

”アセットコンサルティングのオーナー様向けお役立ち情報誌”

# 賃貸経営・資産管理通信

～ 令和2年11月号 ～

管理物件  
入居率  
94.8%



## おかげさまで入居率地域No.1

〒444-0834

愛知県岡崎市柱町東荒子210番地



**ASSET CONSULTING**

(株)アセットコンサルティング

<http://asset-consulting.jp/>

TEL : 0564-72-2215

FAX : 0564-72-2274

### 今月の主な内容

- P.1 お世話になっております。
- 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 不動産ソリューション  
コーナー



(株) アセット  
コンサルティング  
坂本拓郎

## 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》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる			《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決まる			《単身者向け物件》 この設備が無ければ決まらない			《ファミリー向け物件》 この設備が無ければ決まらない		
順位	変動	設備	順位	変動	設備	順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	→	インターネット無料	1	→	インターネット無料	1	→	室内洗濯機置場	1	→	室内洗濯機置場
2	→	エントランスのオートロック	2	↑ (前回6位)	宅配BOX	2	→	TVモニター付きインターフォン	2	→	独立洗面台
3	→	宅配BOX	3	→	エントランスのオートロック	3	→	インターネット無料	3	→	追い炊き機能
4	→	浴室換気乾燥機	4	↓ (前回2位)	追い炊き機能	4	→	独立洗面台	4	→	TVモニター付きインターフォン
5	→	ホームセキュリティ	5	→	システムキッチン	5	→	洗浄機能付き便座	5	→	洗浄機能付き便座
6	→	独立洗面台	6	↓ (前回4位)	ホームセキュリティ	同6	→	エントランスのオートロック	6	→	インターネット無料
7	→	24時間利用可能ゴミ置き場	7	→	浴室換気乾燥機	同6	→	備え付け照明	7	→	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	→	宅配BOX	8	→	ガスコンロ (二口・三口)
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 (二口・三口)	9	→	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	→	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	通音性の高い窓	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、設備交換、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ  
Tel.担当：0564-72-2215 坂本



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

## 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、今回は、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、不動産の活用を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ますようになります。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となりますので、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」とし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。



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 【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。今回は、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する贈与について、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せん。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ない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】

Q.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えます。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：0564-72-2215

担当：白井

## 「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。

## 2020年、想定される入居者動向

### 有効求人倍率の推移

出典：一般職業紹介状況（職業安定業務統計）厚生労働省



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りますが、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】

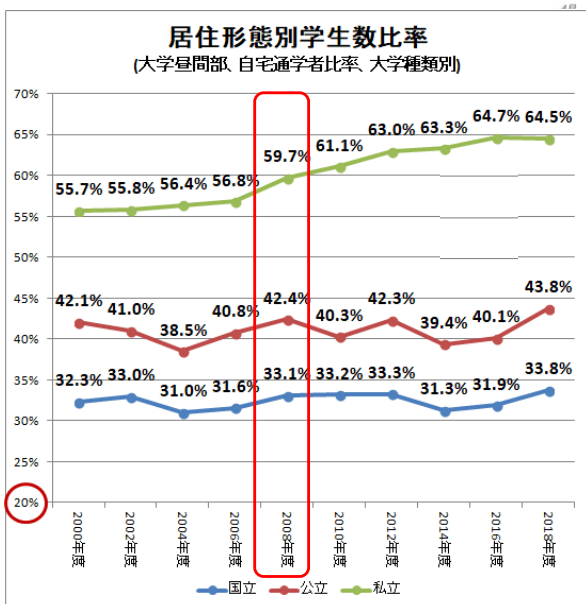
不況期には、学生の「自宅通学者比率」が上がっているのがわかります。国公立はあまり影響を受けていませんが、私立に関しては年々「自宅通学者比率」が高まる中で、2021年の繁忙期も影響がありそうです。

### 【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。

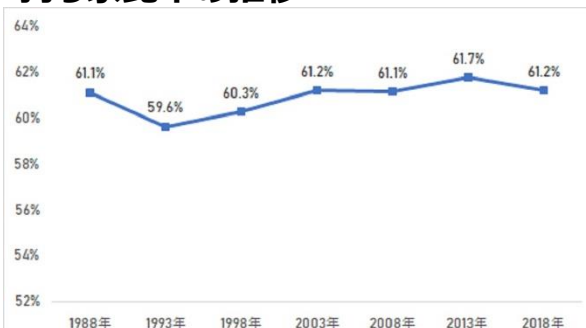
### 居住形態別学生数比率

(大学昼間部、自宅通学者比率、大学種類別)



### 持ち家比率の推移

出典：日本学生支援機構



出典：総務省統計局

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！

# 会社紹介

**おかげさまで、地域NO.1実績！**  
**私たちは“不動産”を通じて地域社会に貢献いたします！**

## ACCESS

アクセス

株式会社アセットコンサルティング

〒444-0834

愛知県岡崎市柱町東荒子210番地 DEVICE BLD.303

TEL.0564-72-2215

FAX.0564-72-2274



営業時間

9:00~18:00

定休日

土・日・祝

**不動産のことならアセットコンサルティングにご相談ください！！**

アセットコンサルティングはお客様の資産運用の  
ために専門スタッフの力を結集してトータルサポートいたします。

### ●より良い資産活用へのご相談はこちら●

- 空室について
- 売却について
- リフォームについて
- 土地活用について
- 家賃滞納について
- 相続対策について
- 賃貸管理について
- 保険について
- 購入について
- その他

お気軽にご相談ください！

お問合せ先:「ACの資産管理通信」事務局 担当:坂本  
TEL:0564-72-2215