

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理 ニュース

4月

- 発行日 ; 2021.4.1 第6巻7号 (通算 67号)
- 発行所 ; ピタットハウス平塚店
神奈川県平塚市紅谷町 12-22 TEL.0463-23-8187
- 発行人 ; 相原 美紀 <http://www.ph-hiratsuka.com>

記事1 賃貸業界のニュースから

LIFULL SUUMO アルヒ

それぞれの「街のランキング」 を考えてみました

記事2 大家さんのための税金基礎講座

「相続税と贈与税」 第1回 贈与税の基本と税額

記事3 賃貸Q & A

コロナ時代に重視すべき 賃貸経営のポイント

4月の花 ソメイヨシノ (染井吉野)

バラ科・サクラ属 花言葉 『純潔』『優れた美人』

ソメイヨシノ (染井吉野) は日本でもっとも有名な桜で、春のお花見といえばソメイヨシノを指します。沖縄から日本列島を北上しながら開花していく桜前線の報告は春の楽しみなニュースですね。名前の由来は、江戸時代末期～明治初期に、染井村 (現在の東京都豊島区駒込) の植木職人が品種改良したとされています。作出された当時は桜が有名な吉野山にちなんで「吉野桜 (ヨシノザクラ)」と呼ばれていたそうです。このソメイヨシノは花の後にタネができません。挿し木や「ひこばえ (株元から芽吹く小枝)」を利用して増やすので、全国のソメイヨシノはクローンなのだそうです。DNA を解析すると1本の原木に集約されるということです。海外でもソメイヨシノはソメイヨシノと呼ばれ世界中で通じる花の名前なんだそうですが、その原木が1本にたどり着くとはすごいですね。

賃貸業界のニュースから

それぞれの“街のランキング”を考えてみました

✔ コロナ禍で郊外への注目が高まる

「住みたい街ランキング」が発表されて話題になっています。各地域で選ばれていますが首都圏版をみると「本厚木（ほんあつぎ）」（神奈川県）が1位となり、やや意外な結果として報じられています。近畿版の1位は三宮「さんのみや」（兵庫県）が5年連続、中部版は岐阜「ぎふ」（岐阜県）で3年連続、九州版は博多「はかた」（福岡市）が4年連続でした。代表で首都圏の結果から借主のニーズの変化とランキングについて考察してみました。

✔ 都心まで1時間の駅が人気駅を抑える

首都圏1位の本厚木は東京のベッドタウンの駅で、人口22万人の厚木市では最も賑やかな駅です。市民アンケートでは、「自然環境が豊かである」ことを評価する声が上位になっており、コロナ禍にあってもある程度の通勤利便性を確保しつつも、郊外でゆったりと生活を楽しみたいという希望が増しているなどの分析がされています。ランキングを発表したLIFULL HOME'S総研の中山登志朗副所長は、「準近郊・郊外でも都心方面へ乗換なしでアクセス可能な路線沿いの駅に多くの人に関心を寄せる“郊外化”という傾向が鮮明」になったと分析しています。

総務省（1月29日）の発表では、2020年に東京都への転入超過数（増えた住民）は約3.1万人で、2019年の約8.3万人から62.5%の減少となりました。2020年7月から6カ月連続で人口の流出があり、都心から脱出する動きが顕著になっています。テレワークを導入する企業や大学でのオンライン授業の普及で、家賃の高い都心から郊外に移動が増えているのは間違いないでしょう。コロナ終息後にも、こうした動きが続くのかはまだわかりません。しかし、自社ビルを売却したり、オフィスを縮小したりする動きが顕著になってきており、少なくとも一部ではリモートワークが定着すると思われるため、郊外に目が向けられる機会は増えるのではないのでしょうか。この傾向は首都圏に限らず各地域で起きているものと思われます。

さて、住みたい街ランキングは、名称を少し変えながら複数の企業から発表されています。しかし、同時期に集計したにも関わらず順位はバラバラで、混乱しがちです。

✔ 他にもあるランキング 実は別物

今回、ランキングを発表したのは大手ポータルサイト・LIFULL HOME'Sを運営しているLIFULL（ライフル）です。その他に、ポータルサイトSUUMOを運営するリクルートによる「住みたい街ランキング」や住宅ローン販売のアルヒによる「本当に住みやすい街大賞」などがあります。各ランキングの首都圏版では、

LIFULL版	1位本厚木、2位大宮、3位葛西
SUUMO版	1位横浜、2位恵比寿、3位吉祥寺
アルヒ版	1位川口、2位大泉学園、3位辻堂

※LIFULLは賃貸版と購入版のうち賃貸版のみ紹介。SUUMOは2020年発表分。首都圏版のみ紹介していますが各地域ごとに選ばれています。

ごらんの通り、見事にバラバラです。SNSでは「ラインナップがバラバラ過ぎる」といった不満の声だけでなく、「不動産業者の思惑が入った順位」などと業界の陰謀を疑う投稿もありました。さすがに、陰謀は考えにくいのですが、発表されるランキングにどうしてこうも違いがあるのかは不思議です。調べてみると、そもそも調査方法が全く違いました。LIFULLは自社運営の物件検索サイトHOME'Sで部屋探しをした人のアクセス数をもとにランキングを作成。SUUMOは大規模なアンケートを元としており、アルヒは有識者による選定でした。つまり、全くやり方の違う調査がよく似たランキングとして、取り上げられている状態です。

ある調査会社の幹部は「そもそも住みたい街というのは、人によって捉え方が違うので調査しづらい」とした上で、「それぞれの調査方法の違いから、LIFULL版は住める街ランキング、SUUMO版は憧れる街ランキング、アルヒ版は評論家が好む街ランキングに、それぞれが近いように思います」と解説します。また、ある不動産会社の経営者は「住みたい街ランキングに選ばれただけで問い合わせが増えるわけではありません。大切なのは、やはり物件情報です。ランキングに入るかどうかは関係なく、通常空室対策を徹底するだけです」と冷静です。

大家さんにとっては、ご自身の地域のそれぞれのランキングの違いを理解した上で、ゆるやかなトレンドを知っておくくらいの楽しみ方で良いかもしれません。

『相続税と贈与税』 第1回 贈与税の基本と税額

今回は相続税と贈与税の基本的な内容とその違いについて、簡単にイメージして頂くことを目的に概説させていただきます。なお、実際の計算においては各種の特例や詳細な計算のルールがありますが今回は割愛しています。申告や意思決定の際は必ず税務専門家の助言を得るようお願い致します。

井上公認会計士・税理士事務所 井上雅陽

相続税と贈与税の目的と類似点

相続税と贈与税は、経済的な価値のある財産を対価なしに無償で受け取った場合に、財産を受け取った受贈者又は相続人等が支払う税金です。どちらも対象財産の価額が高いほど高い税率がかかる、いわゆる累進税率が適用されていて、国民間の資産の再分配を図るという役割を果たしています。昨今では法人税等の国際的な低下圧力等もありますので、相続税や贈与税及び消費税は今後も増税の傾向が強くなるものと考えられます。また、贈与税の目的は「相続税逃れ」を防ぐ事にあるとされ、相続税の補完的な税とされます。亡くなった時点の財産に相続税が課されるのであれば、死ぬ前に全ての財産を子や孫に無償であげてしまえば税負担を回避できることとなりますので、贈与税を課すことで税逃れを防ぐという理屈です。

相続税と贈与税は基本的には同じ目的をもち、対価なしで無償で移転した財産を評価し、そこから一定の金額を控除し（基礎控除といいます）、残った残額に税率を乗じるという計算構造も同様です。以下に簡略化した算式を示します。

■相続・贈与税の計算式（※相続人が1名の場合）

$$\begin{aligned} & (\text{相続または贈与財産額} - \text{基礎控除額}) \\ & \times \text{累進税率} - \text{控除額} = \text{税負担額} \end{aligned}$$

相続税と贈与税の相違点

相続は死亡時に一度きり、意図しないタイミングで生じる事象であるのに対して、贈与税は贈与の都度に複数回生じ、また、意図するタイミングで生じさせることができる点で大きく異なります。これらの点から、両者には ①**基礎控除額**と ②**税率**に大きな差があり、端的に言えば、移転する財産額が同じ場合には、贈与税の方が遥かに高くなるような構造となっています。

■基礎控除額の違い

相続税	3,000万円 + 法定相続人の数 × 600万円
贈与税	110万円(毎年)

例えば対象となる財産額が5,000万円のととき、相続の場合は、**5,000万円 - 3,600万円 = 1,400万円**（法定相続人が1名の場合）に課税されるのに対し、贈与の場合は、**5,000万円 - 110万円 = 4,890万円**に対して課税されますので、当然に贈与の方が税負担は大きくなります。なお贈与の場合は、1回ごとに贈与税が生じるわけではありません。各人ごと1年間に受けた贈与を合算して計算します。従って基礎控除額110万円は毎年1年間に対するものです。

税率（及び控除額）の違い

■相続税

■贈与税

基礎控除額を引いた後の残額	税率	控除額	基礎控除額を引いた後の残額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—	200万円以下	10%	—
3,000万円以下	15%	50万円	300万円以下	15%	10万円
5,000万円以下	20%	200万円	400万円以下	20%	25万円
1億円以下	30%	700万円	600万円以下	30%	65万円
2億円以下	40%	1,700万円	1,000万円以下	40%	125万円
3億円以下	45%	2,700万円	1,500万円以下	45%	175万円
6億円以下	50%	4,200万円	3,000万円以下	50%	250万円
6億円超	55%	7,200万円	3,000万円超	55%	400万円

※一般贈与の場合

また、上記のように税率も贈与税の方が高く設定されています。例えば、基礎控除を引いた後の残額がそれぞれ3,000万円であった場合、相続税は、**3,000万円 × 15% - 50万円 = 400万円**（相続人が1名の場合）であるのに対し、贈与税は、**3,000万円 × 50% - 250万円 = 1,250万円**となり、850万円もの差が生まれます。

このように、相続税と贈与税を単純に比較した場合、無償で移転する財産に対して課せられる税金という本質は同じものの、贈与税は相続税を補完する性質から税額が大きくなる構造という基本原則を抑えて頂きたいと思えます。他方、相続と異なり、贈与は金額とタイミング、回数をコントロールすることが可能です。この点、複数回（複数年）に分けて贈与を行ったり、複数名に対して贈与することにより、税負担を抑えることを検討することが必要となります。今回は贈与税の内容と税負担などの基本を概説しましたので、次回は活用法としての贈与の特例などをお話しします。



賃貸Q&A

コロナ時代で重視すべき賃貸経営のポイント

Q

新型コロナによって状況が変わり借主さんの要望も変化していると思います。これからの賃貸経営で重視すべきことは何か、教えてください。

A

「これからの賃貸経営で重視すべきこと」を考えると、答は大きく2つに分かれます。1つは「本来は募集や管理を任されてる不動産会社がやるべきこと」です。たとえば、コロナ禍でネットの間合せや内見申し込みを増やすことが重要視される中で、写真の枚数を多くするとか、コメントで物件の魅力を十分に伝えることが必須である、という指摘がありますが、これなどは不動産会社の役目ですよ。大家さんの仕事は、そういう要望をしっかり伝えて、出来ているかどうかを確認する、ということになります。対して2つめは、「大家さんご自身が決断すべきこと」です。もちろん実施するのは不動産会社ですが、そのためには大家さんの決断が必要な改善項目です。今回はそんな重視すべきポイントについて考えさせていただきます。

新型コロナによって変化した借主の要望の中で一番大きいのは“リモート適正”でしょう。仕事でも個人でも「リモートで出来ることで特に問題がないことは意外に多い」ということに多くの方が気付きました。これはコロナが終息しても完全に元に戻ることはないでしょうから、賃貸住宅への「リモート適正要望」は残り続けるはず。その具体的な要望とは、

- ・ インターネットの速度と安定性
- ・ リモート作業するための居室内のスペース（狭い部屋というか作業スペース）
- ・ 勤務先への利便性より広さを重視

などです。

まず「賃貸住宅のネット設備」については2月号で解説いたしましたね。もはや「ネットが使える」だけでなく「安定した速度」への要望が生まれました。大家さんの決断としては、建物内にネット設備を敷き込む、さらに各部屋まで敷き込む、月々費用を負担して「ネット無料」とする、などになります。ここで「無料にすることが一番」と言えるなら簡単なのですが、「もっと速く」と望む借主さんの要望を満たさない

場合があるので単純ではありません。「速いネット業者を選んで月々費用は無料とする」のが借主にとって一番嬉しいことですが、大家さんの経費が増える分を、賃料や入居率に反映させることができるのかが検討課題になります。物件タイプや立地によって借主の要望が異なりますので、どの選択が良いかは不動産会社と相談して決断すべきだと思います。

「リモート用の居室スペースが欲しい」という要望に対しては、リフォームかリノベーションしか基本的な対処方法はありません。もし築年が15年から20年を過ぎて「リノベ適齢」を迎えている物件なら、プランニングに「リモート対応」を組み込むことを検討すべきでしょう。今までのリノベは「小さな部屋を統合して大きなスペースに」という流れでしたが、あえて小さなスペースをつくるとか、4.5畳などの不人気だった部屋をあえて残す、というアイデアが生まれました。そのようなリノベ事例が増えるかもしれませんね。逆に大がかりな工事をしなくても、北側4.5畳のような築古の物件でも綺麗にすれば要望を満たせます。このあたりは従来の人気物件と不人気物件の線引きに変化をもたらす要因になると思われます。

今月の賃貸業界ニュースで取り上げている「住みたい街ランキング」で分かる通り、借主の要望が“勤務先への利便性”から“広さや住みやすさ”に優先順位が移りつつあります。これもリモートが増えたことによるニーズの変化です。この時に借主が求める条件には「リモート適正」や「広さ」だけではなく、立地重視の時は諦めていた「時間に拘束されないゴミ置き場」「屋根付きの駐輪スペース」「十分な収納スペース」「作業スペースを備えたキッチン」などの、今までは“ちょっと贅沢”と考えていた要望も含まれてきます。ご所有の物件で、そのような条件を満たすことが可能かどうか、新型コロナで変化した借主ニーズへの対応策のひとつになります。



まだまだ先行きの読めない状況が続きますが「賃貸住宅に住み替える」という借主がなくなる訳ではありません。かえって有利になるというケースもあるでしょう。ご所有の物件に最適な対応策を不動産会社と一緒に考えてください。