外が成年後見人等に選任されたものは全体の約78.2%です。子どもからすれば、親の財産を突然、第三者の専門職が関与して、財産管理を行うことになりますので、そのような事態を望まない人も少なくありません。また、親族が後見人になっても、専門職が「後見監督人」といって監督役として付くケースもあります。

## ② 専門職の報酬 (費用) を負担しなければなりません

こちらの報酬が財産額にもよりますが、東京家庭裁判所の「成年後見人等の報酬額のめ 目安」によると流動資産等の管理財産額が1,000万円を超え5,000万円以下の場合に は、基本報酬額を月額3万円から4万円」と定められています。年間にすれば、36万円から 48万円、これが基本的には、認知症の方が亡くなるまで負担が継続して必要となりますの で(途中でやめられない)、毎年それなりの費用負担が必要となります。

## ③財産管理に制約がある、思うような財産管理はできないかもしれません。

成年後見人は、本人の「財産を維持管理」することを目的とした制度ですので、不動産 投資などの投機的な資産運用はできないこともあります。節税対策として親族に毎年贈与 するなど、財産が流出する方向での財産処分はできないことが通常です。

以上のとおり、認知症が始まってからの成年後見制度には問題点もあり、敬遠する方も少なくありません。このように、認知症になった「後」に利用する成年後見制度(法定後見)では問題が少なくないのです。

では、認知症になる前にどうするか。それは次回お話ししたいと思います。

# 【資産関連の税務情報〜贈与税について】

先月から引き続き、贈与税について解説いたします。前回は、制度の基礎をお話致しました ので、今回からは課税制度や特例について相談事例も交えてご紹介して参ります。

#### 【贈与税の課税制度について】

贈与税では、大きく分けると課税方法が2つあり、前回ご紹介しました「暦年課税」と「相続 時精算課税 に分けられます。暦年課税制度は、基礎控除額の110万円を超えなければ申 告と納税の必要はありませんが、相続時精算課税を選択する場合は必ず財産をもらった年の 翌年2月1日から3月15日の間に贈与税の申告をする必要があります。

#### 【相続時精算課税制度について】

この制度は、選択制になっており、原則として60歳以上の父母又は祖父母から20歳以上 の子又は孫に対しての贈与について、その選択した贈与者から贈与された財産額が2,500 万円の特別控除額を超えた場合に贈与税が課税される仕組みです。なお、この制度は、暦 年課税制度との併用はできず、特別控除額は残額がある場合は翌年に繰り越すことができま す。ただし、残額を減らす財産の贈与があった場合は、必ず期限内に確定申告書の提出が 求められます。

### 【メリット・デメリットについて】

メリットは、財産の種類や贈与回数など制限がないため2,500万円まで生前に移すことがで きます。デメリットは、上記の通り暦年課税に変更できないことであり、また贈与者に相続が起 きた場合に他の相続人に贈与の事実を知られる可能性が高いためトラブルにな ることがあります。そして、この制度においては贈与された財産額は相続税の計 算上、贈与時の金額で加算されますので相続税の発生の有無を検討し活用 しませんとデメリットにもなることがあります。



国税庁タックスアンサーの相続時精算課税の解説→

## 【相続事例】

O.オーナーさんから、「まとまった金額を贈与したいが何かいい制度が知りたい」と相談がありま した。

A 将来的に相続税の発生がなく、相続人間にバランスよく贈与したり、トラブルが起きないこ とが想定されるならば、相続時精算課税制度の活用が良いかと思います。ただし、贈与契約 書の準備や贈与した年の翌年3月15日までに制度を選択する旨の届出書と申告書の提 出が必要ですのでご注意くださいとアドバイスしています。相続が起きた後にこの届出と申告を 行っていないというケースも見たことがあります。大変な追徴課税がでますのでしっかり対応した いところですね。

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家 (税理士・弁護士・鑑定士等)と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様:相続&不動産ご相談窓口

Tel 092-737-8588 担当:宮崎・山田・長・相川

# ソリューションコーナー

## 「市場動向を知り、早めの空室対策を!」



2021年の繁忙期に向けて、早めの準備が必要です。業界ニュースでは、コロナ禍での人気設備ランキングをご紹介しましたが、オーナー様それぞれの物件の立地、間取り等によって、入居者ターゲットは大きく変わります。これから起こる入居者動向を抑え、いち早く満室経営に向けた対策を打っていきましょう。

# 2021年、想定される入居者動向

#### 有効求人倍率の推移







出典:総務省統計局

日本市場はコロナ禍より少し前から、不況期に 突入していると言われています。2021年の賃貸市 場の繁忙期は、リーマンショック前後の状況とも重 なるとも言われています。実際にどんなことが起こる のか、市場のデータをひも解きながら説明したいと 思います。

#### 【法人需要】

特徴的なのは、法人需要の減少です。左上の 有効求人倍率の推移を見ていただくとわかると思 いますが、不況期には有効求人倍率が下がり、法 人関連の賃貸反響が減る傾向が出てきます。

## 【学生需要】

不況期には、学生の「自宅通学者比率」が上がっているのがわかります。国公立はあまり影響を受けていませんが、私立に関しては年々「自宅通学者比率」が高まる中で、2021年の繁忙期も影響がありそうです。

## 【購入などによる転居】

一般世帯の持ち家比率は、横ばいで不況期前後であまり変わっていません。既存の一般世帯ニーズは、ある程度堅調に推移していきそうです。

入居者のニーズは年々多少の変化はありますが、 2021年はより大きな変化がありそうです。 特にコロナ禍で、先が見えづらい賃貸市場の中で、 この1月~4月の入居シーズンを満室への絶好の 機会にするために、ぜひ事前の対応を強化してい きましょう!



# すべて! SCSIPILFAE就Eで《ESII!

家具・家電 生活備品の 購入・設置 入居者 募集から 契約まで

トラブル クレーム 処理

退室時の クリーニング

「サッとくらせるさくらす」のウィークリー・マンスリーはお預かりした物件に、家具・家電等の生活備品をセットし運営いたします。入居者募集から、審査及び契約まで安心しておまかせいただけます。契約の際には必ず入居者の身分証明書をご提示頂いており、身分証明のない方の利用はお断りさせていただいております。入居者様には緊急連絡者として基本的に親族を立てていただいております。また居住中のトラブル一切の処理と退室のクリーニングまでもトータルでサポートしております。保険についても通常の入居者の加入保険と同時に加入しますので、オーナー様にもご入居者様にもご安心いただけます!



## スタッフプログ始めました!ぜひご一読くださいませ

TOPICS: スタッフブログ https://monthly-fukuoka.co.jp/topics/12780.html



810-0041 福岡県福岡市中央区大名2-4-22

株式会社さくらリアルティ

マンスリー事業部 担当:小林・梶原・横大路

URL https://monthly-fukuoka.co.jp/







# さくらリアルティ

【代表】 井上 慶一

【住所】 福岡市大名2丁目4番22号 新日本ビル5F

[TEL] 092-737-8588

[FAX] 092-737-8522

定休日 土日祝日

営業時間 9:00~17:00

## ●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- □空室について
- □リフォームについて
- □家賃滞納について
- □賃貸管理について
- □購入について

- □売却について
- □土地活用について
- □相続対策について
- □保険について
- □その他

お気軽にご相談ください!

お問い合わせ先:さくらオーナー通信事務局

管理部: TEL:092-737-8588