

上の長期滞在を条件とする、などの制約を設けています。

Airbnb (エアビーアンドビー)

では外国人は日本を訪れる前に、どのようにして日本国内の個人の空室を知るのかというと、それを仲介する事業者がいて、インターネット上で簡単に探せるサイトを運営しています。貸したい個人が自分の部屋を、無料で簡単に登録することができ、その情報を全世界の人が見ることが可能な



のです。その事業者の代表格は、Airbnb (エアビーアンドビー) と言って、2014年5年に日本にも進出しました。すでに日本国内で2万1千件もの「貸したい情報」が登録されているそうです。たとえば5万円の貸室でも、1日3000円～4000円で貸し出すと、稼働率が半分でも4万5千円から6万円の収入になります。7割の稼働なら8万を越す収入になるので、ただの空室対策というより、積極的に収入アップを狙っているのです。

オーナーとしてどうするか？

さて、賃貸経営のオーナーとして、このニュースを、どのように捉えればよいのでしょうか。もし、規制の緩和を待って、空室を外国人観光客に短期貸しした場合、まず問題として考えられるのは、衛生面や宿泊者の安全確保です。犯罪が起きないか、という観点での懸念もありますし、近隣トラブルの増加が予想されます。実際に報告されている事例には、部屋に調理の臭いがついてしまい、多額のリフォーム費用がかかってしまったとか、室内でスーツケースを引きずったために、フローリングがボロボロになったとか、室内でパーティーのように騒がれたり、という事態も起こっているようです。最悪なのは、優良入居者が退去してしまうことでしょうか。もし、民泊を活用するなら、大阪府の条例のように、滞在者のパスポートを確認して、一定期間以上の滞在しか受け付けられない、等の取り決めを、最低でも実施する必要があります。そんなことより、「民泊なんか貸さない！」というオーナーさんも多いと思われそうですが、もうひとつ、注意をしなければならな

いことがあります。それは、賃貸物件の「不正使用」です。

不正使用を許さない！

いま、自分が住まないのに貸室を借りて、それを外国人旅行者に転貸して、そこで収益をあげる人たちがいるのです。オーナーとの賃貸借契約に違反して、さらに旅行業法などにも触れる「ダブル違反行為」です。もし、その行為にオーナーが同意していたとしても、旅行業法違反は事実ですし、優良入居者が退去してしまうなど、それによって被害を受けるのはオーナーです。その人たちは、たとえば5万円で借りた部屋を貸し出して、その差益を得ようというのです。すでにインターネットでは、「それによって500万円の収益を、毎月稼いでいる」と豪語している人も登場しています。「自分も楽に稼ぎたい」という者が、後から続くのではと危惧されます。全国で頻発しているほどの事態ではないにしても、そのような輩(やから)は、これから、さらに増えていくでしょう。旅行業法や関連法のルール整備によって民泊ビジネスが合法化されれば、さらに増えることが予想されます。入居する理由をしっかりと確認して、入居審査の徹底など、水際の防衛に気を付けなければなりません。

積極的に活用するには

さて、この民泊を、空室対策として積極的に「活用しよう」という考えもあります。もちろん、民泊が合法化されていることが前提です。たしかに、ホテルや旅館以外の宿泊先を望む旅行者が増え、一方で空き家や空室が問題になっていて、両方を簡単に結びつける方法が存在するのですから、旅行者に民泊させるのは、双方の問題を解決する「策」ではあります。もし観光地が近く、需要が望めるような条件なら、「一棟丸ごと民泊物件」として活用することは可能でしょう。大学が移転してガラ空きになった物件とか、社宅で貸していた建物が解約で戻ってきた物件とか、あるいは一戸建て貸家などは、この民泊は活用できるのではないのでしょうか。ただし、ファミリーやカップル世



帯向けの、一般の入居者さんが住んでいる物件で、外国人の民泊を併用することは、お勧めできません。

さて、「外国人旅行者のすることなど自分に

賃貸Q&A

Q. 相続税対策の中に「贈与」という手段があることは知っていましたが、どのような方法で、なぜ有効なのか、詳しく教えてください。



A. 贈与とは、祖父母や両親などが、自分の財産を無償で子や孫などに与える意思表示をして、それを相手を受諾することによって成立する契約です。親などが贈与をして相続財産を減らし、子供などの相続人が負担する相続税を減らすことができます。ただし、その際は贈与税が発生します。贈



与税とは、贈与を受けた側、つまり子や孫が払う税金です。たしかに相続税は減るのですが、一方で贈与税が発生しますので、合算で税負担

が減るようにバランスを取ることが大切です。贈与税は、1年につき110万円までは非課税となりますので、この方法が一番活用されています。親が子に、毎年110万円ずつ贈与を続ければ、10年で1100万円の現金を、税金がかからずに移転することができます。ただし、子供に小遣いとして渡すのではないので、浪費されないように、通帳や印鑑を親が保管することがよくあります。この場合は、親は贈与した「つもり」でも、法的には贈与が成立していないことがあるので注意が必要です。たとえば、親が子のために毎年110万円ずつを、子名義の定期預金に積み立てて、10年後に他界したとします。印鑑も通帳も親が管理していました。この1100万円の定期預金は親の預金と見なされて、親の相続財産として、相続税が課税されることになってしまうのです。この預金のことを「名義預金」といって、親が子の名義を借りているだけ、と判断されるのです。「あげる」側と「もらう」側の両方が、その意思を示していることが条件となるのです。

この贈与を完全にするには、まず「贈与契約書」を作成して、お互いの意思を明確に示すこと。そして、振込などの事実を通帳に残すことです。さらに、通帳や印鑑や

は関係ないと思われるかもしれませんが、賃貸経営のオーナーとして、この「民泊の推進」という事態が日本で進んでいることは、知っておいていただきたいと思います。

キャッシュカードの管理は、贈与を受けた人が行い、定期預金の書き換えなども、贈与を受けた人が行う必要があります。筆跡までも調べられることがあるからです。もらう側が、受け取る意思を「示している」ことを要件と説明しましたが、幼い子供や0歳の赤ちゃんの場合はどうなのでしょう。この場合でも、贈与契約書にその旨を書いて、親権者を立てて、成人するまで通帳や印鑑を管理することで、「贈与は成立する」と解釈されています。

ただし、相続が起こったときは、その3年以内に行われた贈与については、贈与した財産も、一度相続財産に戻して計算しなければなりません。もちろん、すでに支払った贈与税があれば、相続税として支払うべき税金から差し引くことができます。

Q. では、現金の贈与は年間110万円以下とした方がいいのでしょうか？

A. そうとは限りません。相続税対策のための贈与でしたら、たとえ贈与税を負担しても、その額が予定される相続税より少ないなら、節税効果が見込めます。たとえば、親から20歳以上の子の贈与などの場合は、年間で600万円までは、「実際の税率」は12%前後になりますので、大きな負担でもありません。大切なことは、贈与税と相続税、それぞれの税率を計算して、比較してみることです。



もうひとつ、特筆すべき制度として、2500万円まで贈与税がかからない「相続時精算課税」の贈与があります。この「相続時精算課税」とは、祖父母または両親が、子供や孫へ贈与する制度です。祖父母または両親が、贈与した年の1月1日時点で60歳以上であり、子や孫が同じく1月1日時点で20歳以上であることが要件となります。

特別控除額 2500 万円までに達するまでは、年をまたいで贈与しても、贈与税はかかりません。2500 万円を超えた分に対しては 20 % の贈与税がかかりますが、通常の贈与よりも税率は格段と下がります。この贈与税は永久に払わなくてよいのか、というと、そうではありません。



この制度を使った贈与は、贈与者が死亡した時の相続税の計算対象となり、この時点で支払った贈与税と相続税を比較することになります。支払った贈与税が贈与税より多ければ還付、足らなければ、その差額を納付することになります。「では、意味が無いではないか」と思うかもしれませんが、生前に多額の資産を移転できれば、その資産が資産を生むことで、もっと多くの価値を移転することができます。その資金は、相続税を支払う原資として、準備することもできるのです。この制度を使って最も得をするケースは、値上がりする財産を贈与する場合です。なぜならば、相続税は贈与時の価格で固定されて計算されるからです。贈与時の価格が 1000 万円で、相続時に 1200 万円に上がっていても、1000 万円で相続税を計算すればよいのです。

Q. よく分かりました。それ以外に贈与による方法はありますか？

A. 婚姻期間が 20 年を過ぎた配偶者に、自宅の土地建物などを贈与するという方法があります。2000 万円までは贈与税がかかりません。この特例を使った贈与は、相続開始 3 年以内であっても相続税の対象にはなりません。極端な話をすれば、亡くな

る前日でも行うことができる対策です。別の制度ですが、2014 年から、祖父母から孫への教育資金の贈与については、1500 万円までが非課税となりました。利用するには、信託銀行などで受贈者名義の「教育資金口座」を開設し、30 歳で口座を精算して、その時点で残高があれば贈与税の対象となる、などの制限があります。また、祖父母や両親から、結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の、贈与税の非課税制度もあります。限度額は 1000 万円で、結婚費用は 300 万円までです。そして、祖父母や両親から、住宅取得資金の贈与を受けた場合は一定の金額が非課税になるという「住宅資金贈与」という制度があり、前に説明した「相続時精算課税制度」と組み合わせることも可能です。ちなみに、以上の 3 つの「贈与の特例」も、相続開始前 3 年以内でも相続財産に取り込まれませんので、相続税を払う必要はありませんし、他の相続人に知られずに行うこともできます。

最後に、賃貸物件を生前に贈与する方法です。たとえば 1000 万円の現金を贈与すると、額面通りに贈与税がかかりますが、同じ 1000 万円の価値でも賃貸建物は、低く評価されます。ご存じの通り、建物は固定資産税評価額で評価されますので、実際の価値の 6 割程度となります。さらに、賃貸建物は借家権を考慮して 7 割評価となるので、実際には 400 万円程度の財産を贈与したと見なされます。しかも、贈与された側は、その賃貸建物からの収入を、相続税の納税資金の原資とすることができるのです。



民泊のことを調べていて、気がついたことがあります。外国人旅行者が宿泊先の場所を決めるときに、どんな基準で決めるのだろう、と考えました。予算に余裕があれば、名前を知っている大きな都市を選ぶでしょうけど、そんなに余裕はないケースが多いと思います。聞いたことがないような駅や地域で決めるはずですが、そのときは、「〇〇（有名な場所）まで〇分」という所要時間が判断基準になるのではないのでしょうか。もちろん徒歩ではなく、電車などの交通機関を利用しての時間です。たとえば

「浅草まで 30 分」みたいに。であれば、結構ローカルな地域でも候補に入りますね。この発想は、賃貸物件の条件を書くときにも使えます。せいぜい「3 駅登録」といって、物件から近い 3 つの駅までの所要時間を書くのが普通ですけど、誰でも知ってる駅や地域までの所要時間を書いてはどうでしょう。福岡市の外れでも「博多まで 〇分」とか、札幌市以外からでも「札幌まで 〇分」という書き方は、地域外から来る人にとっては、ひとつの判断基準になるのではないのでしょうか。

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理ニュース



■発行日：2016.1.1 第1巻4号
■発行所：ピタットハウス平塚店
神奈川県平塚市紅谷町3-17
■発行人：相原美紀 TEL 0463-23-8187 <http://www.ph-hiratsuka.com/>



1月の花 葉牡丹（はばたん）

アブラナ科 花言葉「利益」「慈愛」「祝福」「愛を包む」

葉牡丹は牡丹の代わりに使われてきたとされています。牡丹は別名富貴花といい花の王様、百花の王とも呼ばれ、貴重でおめでたい花です。葉牡丹は牡丹とよく似ていることから、江戸時代には正月飾りとして親しまれ、冬花壇にも欠かせない植物です。原産地の西ヨーロッパでは古くから野菜として扱われていました。キャベツかケールが、観賞用に品種改良されたのではないかとされています。ケールが日本に渡来したのは鎌倉中期か江戸時代と言われ、文献に葉牡丹の名前が初めて登場するのが 1778 年です。「愛を包む」とは、真ん中に何かを包めるような形になることから、花言葉としてつけられたのでしょう。

賃貸経営塾 いま、民泊が注目されている理由とは



民泊ビジネスとは

最近、話題になっている民泊とは、外国人観光客を相手に、個人が住宅の空室やマンションの部屋などに「有料で」泊める行為のことを指します。その背景には、日本を訪問する外国人観光客が増えていて宿泊施設が足りない、という事情があります。もうひとつは、予算面の問題や、ホテルより畳の部屋など「日本の文化を感じたい」という、外国人観光客の希望なども挙げられるでしょう。一方の供給側にも、高齢化などにより空き室が増えていることと、賃貸物件の空室問題があります。



実は、この民泊行為は旅館業法という法律に触れています。この法律は、「有料で宿泊させる場合は、フロントの設置や寝室の面積など、必要な施設が一定の基準を満たさなければならない」と定められています。この法律が一般に認識されていないためか、空き家や賃貸物件の空室を、外国人旅行者に短期貸しする民泊ビジネスが増えていて、東京では逮捕者まで出る事態に

なっています。

今後は規制緩和の方向へ

これに対して政府は、これからもっと増やしたい外国人観光客の宿泊先として活用したい、という思惑があるので、民泊ビジネスを適正化していく考えのようです。具体的には、民泊に特化した新しい法律を制定するか、現在の旅行業法を改正して、営業種別に「民泊営業」というものを追加する案などが取りざたされています。もちろん、現状の違法事例は取り締まりつつ、ということなので、いま無許可で行うと、見つければ指導されて、従わなければ処罰されることとなります。民泊ビジネスを適正化するルール策定は、2016 年の秋頃までとも言われています。国家戦略特区として、旅館業法の適用が除外される地域を指定していますが、東京都大田区と大阪府が名乗りをあげていて、2016 年から全国に先駆けて解禁される予定です。その場合でも、立ち入り調査を実施し、滞在者名簿を義務化し、滞在者のパスポートを確認させ、6泊7日以

