

オーナー様向けニュースレター

OWNER'S NEWS

July
2019

7

40年ぶりの大改正!

「相続法」の変更

ポイント総まとめ

賃貸経営の大きな味方

AI(人工知能)ってなに!?

空室対策として注目

家具・家電付き賃貸に挑戦!!

40年ぶりの
大改正!

「相続法」の変更 ポイント総まとめ

昨年7月、約40年ぶりとなる相続法の大幅な改正が行われ、2019年7月1日には改正部分の大半が施行となっています。賃貸経営者にとって重大な関心事である相続、大きな6つの改正ポイントを確認しましょう。

配偶者の居住権を保護するための方策

【配偶者短期居住権の新設／配偶者居住権の新設】

こちらは2020年4月1日の施行となる、今回もっとも注目されている改正点のひとつです。遺された配偶者の住居について、新たに2つの権利が創設されました。

例えば、夫婦関係に問題があり、被相続人が自宅を意図的に他の親族に遺贈してしまうと、被相続人の配偶者は住むところを失ってしまいます。逆に、被相続人が配偶者を案じて自宅を相続させた場合でも、相続分の大半が自宅の取得に使われてしまえば現預金等の財産を十分に受け取れず、最終的に配偶者が生活に窮してしまいます。

そこで、今回の改正では「配偶者短期居住権」を新設。たとえ自宅を相続できなくとも、配偶者は相続開始時の居住建物を遺産分割終了までの間(最低でも6か月)無償で使用できることとしました。

また、後段の解決のために「配偶者居住権」を新設。これにより、配偶者が「自宅に住む権利」だけを相続し、他の相続人が「負担付き所有権」で自宅を相続する、ということが可能に。丸ごと相続する場合に比べて居住権の評価額はかなり低く抑えられるため、配偶者は住居を確保しながら他の財産を取得できるようになるのです。



遺産分割等に関する見直し

【配偶者保護のための方策／遺産分割前の払戻し制度の創設等／遺産の分割前に遺産に属する財産を処分した場合の遺産の範囲】

さらにもうひとつ、配偶者の住居に関する改正が。今回、長年連れ添った夫婦間(婚姻期間20年以上)で生前贈与等がされた居住用不動産は、相続財産として取り扱う必要がなくなりました。従来は持戻し免除の意思表示

がない限り相続財産として扱われましたが、改正法はこれを贈与済みの財産と分類。そのぶん配偶者は遺産分割においてより多くの財産を取得できるようになります。

また、相続発生時には色々と金銭面で支障が出るもの。中でも影響するのが、預貯金が凍結され、遺産分割協議終了まで引き出しができなくなる点です。生活費や葬儀費用の捻出に窮する事態も起こり得ましたが、これらの資金を確保できるよう、改正によって遺産分割前でも相続された預貯金の払戻しを一定の範囲内で受けられる制度が創設されました。なお、生活費や葬儀代でなくとも、家庭裁判所の判断で必要と認められれば、他の共同相続人の利益を害しない範囲で預貯金の仮払いが可能に。実務上かなり有益な改正点です。



遺産分割前の話としては、共同相続人の一人又は複数人が分割前に密かに財産を処分した場合、不当な処分をした相続人ほど利得が大きくなるという不公平が生じていた点を是正する改正も行われました。不当処分があった場合には、遺産額を処分前に戻して計算できるよう改められています。

遺言制度に関する見直し

【自筆証書遺言の方式緩和／公的機関(法務局)における自筆証書遺言の保管制度の創設】

自筆証書遺言は手軽に見えて2つの問題がありました。「すべて自筆」という点と、「自分で保管」という点です。改正はこの2点を改善。自筆作成については、財産目録に限りパソコン等での作成や預金通帳のコピーの添付が認められるようになりました(2019年1月13日施行済)。保管については、紛失等の危険を避けるべく法務局で保管してもらえ制度を創設。こちらは2020年7月10日施行です。

遺留分制度に関する見直し

【遺留分減殺請求権行使時の規律見直し】

従来は遺留分減殺請求権が行使されると、遺贈された財産そのものを返還する現物返還の原則によって、不動産は請求者との共有状態にせざるを得ず、円滑な承継の妨げとなっていました。そこで今回、遺留分減殺請求権によって生じる権利を金銭債権化。請求者は遺留分を金銭で返還してもらえ、不動産も共有とならず、問題が後を引くこともなくなります。なお、その金銭がすぐに用意できない場合に猶予期限を与える方策も用意されています。



相続の効力等に関する見直し

〔遺言等により承継された財産の第三者対抗要件見直し〕

これまで遺言等により承継された財産は、登記等がなくても第三者に対抗できたのですが、改正によって法定相続分を超える権利の承継については、登記等がなければ第三者に対抗できなくなりました。常に相続による承

継が優位な状況から、第三者保護の観点が考慮されたもので、その意義は小さくありません。

相続人以外の者の貢献を考慮するための方策

〔相続人以外の親族が療養看護等を行った場合の金銭請求制度〕

今回もっとも騒がれている改正かもしれません。これまで相続人の配偶者は、被相続人の介護等に尽力しても、遺言等がなければ財産を受け取ることができませんでした。相続人が存命ならまだしも、子供もおらず相続人も他界している配偶者の場合、本当に一銭も受け取ることができません。

このような状態を救済すべく、本改正では一定要件の元で相続人に金銭の請求ができる制度「特別寄与料制度」を創設。併せて、家庭裁判所における手続規定(管轄等)も設けられました。公平な内容といえますが、今後は相続人以外の親族に要求される財産を考慮しておく必要があります。



連日のようにニュースなどで取り上げられる「AI(人工知能)」。AIの本領は、人間では手に負えないような膨大なデータを解析し、瞬時に最適な判断ができる点にあります。縁がないと思う方も多いかもしれませんが、家賃や専有面積、築年数や入居者の属性など、不動産自体も実は膨大なデータの塊。賃貸経営においても、AIの登場する場面が増えてきています。

適正家賃を教えてくれる「家賃査定AI」

オリックス銀行は、リーウェイズ社が開発した投資用不動産分析ツール「Gate.」をカスタマイズし、変動する「家賃」「空室率」「運営経費」をAIに解析させるシミュレーターをリリースしました。これを用いれば、将来のキャッシュフローやローン返済リスクも試算可能です。

空室募集時の家賃設定はもちろん、物件購入時の判断材料としても活躍。誰でも瞬時に正しい査定ができる未来が近づいています。

入居希望者やローン希望者の「審査AI」

外国人向けの保証を手掛けるグローバルトラストネットワークス社では、保証希望者の審査にAIを使う試

みを始めました。過去の顧客の契約・滞納情報をもとに、AIが入居予定者の滞納確率を算出しスコアリング。入居審査にAIが活用されれば、賃貸経営者にとって滞納リスクの減少だけでなく、審査の迅速化による空室期間短縮も期待できます。

なお、ローンの分野では、住信SBIネット銀行やソニー銀行などが住宅ローン審査にAIを導入。メガバンクもこれに追随して一部で導入を開始しています。近い将来はアパートローンにおいてもAI審査が活用されそうです。

不動産業界のAI活用はまだ始まったばかり、技術的進化はさらに加速していくでしょう。将来はもしかしたら、景気判断から物件の最適な売却時期をオススメしてくれるAIや、人口動向や世帯構成などから最適なアパート新築プランを導き出してくれるAI、あるいは、部屋探しの動向を分析するAIが毎日自動で最適な家賃で募集してくれるなど、賃貸経営に役立つサービスも登場するかもしれませんね。

空室対策として注目 家具・家電付き賃貸に挑戦!!

2018年度の全国賃貸住宅新聞「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」ランキングの単身者向け部門において、圏外から第4位にランクインした「家具・家電付き物件」。その名の通り、入居時からある程度の家具や家電が用意された物件が、入居者・賃貸経営者の双方から注目されている理由を解説しましょう。

「全部揃っている部屋」を求める若年層と外国人が増加

いま「家具・家電付き物件」を求めているのは誰でしょうか。まず考えられるのは、学生を始めとした若年層です。

初めて一人暮らしをする彼らにとって、家具や家電を買い揃えることは戸惑いの連続。また、必需品を一から用意するには相応の手間と時間、費用がかかります。「所有にこだわらない」「シンプルな暮らしを求める」といった特性の影響もあってか、入居時の面倒やコストを減らし、しかし生活するに十分な機能が最初から揃っている家具家電付き物件は、彼らの求める生き方にマッチしているといえます。

次に考えられるニーズが外国人です。当然、海外からの移住となれば、家具・家電の持ち込みは困難を極めます。また、海外の賃貸は家具付きであることが一般的。結果、留学生や外国人労働者は家具家電付きの部屋を求め、「外国人向けに部屋を貸すなら家具家電付きが必須」と言われるほど需要が高いのです。

外国人居住者の数そのものが増加していることにも注目。法務省の統計によれば、在留外国人はこの10年間で約50万人増加。加えて、2019年4月施行の改正入管法により、今後5年間で約34万人の外国人労働者の受け入れが見込まれています。彼らに住居が必要である以上、家具家電付きニーズ拡大の後押しとなりそうです。

利回りのカギは家財の状態と稼働年数

家具家電付き賃貸を始めるにあたっては、兎にも角にも家具・家電の調達が必要です。実際にかかる初期費用と利回りを試算してみましょう。

用意するもの

- ・冷蔵庫(80~90L、2ドア) 17,000円
- ・洗濯機(4.2kg) 20,000円
- ・電子レンジ(単機能) 5,500円
- ・液晶TV(19V型) 12,000円
- ・折畳みベッド(シングル用) 11,000円
- ・布団セット(シングル用7点) 5,000円
- ・ローテーブル(75cm×50cm) 2,500円

計73,000円

(2019/6/1時点インターネット市場の最安値をもとに試算)

この金額を仮に24ヶ月で償却とすれば、1ヶ月当たりの費用は73,000円÷24カ月で3,041円、平均入居率90%とすると3,041円÷90%で3,378円です。月額4,000円の賃料アップが叶えば、2年で初期費用の回収と収益増ができる計算に。空室日数が短縮される効果も加味すれば、家具家電付きの利回りはなかなかのものとなりそうです。

もちろん、家財を5年10年と持たせることができれば、収益性はさらに高まることとなります。そのためには、最初にある程度きちんとしたものを買う、そして退去のたびにメンテナンスやクリーニングを行なうことが重要です。汚れた家具・家電で募集しては、むしろ逆効果となりかねません。清潔感・美観の維持に特に注意を払いつつ、訴求力の高い家具家電で長期の収益増を目指したいものです。

「旅するように暮らそう」をコンセプトとするOYO LIFEの登場をはじめ、「なんでも揃っている部屋に手軽に引っ越す」という価値観が広がり始めた日本の賃貸市場。家具家電付き賃貸もまた、これからさらに存在感を強めていくことになりそうです。