

オーナー様向けニュースレター

# OWNER'S NEWS

April  
2019

4

入居者のこだわりでカスタマイズ!

## DIY賃貸の 可能性を考える

都市部で注目!

「シェア」を取り入れて土地活用

生前贈与VS相続税

賢い節税のための税金シミュレーション



入居者のこだわりでカスタマイズ!

# DIY賃貸の可能性を考える

慌ただしかった引っ越しシーズンもピークを越えて一段落。これから自分の生活・暮らし方を形作っていく新規入居者の中には、理想のライフスタイルを叶えるために「賃貸だけど、自分が住みやすいように部屋をカスタマイズしたい!」というニーズもあります。今回は「DIY賃貸」の最新事情から可能性を探ってみましょう。

## 多くの入居者に眠るカスタマイズ欲

テレビ番組で有名人がお部屋を職人並みの腕でリメイクしたり、古くてボロボロの部屋を入居者自身が住みながらお洒落に改造したりなど、DIYの腕前披露を目にすることがこのところ多いですね。リクルート住まいカンパニー社「2017年度 賃貸契約者動向調査(首都圏)」によれば、賃貸入居者のDIY・カスタマイズ実施経験率は17.6%で、3年連続で上昇しているとのこと。また、ホームセンターに行けば「貼ってはがせる壁紙」や「壁を傷つけない壁面収納」といった賃貸住宅用DIYアイテムがずらりと並んでいます。つまり、一定数の入居者は「賃貸でも部屋をDIYで使いやすくしたい」と強く感じているのです。



「賃貸契約者動向調査」によれば、実施したDIYの内容は「壁に収納・飾り棚やフックを取り付ける」「トイレに収納棚をとりつける」といった簡易的なものが主流。DIYと聞くとテレビ番組で見るような大規模な変更を想像してしまいがちですが、現実にはこのような軽度のカスタマイズでも十分に入居者のニーズを満たすことができるようです。ならば、はじめから軽度のDIYを許可する、という選択肢はいかがでしょうか。限定的にDIYを許可することで、カスタム希望者の入居促進を図るのです。

## DIY賃貸は1~2%しかないという現実

実は、賃貸住宅を自分の手でカスタマイズできる、いわゆる「DIY賃貸」の概念が脚光を浴びたのは、8年も前

の2011年頃のことです。住まいの総合情報サイトSUUMOに「賃貸×カスタマイズ」が登場したのを皮切りに、入居者が自由に内装をカスタムできる賃貸住宅が次々と登場。原状回復不要で全面的なリフォームを許可した居室や店舗の事例が特集されるようになり、このブームを受ける形で、2014年には「借主負担DIY型」という賃貸借契約の形が国土交通省でも検討されました。



しかしながら現在、DIY可の賃貸住宅はほとんど流通していません。2016年には先述の借主負担DIY型を発展させた「DIY型賃貸借」が国土交通省から提示され、契約書例やガイドラインも作成されたのですが、活用はまだ一部に留まります。割合としては、DIY可をうたう賃貸住宅は全体の1~2%程度とのこと。この状況を逆にとれば差別化戦略ともなりますが、「部屋をぼろぼろにされそう」「資産価値が下がってしまいそう」といった貸主側の不安、そして「DIYは大変そう」「センスに自信がない」といった入居者側の不安が相互に影響し、DIY賃貸普及の障害となっているようです。

## 部屋の一部分のみDIYでリスク低減&新求カアツ

部屋全体の大規模なDIYを許可すると、素人施工による資産価値の下落や、知識不足からの防火上の問題などのリスクが心配です。しかし、収納棚取り付けなどの簡易DIYであれば、リスクは最小で済ませられます。

であれば、壁の一部を原状回復不要の「DIY可能エリア」と指定して、入居者が好きなようにできる特典をつける空室対策も手です。好きな壁紙を貼る、塗料を塗る、額入り写真や植木鉢などの立体的なものを飾る…、たとえ1間程度のスペースでも自由な壁が手に入れば、カスタマイズの楽しい想像が入居の後押しとなる可能性もあります。

加えて、DIYエリアは原状回復せずに次の入居者に貸

し出すことになるため、入居者がセンスよく改装してくれば賃料を上げられる可能性もあります。もちろん逆の場合もありえますが、次の入居者のDIYに任せればいだけですので、賃料が下がる心配はしなくて済みそうです。

### DIYの許諾で資産価値を高める

このDIY可能エリアの考え方を取り入れた面白い事例があります。東京都八王子市に建つワンルームマンション「アパートキタノ」です。この物件のDIY可の部屋には、シナやMDF、ラワンといった材質の合板が床と壁の一面に貼られており、入居者には、この合板エリアに限っては何をしてもいい、という許可が与えられています。ビスを打つのも、棚を付けるのも、絵を描くのも自由。入居者は気ままに部屋作りを楽しむことができ、貸し手側は退去時に合板を交換するだけで原状回復できるというWin-Winの仕組みです。

入居者たちの満足げな表情と感性豊かな部屋からは、DIY賃貸の可能性を感じずにはいられません。貸主と借主、DIYに対する双方の不安をバランスよく取り除いた好事例と言えるでしょう。

DIYは、部屋を手作りすることで愛着度が高まり、長期入居となりやすい点が大きなメリットですが、長期空室物件を近くの美術大学や建築学科の学生にDIY可で

貸し出して口コミで人気となった例や、まちづくりとDIYを組み合わせることで地域そのものの魅力を高めた例など、DIYを基点に良質なコミュニティが形成されやすい点も見逃せません。上手にカスタマイズの要素を取り込み、入居者同士や地元地域との関係性を深めることができれば、空室対策と物件の資産価値を高めることの両方につながりそうです。

■入居者は合板エリアを好きなようにカスタムできる



アパートキタノ <https://apartkitano.wixsite.com/apartkitano>



ワンポイントコラム  
one point column

都市部で  
注目!

## 「シェア」を取り入れて土地活用

ここ数年で耳にするごとの増えた「シェアリングエコノミー」という言葉。物や場所を多くの人と共有（シェア）して利用する社会的な仕組み、と訳されますが、要は「使わない間だけ他人とモノを貸し借りするサービス」の総称です。

モノを所有せず「必要な時だけ使いたい」「手軽にシェアしたい」というニーズが増加すると共に、特に都市部において、シェアを上手に取り入れる土地活用事例が増えています。

### 遊休地をシェア駐車場に

駐車場シェアリングは、遊休地をすぐに時間貸し駐車場に変えられるサービスです。コインパーキングのような大がかりな設営工事は必要なく、専用のポールやセンサーを置くだけで運用開始できるものがほとんど。解約が出てしまった駐車場一台分のスペースや、新築計画が動き出すまでの間の空き地など、一定期間だけの土地活用にも向いています。

### 小規模の空き地にシェア自転車受け入れ

車を停められるほどではないけれど余剰スペースがある。そんなときはシェアリング自転車のサイクル

ポート（自転車の貸し出し・返却所）とする選択肢が考えられます。地域によって事業者が変わるため条件は一定ではありませんが、自転車3台とポールが置ければ開始できる、というサービスも。気軽に利用できるシェア自転車があれば賃貸住宅の入居者にも喜ばれそうです。

### 居室を「住居」以外としてシェア

住む以外の目的で居室を貸し出す運用も注目されています。空室をオシャレにリノベーションして「女子会会場」「パーティースペース」に、ホワイトボードやプロジェクタを設置して「会議室」にするなどして、これを時間貸しするのです。中には、月額の家賃より高い収益を上げられたケースも。趣のある郊外の古民家が写真撮影スペースとして成功した例もあります。

日々、様々な新サービスが登場している「シェア」の分野。空きスペースの価値を見直し、収益を上げる手段として「シェア」を検討してみたいかがでしょうか。



# 生前贈与VS相続税

## 賢い節税のための税金シミュレーション

大切な資産を守り次世代に引き継ぐために、知っておきたいのが税金の仕組み。まずは贈与税と相続税の税率を確認しておきましょう。

贈与税率 ※基礎控除110万円			相続税率 ※基礎控除3000万円+法定相続人数×600万円		
基礎控除後の課税価格	税率	控除額	基礎控除等の控除後の課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	—	1000万円以下	10%	—
400万円以下	15%	10万円	3000万円以下	15%	50万円
600万円以下	20%	30万円	5000万円以下	20%	200万円
1000万円以下	30%	90万円	1億円以下	30%	700万円
1500万円以下	40%	190万円	2億円以下	40%	1700万円
3000万円以下	45%	265万円	3億円以下	45%	2700万円
4500万円以下	50%	415万円	6億円以下	50%	4200万円
4500万円超	55%	640万円	6億円超	55%	7200万円

※贈与税率表は、20歳以上の直系卑属(子や孫など)への贈与税率を掲載しています。

両者を比べてみて、どのような印象を持たれましたか？例えば基礎控除等の控除後の課税価格が1000万円の場合、相続税率は10%、贈与税率は30%となっています。4500万円の場合では相続税率20%に対して、贈与税率は50%。単純に税率表の数字だけを比較すると「贈与税は非常に高い」ということになります。

ところが、敢えて生前贈与をすることで大きく節税できる場合があります。贈与による節税の仕組みを具体的にシミュレーションしてみましょう。

### 110万円までは非課税の暦年贈与で節税

贈与税には110万円の基礎控除が設けられています。つまり、年間110万円までの贈与なら贈与税は0円なのです。財産の一部を生前に無税で贈与し、課税対象となる相続資産を減らしておけば、必然的に相続発生時の相続税が減ります。例えば基礎控除後の課税価格4500万円から、3人の子に110万円ずつ(330万円)生前贈与した場合、たった一度の贈与で相続税が49.5万円減ることになります。

#### 贈与しない場合

- 各人相続税 =  $4500万円 \div 3人 \times 15\% - 50万円$   
= 175万円
- 相続税合計 = 175万円  $\times$  3人 = **525万円**

#### 贈与した場合

- 贈与税 = 0円
- 各人相続税 =  $(4500万円 - 330万円) \div 3人 \times 15\%$   
- 50万円 = 158.5万円 **↓ 49.5万円の軽減!**
- 相続税合計 = 158.5万円  $\times$  3人 = **475.5万円**

贈与の強みは、このような財産分与を、被相続人が生きていた限り何回でもできる点です。贈与税は財産を受け取った年ごとに計算するので、110万円ずつの生前贈与を3人の子に対して3年に渡って行なえば、相続資産を無税で990万円減らし、相続税を148.5万円軽減することも可能なのです。

#### 3年にわたって贈与

- 贈与税 = 0円  $\times$  3年 = 0円
- 各人相続税 =  $(4500万円 - 990万円) \div 3人 \times 15\%$   
- 50万円 = 125.5万円 **↓ 148.5万円の軽減!**
- 相続税合計 = 125.5万円  $\times$  3人 = **376.5万円**

#### 贈与税を払ったほうが得な場合も

さらに言えば、110万円という非課税枠にこだわらず、「贈与税を払って生前贈与したほうが節税になる」という場合があります。試しに、3人の子に300万円ずつ3年間にわたって贈与(総贈与額2700万円)した場合を見てみましょう。

- 贈与税 =  $(300万円 - 基礎控除110万円) \times 10\%$   
= 1回の贈与税19万円  
19万円  $\times$  3人  $\times$  3年 = 171万円
- 相続税 =  $(4500万円 - 2700万円) \div 3人 \times 10\%$   
 $\times$  3人分 = 180万円 **174万円の軽減! ↓**
- 合計: 贈与税171万円 + 相続税180万円 = **351万円**

これを可能にしているのは贈与税と相続税の税率差です。例えば1億円の相続資産には30%もの税率が課せられますが、300万円(控除後190万円)の贈与には10%の税率しか課せられません。相続が発生すれば高い税率がかかってしまうお金を、生きていたうちに低い税率で渡してしまう。これが贈与税による相続税節税のからくりなのです。

ただし、相続開始前3年以内に法定相続人に贈与された財産は相続財産とみなされてしまうので要注意です。万一に備えて、贈与の検討は早めに開始するのが望ましいでしょう。また、契約書などの証拠を残さないと、分割した贈与が一括贈与とみなされることもあるので、税理士などの専門家に相談のうえで上手に活用いただければと思います。

※本文中の計算はあくまで簡略化した参考例であり、実際には諸条件の考慮が必要です。