

週刊

全国賃貸住宅新聞

2019年 1・7 No. 1348

発行所 ㈱全国賃貸住宅新聞社 東京都中央区銀座8-12-15
TEL 03(3543)6494(代表) 03(3543)6761(編集部) http://zenchin.com
大阪府北区中之島2-3-18 TEL 06(6220)0075
発行人 河内 鈴 年間購読料17,000円

働き手が誇れる業界づくりにより一致団結の時



▲1万6500戸管理するクラスコ(石川県金沢市)は社員がイベントでプレゼンテーションを行う機会をつくる

新春号の主な内容

亀岡大郎のトップ対談 ...17面

香陵住販
(茨城県水戸市)
薄井宗明社長(67)



編集特集

2019年賃貸仲介件数ランキング327社
業務効率化で進める働き方改革 ...2~8面
IT活用や分業化で生産性を高め、営業社員の働き方改革を目指す取り組みを追った。

新しい資産の管理・継承
家族信託活用事例 ...14~15面
家主や地主の資産継承における新たな手段として、民事信託に注目が集まっている。さまざまな活用事例を紹介する。

外国人市場を狙えin関西 ...18~19面
人口減少が進む中で、外国人入居者が新たな空室対策として注目を集める。言葉や文化の違いを超えて関西で外国人集客に注力する企業取材した。

人口減に負けない学生マンション ...27面
進学で首都圏に転居する若者たちは多い。学生向け賃貸住宅は居住空間としてだけでなく、学生キャリア支援や交流の場など付加価値を向上させている。

不動産業界にも到来
キャッシュレス決済の波 ...28~29面
クレジットカード以外の決済が身近になってきた昨今、賃貸業界でも現金に代わる決済手段になるか現状を取材した。

平成を振り返る 賃貸住宅業界30年史 ...34~37面

VRで見る人気物件 ...62・63・65・67面

不動産経営と生活を豊かにする
シェアリングエコノミー10選 ...68~69面

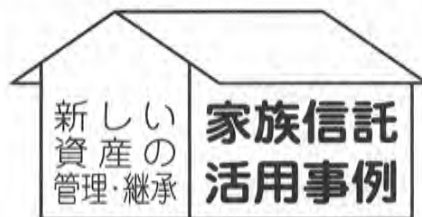
新春特別寄稿

民法改正を徹底解説 ...21面
今、知るべき確定申告 ...23面
収益不動産マーケット分析 ...25面
界壁施工不備問題に迫る ...31面
レンタルスペース運用事例 ...33面

働き手が誇れる会社づくりが、賃貸業界に求められている。スルガ銀行(静岡県沼津市)の不正融資、TAT ERU(タテル・東京都渋谷区)の与信資料改ざんに続き、アパマンショップ(フリーzing北海道(北海道札幌市)の消臭スプレー爆発事故とネガティブな話題が続いた昨年。「力足らざれば偽り、知足らざれば欺き、財足らざれば盗心」という荘子の言葉が耳に痛い。目先の利益ばかり見て、結果、会社をおとしめるのは、経営者の力の至らぬところ。今回の問題を教訓に、入居者サービスのあり方や従業員の管理体制を業界全体で改めていくべきだ。社員が働き続けたいと思える環境整備も急務である。4月には、働き方改革関連法の施行を控える。大手企業を

法改正で対応迫られる不動産会社 五輪・万博で空室活用の多様化進む

皮切りに、残業時間の上限を超えた場合の罰則がつく。繁忙期に業務が集中する賃貸仲介や管理を行う不動産会社は、従業員の負担を減らす仕組みづくりが迫られる。パートスタッフを活用した分業化、ITシステムやロボットを活用した入力業務や単純作業の自動化などで動きだしている会社もある。東京五輪、大阪万博も決まり、訪日外国人の宿泊受け入れも必須になる。民泊や時間貸しのマッチングサイトの登場で、賃貸住宅において住む、泊まる、使うといった多様なニーズが生み出された。物件の収益性を高め、社会に貢献する方法を家主と管理会社とともに考える時だ。新年号のゴングが鳴るのはすぐ先の話。それまでに新しい時代の賃貸ビジネスを実現できるか。

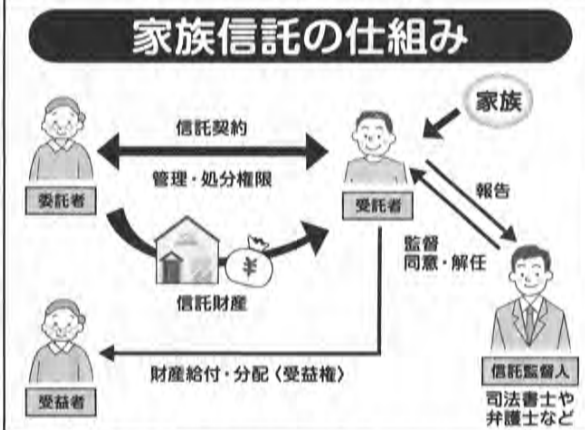


家主や地主の資産継承における新たな手段として、家族信託に注目が集まっている。資産規模にかかわらず、認知症対策や障がい者の子どもが将来、生活に困らないためになど、さまざまな目的での活用事例が出てきた。

用不動産や株の新規購入、家族に対しての資金の貸し付け、親族への祝い金を支払うことなどは原則認められていない。成年後見制度では、賃貸住宅を建てて相続税を節税する対策などもできない。収入不動産内にあるアパートなどの収益不動産を複数保有している家主の場合、その資産規模は固定資産税の評価額で約2億円になる。Aさんが家族信託を組成したきっかけは、管理を任せられている橋英之代表司法書士がAさんの相談に乗ることに

【事例1】妻と子がいないアパートオーナー

と、契約ができなくなってしまうことなどを不安視するものだ。家主に妻や子どもがいれば相談することもできるが、Aさんの場合、身寄りがいない。Aさんの物件を管理していた不動産会社は「このままではAさんに万が一のことがあったときに管理が継続できない」と困っていた。



家族信託とは、財産管理手法の1つで、資産の保有者(委託者)が信頼できる人(受託者)に預貯金や不動産などの資産を託し、事前に定めた目的に従って受益者のために信託財産を管理・処分すること。2007年の信託業法改正によって、営利目的でなければ、信託業免許を持っていない法人や個人でも受託者になれるようになった。

なかったという。やはり、自分の死を意味する相続は、明るい話ではない。前向きな気持ちになれないのが当然だ。そこで、高橋

管理会社が高齢家主を不安視

家族信託は、認知症によって判断能力を失った高齢者の財産を守る手段として、信頼できる親族に財産の管理・運用を任

せることができる。通常、した成年後見人が代理とするので、民法では不可能な財産管理・資産承継が可能となった。その断能力が衰えてしまっ

ていた。兄弟の子どもより賃貸経営が難しくなると、Bさんはアパ

ート代表司法書士は、相続ではなく、認知症対策として家族信託の必要性と仕組みを説明した。名義が娘になってしまっ

た。Aさんが委託者と受益者、Bさんが受託者として家族信託で、アパートを新築することにな

親子2代で相談に 被相続者不在では進展せず



司法書士 法人あおぼの杜 (宮城県仙台市) 高橋英之 代表司法書士 (36)

「家主の高齢化に伴って、管理会社からの相談を受ける機会が増え、信託に着目し、初めて」と語るのは司法書士 仙台市) 高橋英之代表司法書士。管理会社やハウスメーカー主催のセミナーで、1年ほど前に民事信託に注目し、初めて取り上げる機会も増え、消費者の関心を高めている。



▲大手ハウスメーカー主催のセミナー

「家主の高齢化に伴って、管理会社からの相談を受ける機会が増え、信託に着目し、初めて」と語るのは司法書士 仙台市) 高橋英之代表司法書士。管理会社やハウスメーカー主催のセミナーで、1年ほど前に民事信託に注目し、初めて取り上げる機会も増え、消費者の関心を高めている。

【事例2】87歳の父親の認知症に備える

自宅の敷地が広く一部が遊休地となっていた。Aさんは奥さんと3人の子供がおり、すでに自分で遺言書を書いてきたが、内容が明かされてはくれない、相続については、80代の母親A

【事例3】賃貸住宅の建築で長期の相続税対策

相続コーディネーターとして、相続税の節税や土地資産の有効利用、円満な遺産分割を支援する夢相続(東京都中央区)でも実績信託を使う事例がある。家族信託を組成したの、80代の母親A

成年後見制度と家族信託の違い

	成年後見制度	家族信託
資産管理者の決定	裁判所が決めた身内か第三者一定の金額以上の資産がある場合は親族ではなく弁護士、司法書士などの専門家が選ばれることが多い	委託者が自由に決められる
資産を使用する場合	所有者に必要であると裁判所が認めた場合に資産を使用できる(特別養護老人ホームへの入所など)	委託者が自由に決められる
報酬	家庭裁判所が資産管理者に支払う金額を決める。目安は月額1万~3万円。管理資産が増加するほど支払う報酬も増加する。成年後見を実施している間は報酬を払い続ける。	基本的には無報酬。報酬も可外費だが、法務的な報酬は認められない場合がある

分割トラブル回避

△14面からつづく▽

△14面からつづく▽
 た。相続税は半分以下に
 なる見込み。買い替えた
 ものを含め所有している
 不動産を対象に家族信託
 を組んだことで、Aさん
 が認知症を発症してもB
 さんの判断で相続対策に
 取り組むことができる。

障がい者の子に 資産を残したい

家主の相続コンサルテ
 イング事業に注力してい
 る三好不動産(福岡市)
 では、月に1件のペース
 で家族信託を組成してい
 る。セミナーやホームペ
 ージからの問い合わせに
 加え、同社に管理を預け
 るオーナーからの相談も
 多い。

その中で特に多いの
 は、障がい者の子もが
 いる家主が家族信託を活
 用するケースだ。
 例えば家主Aさんに、
 2人の子もBさん、障
 がいのCさんがいたと
 する。自分が元気なうち
 は資金を含めてCさんの
 生活をサポートできる
 が、年老いたり他界する
 ことを考えると不安にな
 るものだ。障がいがある
 Cさんは賃貸経営をする
 ことができないため、収
 入が不安定なCさん本
 人、第二受益者をAさん
 の配偶者、第三受益者を
 Cさんに設定。受益者の
 死後、次の受益者に権利
 が移っていく。Bさんは
 Cさんの分も賃貸経営を
 しており、資産規模に関係
 なく、家族信託を必要と
 している人が増えている
 ようだ。

Aさん
 は家族信
 託を組成
 する前に
 所有して
 いた更地
 を売却し
 事業用ビ
 ルを購入
 した。
 Aさんは2棟のマンシ
 ョンを所有していて、将
 来的には、第一ビルは兄
 Bさんに、第二ビルはC

所有不動産は自宅のみ 生活資金のために家族が売却



夢相統 (東京都中央区) 曾根恵子代表(62)

「家族信託を活用す
 るのは収益不動産を所
 有している人だけでは
 なく」と語るのは夢相
 統の曾根恵子代表。同
 社で家族信託の組成を
 サポートした事例の中
 には、自宅しか不動産
 を所有していないケー
 スもある。

「家族信託を活用す
 るのは収益不動産を所
 有している人だけでは
 なく」と語るのは夢相
 統の曾根恵子代表。同
 社で家族信託の組成を
 サポートした事例の中
 には、自宅しか不動産
 を所有していないケー
 スもある。
 神奈川県内で130
 坪の敷地に立つ自宅に
 住んでいる80代後半の
 Aさん。夫のBさんは
 80代「ニースだろ」と曾根
 代表は語る。

金融機関も セミナー開催

一般社団法人家族信託
 普及協会(東京都中野区)
 では、セミナー開催や研
 究会を実施しており、18
 年は金融機関からセミナ
 ー講演の依頼を受けるこ
 とが多かったという。会
 員は現在1800人だ。

「家族信託を活用す
 るのは収益不動産を所
 有している人だけでは
 なく」と語るのは夢相
 統の曾根恵子代表。同
 社で家族信託の組成を
 サポートした事例の中
 には、自宅しか不動産
 を所有していないケー
 スもある。
 神奈川県内で130
 坪の敷地に立つ自宅に
 住んでいる80代後半の
 Aさん。夫のBさんは
 80代「ニースだろ」と曾根
 代表は語る。

木造で耐震・耐火・断熱に優れたヨーロッパのデザイン 新シリーズ誕生

PIETRA CASA

レンガタイプ有/坪54万~/総石張り仕様/2LDKメゾネット
 メンテナンスフリーと機能面だけでなく、時を経過するにつれ、風合いを感じられる造りに

イタリアモダン/トラバーチンタイプ



PIETRA CASA

イタリアモダン/
 スタックストーンタイプ
 レンガタイプ有/坪54万~/総石張り仕様/2LDKメゾネット
 高耐久であたたかみのあるデザイン



MAISON DE FRANCE フレンチクラシック

ロフト付きワンルーム/坪47万~
 都会の喧噪を忘れる趣あるフランス様式のアパート



トップメゾン株式会社 ☎ 0120-152-102

[名古屋本部 / 名古屋ショールーム]
 〒464-0819 名古屋市中千代区四谷通2-10
 ルーツストーンラ・メゾンビル2F
 TEL:052-781-5070 FAX:052-781-5084

[東京支店 / プレステージ・イルド(オープンハウス)]
 〒158-0081 東京都世田谷区深沢4丁目8番3号
 TEL:03-5760-1150 FAX:03-5760-1151

[大阪支店]
 〒555-0001 大阪市西淀川区佃2-3-5
 リバーサイドラ・メゾン2F
 TEL:06-4808-8884 FAX:06-4808-8892