

オーナー様向けニュースレター

ART TIMES

November
2021

11

人気設備ランキングをどう活かす？ ニーズに応え「プラスα」で 差をつける空室対策

お悩みQ&A

ルール違反のごみ
中身のチェックは可能？

税制に変化の兆し!?

相続対策の定番
生前贈与はお早めに



大雄開発株式会社

人気設備ランキングを
どう活かす？

ニーズに応え「プラスα」で 差をつける空室対策

この設備があれば周辺相場より
家賃が高くて決まる

TOP 10

単身者向け

ファミリー向け

インターネット無料



インターネット無料

宅配ボックス



エントランスの
オートロック

エントランスの
オートロック



宅配ボックス

高速インターネット

No.4

システムキッチン

浴室換気乾燥機

No.5

追いだし機能

独立洗面台

No.6

浴室換気乾燥機

システムキッチン

No.7

ホームセキュリティ

24時間利用可能ゴミ置き場

No.8

高速インターネット

防犯カメラ

No.9

ガレージ

ウオークインクローゼット

No.10

24時間利用可能ゴミ置き場

この設備がなければ
入居が決まらない

TOP 10

単身者向け

ファミリー向け

室内洗濯機置き場



テレビモニター付き
インターホン

テレビモニター付き
インターホン



室内洗濯機置き場

インターネット無料



独立洗面台

洗浄機能付き便座

No.4

追いだし機能

独立洗面台

No.5

洗浄機能付き便座

エントランスのオートロック

No.6

インターネット無料

宅配ボックス

No.7

システムキッチン

備え付け照明

No.8

ガスコンロ(2口・3口)

高速インターネット

No.9

エントランスのオートロック

ガスコンロ(2口・3口)

No.10

浴室換気乾燥機

※掲載の情報は2021.10.18「全国賃貸住宅新聞」より抜粋

毎年恒例、全国賃貸住宅新聞社による「人気設備ランキング」の2021年版が発表されました。大方の予想通り、「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる」ランキングで独走を続けるのは、インターネット無料。宅配ボックス、エントランスのオートロックがこれに追随。もはやインターネットと宅配対応は、必須設備となりました。

こうした人気設備は空室対策の強い武器。しかし、多くの競合物件が導入する設備でもあるため、「せっかく導入したのに横並び」となることも少なくありません。そこで今回はランキングの確認とともに、「人気設備プラスα(アルファ)」で、設備の組み合わせによる競合物件との差別化を考えてみましょう。

■ コロナ禍ニーズを捉えた設備の追加

まず注目したいのは、人々の生活スタイルを大きく変えたコロナ禍。自粛生活の中で変化したニーズに添える設備を、ランキング内の人気設備に「プラス」してみてはいかがでしょうか。例えば、非接触でのやりとりを叶える「宅配ボックス2367」「テレビモニター付きインターホン21」に加えて、**空気清浄機つきエアコン**や**空気清浄機**を設置できれば、安心感から入居者の心を掴めるかもしれません。

また、巣ごもりで高まったDIYブームに添え、入居者

が手を加えてもいい**DIY可能な壁**を設けたり、そのまま本格格的でない入居者向けに**ピクチャーレール**、**有孔ボード**、**マグネット対応の壁シート**などを施工して、壁に自分好みのアイテムを取り付けられるようにするのも手。それほどコストも掛からないので手軽に導入できる設備です。

■ 家事負担を減らす「家事ラク設備」

夫婦共働きも多数派となった現代。ランキング常連「システムキッチン747」などの生活設備に、「入居者の家事負担を減らせるひと工夫」を加えるのも面白そうです。

例えば、キッチン周りなら**食器洗い乾燥機**。最近は後付けの卓上設置型もスリムタイプが多く登場しており、ファミリー・単身ともに十分訴求できそうです。また、「浴室換気乾燥機5610」が人気である一方、ファミリーでは浴室だけだと洗濯物を干し切れない、という悩みも。**室内物干し**をプラスして、増加している部屋干しニーズに添えるお部屋にするのも一案です。

そのほか、流行りの家事ラクアイテムといえば、ロボット掃除機やコードレス掃除機。これらを部屋の設備として用意するかは別にしても、「掃除機の充電スペース」を求める入居者は増えています。**コンセントの増設や設置位置再考**も、家事ラクのアピールになるかもしれません。

■ プラスα！次世代の暮らし「スマートホーム」

今年は初集計「高速インターネット④⑤⑥」の存在感も衝撃でした。「インターネット無料①②③④⑤⑥」を一步進め、**スマートホーム化**で差別化を図るのも手かもしれません。

スマートホームとは、インターネット回線に接続されたさまざまな機器やセンサーによって、近未来的かつ快適な生活を送れるお部屋のこと。スマートフォンやスマートスピーカーからあらゆる機器を操作できるため、例えば「帰宅前にスマホからエアコンをつけて適温にしておく」「玄関でただいま、と言うだけで必要な家電がすべて起動する」といった、多くの人が憧れるハイクラス生活を叶えることができます。

インターネット無料をWi-Fiで提供していれば、以下のように目的に合う専用機器を用意するだけなので、比較的導入もしやすいでしょう。



【スマートリモコン】…スマートホーム化を手軽に叶えられる、言うなれば、「赤外線リモコンで操作する家電ならなんでも動かせる総合リモコン」です。これ1台をインターネットに接続すれば、一般的なテレビやエアコンも室内外を問わずどこからでもスマートフォン等で操作できるようになります。

【スマートロック】…スマートフォンで操作できる玄関錠です。外出先からも施錠できるうえ、製品によってはオートロック機能や指紋認証・顔認証の機能もあり、防犯面でも優れたもの。低コストで始めるなら鍵交換のいない後付けタイプがいいでしょう。

【スマートドアホン】…インターネットに接続可能なテレビモニター付きインターホンです。インターホンが撮影する映像・音声をスマートフォンで確認できるので、外出先でも来客対応が可能に。モーションセンサーを搭載し、ちょっとした防犯カメラのように使えるモデルも登場しています。

空室対策のポイントは、お部屋の「総合力」を如何に上げて上げるか。管理会社と相談しながら、お部屋に価値をプラスするのに有効な設備の組み合わせを探してみてください。

?? お悩みQ&A ??

Q. ルール違反のごみ、中身のチェックは可能？

アパート・マンションでトラブルになりやすいのが、ごみ出しのルール違反。分別や曜日のルールを守らない入居者がいると、ごみが回収されないばかりか、放置されたごみが害虫や害獣、新たなごみを呼ぶことになり、あっという間にごみ集積所の環境が悪化します。

賃貸経営者や管理会社としては、ルール違反者を早急に見つけ出して是正したいところです。しかし、**【ごみ】**とはいえ**プライバシー**に関わるその**中身**を勝手に調査してもいいのでしょうか？

A

他者の利益を守るためならOK。
ただし、得た情報の扱いは慎重に

結論からいうと、住みやすい環境を守るためであれば、貸主側が入居者のごみを調査することは可能です。そもそもごみは、ごみとして出された時点で所有権が放棄されたものと見なされます。また、ごみの調査には住環境を整備して、ほかの入居者の利益を守るという正当な理由があります。悪臭や汚れの原因をつくっている捨て主を特定し、ごみ出しのルールを守るよう注意や指導を行なうことは、入居者の暮らしを守る賃貸経営者や管

理会社の義務と言ってもいいでしょう。

ただし、「ルール違反を正すため」という目的を大きく逸脱した調査および調査結果の使用は控えてください。例えば、捨て主が特定できたからといって、氏名や号室、監視カメラの映像等を不特定多数の人に公開するなどの行為はNG。私的制裁の意味合いの強い行動には、正当な理由があると見なされません。あくまで調査は、捨て主への指導と住環境改善を目的に慎重に行ないます。

あらかじめ共用部や入居のしおり等に「ルールの守られていないごみは、捨て主を確認するために中身の調査を行なうことがあります」と明記し、注意喚起をすることで抑止効果も生まれ、調査もスムーズに進みます。

とはいえ、あまりに熱心な調査は「監視されているようで気分が悪い」といった入居者クレームにもつながりますので要注意。ごみ問題は、適切なタイミング・短期決戦での解決を心がけましょう。





税制に変化の兆し!? 相続対策の定番 生前贈与はお早めに

いよいよ年末の足音が聞こえてきました。毎年12月は税制改正大綱が発表されますが、令和3年度の大綱(2020年12月10日発表)の内容は、「暦年贈与が廃止されるのでは!？」との情報もあり注目されていたことはご存じでしょうか。

もし廃止となれば、今後の相続対策に影響が出ることは必至。今のうちにできる対策を知ったうえで、少しでも早く行動開始するのが良さそうです。

▶非課税贈与の基本、暦年課税制度にメス!?

日本の贈与税は、1月1日から12月31日までの1年間に贈与された財産の合計額に応じて課税される「暦年課税方式」によって課税されます。ただし、この制度には年間110万円の基礎控除が用意されているため、年間110万円以下であれば非課税での贈与が可能。控除枠を活かし、毎年少しずつ非課税で贈与していく「暦年贈与」は、相続対策の基本として活用されてきました。

あえて「非課税」を許容してきた背景には、塩漬けになっている父母・祖父母世代の財産を流動させ、日本経済の活性化につなげたいという国の思惑があります。しかし、近年は後述の「結婚・子育て資金の一括贈与」「教育資金の一括贈与」といった特例も含め、非課税枠が本来の目的と異なる「節税策」として利用されるケースが目立つ状態に。「富裕層への優遇策だ」という批判の声も高まり、特例適用のルールも年々厳格化傾向です。

そして、令和3年度税制改正大綱には、今すぐの改正こそなかったものの、「相続税と贈与税をより一体的に捉えて課税する観点から、(中略)暦年課税制度の在り方を見直すなど、(中略)本格的な検討を進める」と明記されました。ついに暦年贈与と廃止の噂の飛び交う事態となったわけです。

▶改正は何年後? できる対策は今年のうちに

いきなりの暦年贈与廃止は、社会のインパクトが大きすぎるため非現実的です。しかし、これまでの流れからも「相続税と贈与税をより一体的に捉えて課税」という検討は進みそうです。例えば、現在の日本の税制下では、相続発生3年以内の贈与は、相続税の扱いとなりますが、同様の制度をイギリスは7年、フランスは15年、アメリカは無期限で運用しています。日本が現在3年で

ある期間を5年、10年へと延長することは十分あり得る話です。

加えて、昨今はさまざまな場面で富裕層に対しての課税強化の風潮が見られます。賃貸経営者としては現行制度下で、どれだけ早めの対策を打っておけるかが将来の相続財産額を左右しそうです。生前贈与による節税を考えている方は、少しでも早いスタートを検討するとともに、年内駆け込みでできる対策は今年のうちに始めておきましょう。

住宅取得等資金の贈与 (2021年12月31日まで、次年度延長の見込み)

子や孫が自宅を取得・増改築するための資金として贈与をする場合、要件に応じて最大3000万円まで非課税となる。ただし将来、財産価値の高い自宅を相続させる予定がある場合は、小規模宅地等の特例の適用とどちらが節税効果が高いか比較検討を。

結婚・子育て資金の一括贈与の特例 (2023年3月31日まで)

子や孫に結婚・子育て資金として一括贈与をする場合、1人につき1000万円まで非課税となる特例。「結婚費用への充当は300万円まで」「50歳までに使い切れなければ残額に課税」「使い切る前に贈与者が亡くなれば残額に相続税を課税」など各種条件あり。

教育資金の一括贈与の特例 (2023年3月31日まで)

子供や孫に教育資金として一括贈与をする場合、1人につき1500万円まで非課税となる特例。「受贈者は30歳未満」「30歳までに使い切れなければ残額に課税」「使い切る前に贈与者が亡くなれば残額に相続税を課税」など、結婚・子育て資金贈与と似た各種条件あり。

