

哲夫の部屋

Airbnb して良いの悪いの？

こんにちは！ 不動産と人付き合いが大好きな小山哲央です。前回突然「マルヨシ通信」をお届けして驚かれた方もいらっしゃると思いますが、皆様のお役に立つ情報をお願ひ致します。

最近Airbnbという言葉を目にされた方は多いのではないのでしょうか？ フェイスブックなどと同じように2008年米国で創設され、既に世界190カ国で40万人の人が利用している「自宅貸出し」紹介サイトです。 <https://www.airbnb.jp>

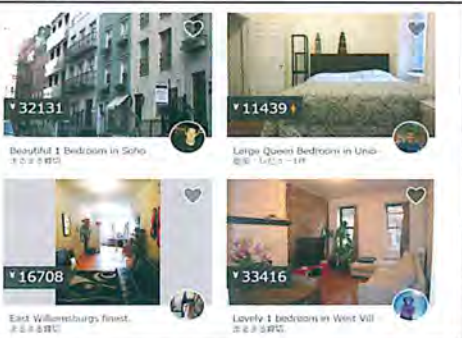
米国人と言うのは次から次によくこういう新しいビジネスを思いつくものだと思いますが、日本でも登録者数はこの一年間で3倍の17万人に伸び拡大基調にあります。政府もオリンピックやインバウンドのブームがあって宿泊施設の不足が見込まれることから規制緩和の方向で動いています。

自宅を有料で貸し出す行為が旅館業とみなされれば消防、衛生、建築に関して旅館業

法に基づく許認可を取得しなければなりません。一ヶ月を超える場合であれば借地借家法に基づき賃貸借契約を結んで貸し出す形になります。Airbnbのビジネスは貸主が旅行に出ている間とか時折貸出す仕組みになっているので旅館業法には抵触しないだろうという極めてグレーな解釈になっています。



(越谷市の物件はないので都心の足立区で検索した結果、上記物件が掲載されていました。日本での物件掲載数は現在約 1.5 万件です)



上記はホテル代が東京以上に高いニューヨークの物件紹介例。宿泊者としては選択肢が増えて有り難いですが…

都心の交通至便な場所に自宅を持つ貸主にとっては通常の賃貸業の利回り4%程度に比べ15%近い利回りが見込めるというところで魅力的な市場になっています。古い空き家を改築し民泊用に貸している貸主も増えてきているようですが、当然違法行為となります。

一方、アメリカにも沢山あります。特に同じマンションに住む住人からは深夜遅くまでの騒音被害、共用施設の占拠、不特定多数の第三者が頻繁に出入りしてセキュリティ面の不安、結果としての資産価値の下落などです。

Airbnbを検索したところ越谷市の紹介物件掲載は一件もありませんが、旺盛な需要はあるようですので、Airbnbの動向は気にかけておいた方が良いでしょう。

当社の中堅幹部エースの 3名を紹介いたします。

おしご さとる
尾城 学 売買営業部

前職は大手アパレル会社で販売をやっていた。接客には自信がありコンテストで全国1位にもなりましたが、変化に乏しいので3年も経つと慣れと緩みが出て来ました。更なる高みを目指そうと世の中で一番高額な商品である不動産を扱いたいと思うようになり転職して当社に入社しました。

賃貸営業に4年間従事し2年前から売買営業部に配属になりました。洋服を売ることに比べると不動産はお客様の生活が浮き彫りになり大きな金額が動きますので責任感も緊張感も雲泥の差があります。

今は新たに勉強しなければいけないことが沢山有り過ぎて自分自身を見つめ直す余裕もありません。しかし自分のチャレンジに負けないという気持ちとお客様の為に尽くそうという気持ちが強いのでやりがいがあり毎日が充実しています。

オフは昨年生まれた娘と一緒にいるのが最高に幸せです。



あかおぎ あきこ
赤荻 亜希子 賃貸管理部

入社して8年経ちますが前職も不動産業でしたので業界歴は10年ほどになります。今の仕事は1600戸の賃貸住宅と3000台の駐車場の管理業務です。具体的には入居者への賃料請求、400名近いオーナー様への賃料の送金、並びに解約や更新の手続きなどがあります。

お付き合いの長いオーナー様へは報告書を届けながら世間話をしてくる仕事もあります。そういう何気ない会話の中でオーナー様から色々な相談事やご提案を頂き、会社に持ち帰ることもあります。地味な仕事ですが、オーナー様の大切な資産を護って行く自分の仕事は非常に重要な意味があると思っています。

オフはアウトドア志向で河原でバーベキューをしたりショッピングで気分転換を図っています。



おその けんと
小園 健人 賃貸管理部

社歴は6年半で入社後は1年半ほど賃貸営業を行い、その後現在の賃貸管理の仕事に従事しています。前職はアパレル販売店の店長をやっていました。人や商品のケアと言う面では経験が役に立っています。

自分の年齢の倍くらいのお客様とお話をする際、年齢差でおじける事はありませんが一つの確認ミスが大きな損失を招くことがあるのでいつも緊張しています。

不動産の仕事はオーナー様の相続や資産管理の分野までカバーする必要が出て参りました。毎日新しいことが出てきて日々勉強です。常に「自分磨き」が出来る人でないと務まらなくなりました。

オフは妻と車で遠出をして新鮮な空気を吸い、美味しいものを食べてリフレッシュするのが楽しみです。



5分で分かるマイナンバー制度

～おじいちゃんと OL 孫娘の会話で分かり易く解説します～

あなたにも、マイナンバー。
はじまります。



平成27年
10月から
マイナンバー
がはじまります！

マイナンバー(個人番号)とは、国民一人ひとりが持つ12桁の番号のこと。
マイナンバーは12桁の個人番号であり、行政機関が共通して利用する。

マイナンバーが正確で なる	正確な手続きが 簡単に	不正請求などの 不正請求の防止
------------------	----------------	--------------------

0570-20-0178

内閣府



世間では今年の10月からマイナンバー制度が始まるということで騒がしくなって来ているが、賃貸住宅オーナーのワシに何か関係あるのかな？ ワシは何をすれば良いのかの～？



会社の総務部が開いた研修で学んだ限りでは国民のメリットになることが多いと言っていたわ。例えば、年金・医療・介護福祉・児童扶養手当の給付願いなど社会保障の申請は沢山あるけど今は申請の都度、所得証明や住民票などを添付する必要があり面倒だわ。しかしマイナンバー制度が普及すればマイナンバーさえ書き込めば添付書類は一切必要なくなり受給者の利便性は向上するわ。



この制度により、税金の負担も公正になるらしいがどういう理由でそうなるのかな？



日本はサラリーマンからの徴税は源泉徴収なので9割以上は捕捉^{ほそく}出来ているけど自営業、農水産業従事者の捕捉率は5割以下と言われ悩みの種だったわ。今後は取引が行われる都度法定調書の提出が求められマイナンバーが表記されるので正確で厳格な税の捕捉が出来るといいわ。



良いことづくめの様な制度じゃが、問題点もあるのでは？



国民全員に個人番号カードというIDカードが渡されるけど紛失した場合、悪用されたり個人情報筒抜けになる心配があるわ。政府は厳罰で対処すると言ってる。その他に初期導入時に2,700億円、その後年間300億円くらいの維持費がかかるらしい。



将来は行政だけでなく民間でも利用されるのかな？



実はこの制度は先進国の中で日本だけが著しく遅れていて米国、北欧、シンガポール、韓国では民間の利用についても制限がないわ。銀行口座の開設、携帯電話やクレジットカードの申請、運転免許証、図書館の利用など幅広く利用されている。不動産の売買や賃貸の取引事例も全て登録されるので正確な市場の統計数字が分かり消費者は益々賢くなるわね。



不動産の場合は一物一価ではないので価格.com サイトのように熾烈な価格競争はないだろうが、業者も個人も隠し立ての出来ない社会になるなあ。ワシは年寄りだからオレオレ詐欺などに悪用されない様政府もセキュリティ対策は万全にやって欲しいと思う。

※個人番号カードイメージ



表面



裏面

夫が亡くなった後、妻は夫の年金を貰えますか？

今号の相続関連の最初のテーマは年金です。今の日本の年金制度は、自営業者が加入している国民年金とサラリーマンが加入している厚生年金の2つがあります。(公務員は共済年金になりますがここでは省きます)。この2つのケースで、もしご主人がお亡くなりになった場合、奥様はご主人の年金を受け取る事が出来るか確認して行きたいと思います。

【ケース① 国民年金】

ご主人は自営業者で国民年金にずっと加入していて、65歳でお亡くなりになりました。子供は2人で既に20歳以上。奥様はその時点で60歳でした。

： 残念ながらこのケースでは奥様はご主人の年金を受け取る事ができません。

国民年金の場合、年金を受け取れる遺族の範囲は、死亡当時にご主人によって生計を維持されていた「子のある妻」又は子で、その子の受取資格は18歳の年度末までという条件があります。

ご主人が一度も年金を受け取らずに亡くなった場合、奥様は「死亡一時金」か「寡婦年金」のいずれか一方を選択して受け取ることが出来ますが幾つか条件があります。

【ケース② 厚生年金】

ご主人はサラリーマンで、60歳で定年し65歳でお亡くなりになりました。お子様は2人で既に20歳以上、奥様はその時点で60歳でした。このケースの場合…ご安心下さい。奥様はご主人の年金を受け取ることが出来ます。受け取れる金額ですが、ざっくり言うとご主人の老齢厚生年金の年金額の4分の3です。加入月数や物価などによって変動しますので詳しくは年金事務所に確認して下さい。

また亡くなられたご主人が厚生年金に20年以上加入していると、奥様が65歳になるまで「中高齢寡婦加算」として年額で約60万円を追加でもらえます。これはご主人が亡くなった時に奥さまが40歳以上65歳未満であることが条件になります。そして65歳以上になりますと、中高齢寡婦加算は打ち切りになります。その後「経過的寡婦加算」というものが受け取れます。

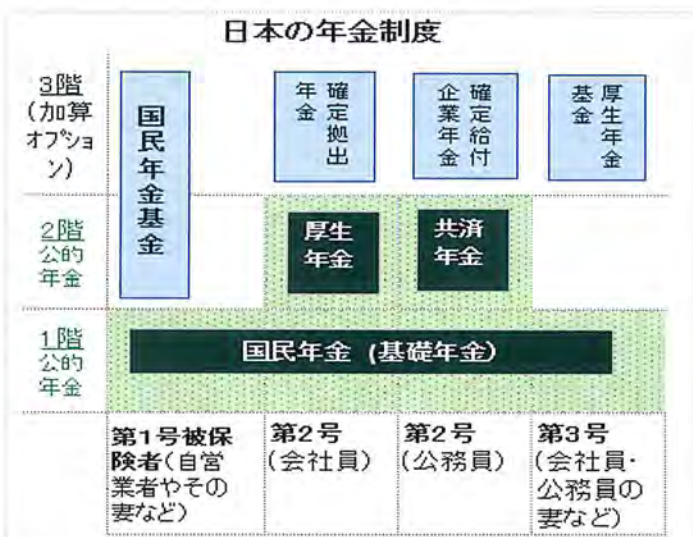
今回のケースのように遺族厚生年金をもらった後に、奥様がご自身の老齢厚生年金を受け取ると「一人一年金」の原則から外れてしまふ為、平成6年の法改正で次の3つの選択肢から選べるようになりました。

- ① 奥様の老齢厚生年金
- ② 遺族厚生年金 (ご主人の厚生年金の3/4)
- ③ 奥様の老齢厚生年金の1/2 + ②の2/3

平成19年に法改正され奥様の老齢厚生年金より遺族厚生年金の方が高額な場合は、老齢厚生年金と遺族厚生年金の差額が遺族厚生年金として支給される方法に変わっています。

年金制度はわかりにくく、頻繁に改正が行われるので覚えるだけでも大変です。取り敢えず国民年金の場合はご主人が亡くなった場合は18歳以下の子供さんがいる場合などを除けば奥さまはご主人の年金を貰えない事を事前に知っておき、民間の年金に加入しておくなど事前の方策を講じておいたら如何でしょうか？

日本の年金制度



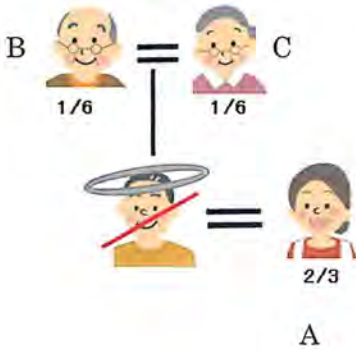
子供のいない夫婦に相続が
起こったらどう？

相続の事例発表で良く出て来る問題点が子供のいない夫婦の配偶者（H奥さま）はご主人が亡くなるとご主人の遺産を巡って争いになることが多いということです。当社のお客様（Aさん）から、たまたま次のようなご相談を承りました。

『先日、主人が他界いたしました。主人はサラリーマンでしたので大した遺産はありませんが、自宅の他に主人名義の銀行預金、年金、上場会社株券など私ひとりが暮らして行ける程度の財産は残しております。私どもに子供はおりません。』

主人に兄弟姉妹はいないのですが、主人の両親は健在で、北海道に在住しています。しかし、私（H Aさん）と主人の両親とはソリが合わず、10年以上連絡もとっていない状態です。遺産処分は今後、どのような手続きが必要でしょうか。』

Aさん家族法定相続人チャート



【当社からAさんへのアドバイス】

今回の相談事例では、相続人は配偶者であるAさんと北海道に住むご主人のご両親（Bさん・Cさん）の3人ということになります。この事例でまず確認すべき事は、ご主人が遺言書を残していないか否かです。ご主人が遺言書を残していればそれに従って手続きを進めることとなりますが、今回のケースでは残念ながら遺言書は残しておりませんでした。従い、財産を相続するに際し法定相続人全員による『**遺産分割協議書**』の作成が必須となりました。遺産分割協議書の作成には、次の行為がAさん・Bさん・Cさんの3人全員で行われる必要があります。

- ① 遺産の分け方について全員で合意をする。
- ② 合意内容を書面（遺産分割協議書）に残す。
- ③ 書面に各自が署名・押印（実印）をし、
印鑑証明書を添付する。

Aさんはご主人のご両親とは不仲とのことですが、話し合いを避けることは出来ません。遺産分割協議書や相続人全員の印鑑証明書等を銀行に提出しなければ、預金の引き出し、不動産や株券の名義変更も出来ないからです。

法定相続分は、Aさんが遺産の3分の2、ご両親（Bさん・Cさん）が6分の1ずつです。全員の合意さえあれば法定相続分にこだわる必要はまったくありませんが、話し合いがまとまらなかった場合は法定相続分を目安に分けることとなります。

相続人として子供がいれば子供が全額相続する権利がありますので問題はありません。子供のいない夫婦に相続が発生した場合、配偶者のご両親や兄弟と相続手続きを共同して行わなければならない場面が大半となります。

亡くなってしまった配偶者の財産分けを、自分からすると血縁関係のない配偶者の家族と行う事は精神的にも辛くパワーのいるものです。事例にあげました本件は未だ3者の間で話し合いが継続中であり結論は出ておりません。納税期限の10ヶ月目が間もなく到来することもあり3者は法定相続割合に従って遺産分割協議をまとめる方向で作業を進めていきます。

相続財産の株が予想以上の高値で売れそうでご両親の遺産分割分を現金で払える余裕が出来た事が幸いしたようです。最悪の場合は居住していた家を手放すことまでAさんは考えていたのでほっと胸をなでおろしたところで

このように、子供のいないご夫婦や他の法定相続人が遠方に住んでいるとか、長年にわたる交流がない場合には配偶者が困らないよう公正証書遺言を残しておいてあげるのも生涯を共にした配偶者への感謝の表し方ではないでしょうか？ 公正証書遺言一つあれば、残された配偶者の心痛や手続き負担は格段に軽くなることが出来ます。

空室対策の成績を知る数字とは

空室対策が順調に進んでいるかどうかはどのようにチェックすればよいのでしょうか？ 今月は、空室対策の健全度を計る数字について考えます。

「賃料収入」や「入居率」は、空室対策の成績を簡単にチェックできる数字のひとつです。しかし、単に賃料収入が増えたり入居率が上がったとしても、それだけで判断するのは正しくないケースがあります。たとえば、管理会社からの提案で高額のリフォームを実施した場合、部屋は埋まって賃料収入は増えても、それを上回る経費がかかっていたら、良い結果とはいえないでしょう。

入居率の向上も、管理会社の提案で家賃値下げを実施した結果だとしたら、同じく良い結果とはいえないでしょう。さらに、この2つの数字が悪化したからといって、「どんな手を打てばいいか」の答えには直接結びつきませんから、空室対策の成績をチェックするには役不足です。

「収益」が空室対策のバロメーター

賃貸経営の目的のひとつは「稼ぐこと」、つまり「収益をあげること」です。収益とは、賃料収入から運営費用を差し引いた額です。さきほどの例では、高い費用をかけてリフォームを実施して、その結果賃料収入を増やしても、それを費用が上回れば、結果として収益が減ってしまいます。

つまり、収入と費用のバランスが大事で、この差を一番大きくして「収益の最大化」を図ることが大切なことをご存知の通りです。空室対策の成果を知るためにも「収益」という数字をチェックすることは大きな意味があります。そして、収益を増やすには、次の3つの手段が必要になります。

① 賃料を高くする(UP)

物件の魅力を高め競争力をつけることによって、賃料条件をなるべく下げず、少しでも高く設定出来る様にする。

空室対策実践塾



② ロスを抑える

空室や家賃の未回収などの「収入を減らす要因」をつぶす。

③ コストを最適化する

余分なコストは使わず、必要なコストだけを効率よく使うようコントロールする。

このように収益に着目することによって、具体的な改善点を見つけることができます。毎月、欠かさずに収益を計上してチェックすることを勧めいたします。

収益は「賃料収入ー運営費」で計算します。

運営費とは、

- ・ 固定資産税、保険料、建物の共益費
- ・ 管理料や入居募集にかかる費用
- ・ 原状回復費用やリフォーム費用

などです。ただし、確定申告用の損益計算ではないので、運営費の中に「支払利息」や「減価却費」「所得税」は含めません。

最近では収益(Return=R)を、当該物件の償却資産簿価(Asset=A)で割る計算して投資効率を計算するROA(=Return on Asset)の考え方も徐々に浸透して参りました。ROAについては後号で改めて説明させて頂きます。

もうひとつの数字「キャッシュフロー」

もうひとつ大事な数字があります。それは、実際にオーナー様の手元に残る「キャッシュフロー」です。もし、月の収益が100万円あったとしても、負債の返済が80万円だと手元に20万円しか残りません。いくら収益があっても、負債返済額が多すぎてキャッシュフローが足りなくては健全とはいえません。その原因は、投資のうちの負債割合が大きすぎるのか、金利など借入条件が悪いのかもしれないので、改善を検討する必要があります。

キャッシュフローが貯まっていなくて、固定資産税の支払に窮します。いざという時の修理やグレードアップ工事、更に予防のためのメンテナンス工事が実施できません。結果的に収益の悪化に繋がりますから、毎月のキャッシュフロー（手残り現金額）という数字も必ず把握するようにしてください。計算は「**収益－負債返済額（元利合計）**」で求めることができます。



退去の状況を数字でチェックする

空室対策で重要なことは「退去を防ぐこと」です。そのために、オーナー様はご自分の物件の「退去状況」を知ることでも大事な仕事になります。オーナー様の物件は、「健全な退去状況」に収まっているでしょうか？ その数字は「退去率」や「退去数」でチェックすることが出来ます。

退去率は単身者向け物件なら年30%、ファミリー向け物件なら年20%程度が標準と言われています。これを大きく上回っているとしたら、何らかの改善が必要でしょう。入居者が、施設や管理の状況に不満を持っているか、入居者同士の問題が起こっている可能性が考えられます。あるいは近隣に、条件のよいライバル物件が出現しているのかもしれない。

この実態は、入居者へのアンケートで得ることが出来ますので、特に退去者に「退去理由」を必ず聞くようにすべきです。このように空室対策の有効策として「退去の状況」にも着目することをお勧めします。当社でも退去者から退去の理由をお聞きしておくように務めます。



生活保護の家賃基準の見直し

本年7月1日から、生活保護の住宅扶助が見直されて支給額が減額されています。積極的に、生活保護者の受け入れを行っている物件は、退去や値下げのリスクが高くなります。単身向け・2人以上世帯ともに家賃水準が引き下げられて、それを超える賃料は「転居指導の対象」となるため、家賃値下げ交渉をされることとなります。厚生労働省は、現在、161万世帯ある生活保護世帯のうち44万世帯に、その可能性があるとして発表しています。例外措置として、高齢、障害、通院などの理由で、転居によって生活に支障をきたす可能性がある場合は、現行基準をそのまま適用することができます。減額された支給額は地域により異なりますが、例えば、東京都内の一部地域に住む単身世帯では、扶助額がこれまでの¥53,700から¥45,000に引き下げられます。生活保護者は国が家賃を保証しているので出来ることなら退去は避けたいでしょう。家賃を値下げせざるを得ないとすれば、結局は生活保護費の削減が空室に苦しむ家主に転嫁されることとなります。

新刊紹介 BOOKs

「家族という病」
下重暁子 著
幻冬舎新書



著者は元NHKのトップアナウンサーでその後民放のキャスターを務めエッセイストとしても名をはせた知性派と称されています。今回ご紹介している「家族という病」は出版社の広告では30万部以上売れたベストセラーになっていますが、時間と金を無駄にしたという酷評、悪評で話題になっている本でもあります。

日本人の多くが「一家団圓」という言葉にこがれ、そうあらねばならないという呪縛にとらわれている。しかし、そもそも「家族」とはそれほど素晴らしいものなのか？ 実際に家族がらみのトラブルや犯罪が非常に多い。それなのに何故日本では「家族」は美化されるのか？ という冒頭の挑戦的な書き出しに度肝を抜かされます。

アマゾンの読者書評では下重さんは両親との確執から単に逃げていただけで自分の家族への嫌悪が目くらんでいると過半数が手厳しいコメントを寄せています。

一方、好意的な書評としては「私も家族関係に悩んできたのでうってつけの本だった。私が言葉にしたかった共有できる文章が幾つかあった。」「家族なんだから、親なんだから、育ててもらっているんだから」という無責任な言葉に押しつぶされそうな人にはしがらみから自立せよと説いている本書は参考になる。」とコメントしています。

相続のご相談を受けると夫々の家族の状況がよく分かります。全ての子どもに均等に相続させるというケースだけでなく、相続人である親の恣意的な意向でひとりの子どもに過半の財産を相続させるというケースも多くあります。世の中に家族と何の問題も抱えていない家庭と言うのは少ないのかも知れません。相続相談を受ける立場で何らかの学びがあるかと思えば手にはしましたが、読後の爽快感はなくさら付き感が残り功罪半ばします。

家族円満という方には全く不要な書です。悩みを抱えている方にはこういう考え方もあるという示唆を与えてくれる書と申しておきます。それにしても知性派の女史がこういう悩みを抱えていたとは驚かされました。

愛情相続勉強会 会員登録と第1回勉強会開催のお知らせ

下記要項にて愛情相続勉強会の会員募集と第一回目の相続勉強会を開催致します。相続は裾野の広く深い分野ですのでしっかりした知識を身につけて頂く必要がございます。当勉強会は無料でどなたでも会員応募可能ですが出席メンバーを固定して2ヶ月に一回6回開催致します。

第1回目の相続勉強会は下記日程と場所で開催させていただきます。

会員登録の上、是非勉強会において下さい。

日時：2015年10月17日（土）

14:00～16:00

場所：「ほっと越谷」セミナールームA & B

北越谷駅東口ロータリー徒歩1分 パルテきたこし3F

＜応募方法＞…下記いずれかの方法でお名前、住所、電話番号、

メールアドレスをご連絡下さい。先着20名様まで>

1. お電話：048-970-0021(代)

2. e-Mail：info@0021.to

3. FAX :048-970-0031

