

ART TIMES

April
2021

04

コンセプト賃貸に挑戦!
猫好き入居者の心を捉える
「猫部屋」をつくらう

理想の対策サイクルは5年!?
シロアリから大切な建物を守る

節税効果だけじゃない!
スムーズな相続につながる
生命保険の非課税枠活用方法



大雄開発株式会社

コンセプト賃貸に挑戦!

猫好き入居者の心を捉える

「猫部屋」をつくらう



引っ越しシーズンもピークを過ぎて、いよいよ4月。賃貸ニーズが下降する中で空室に入居者を呼び込むなら、装いをがらりと変える思い切った空室対策も必要でしょう。そこで検討したいのが、入居者ターゲットをぎゅっと絞った「コンセプト賃貸」という選択肢。敢えて尖った企画で物件を刷新し、他物件との差別化を図るとともに企画に共感してくれるファン(入居者)の獲得を目指す募集戦略です。

中でも最近のオススメは「猫部屋」というコンセプト。猫と人との快適な暮らしを追求する猫共生住宅の提供です。

高まる猫人気。コロナ禍でさらに過熱

近年、高まりを見せる猫人気は、コロナ禍の影響を受けてさらに勢いを増したと言われます。事実、一般社団法人ペットフード協会の調べでは、2020年中に新たに飼われた猫は約48万3000頭。前年より約6万7000頭も増えています。猫は生活音が静かで散歩も不要と、他のペットに比べて飼いやすい点が数字を押し上げているようです。

さらに、昔から人気を二分してきた犬と比べても、かつての飼育頭数の圧倒的劣勢を逆転、今では猫が100万頭も多い状況とのこと。飼い主も単身世帯の割合が増えており、賃貸業界においても猫人気は無視できないものとなっています。

猫部屋づくりは猫用アイテム選びからスタート

さて、一口に猫部屋といってもつくり方はアイデア次第。まずはお試し程度に始めたいという場合は、猫好きのハートを射止めそうな猫用アイテムを「買って、置くだけ」でも大丈夫です。ただし、猫部屋としての集客力は、やはり徹底的にコンセプトに特化したほうが高まります。予算や市場と相談のうえで、導入する設備を決めましょう。

アイテム①キャットタワー

猫の遊び場・休息場所となる「キャットタワー」は、愛猫の運動不足やリラックスできる空間を気にする猫好きにとって、あると嬉しい定番の猫用家具です。ただ置くだけのタイプと、天井と床とで固定する突っ張り棒タイプ



が主流で、どちらも種類豊富。設置も手軽で、猫部屋づくりの入門アイテムといえるでしょう。

アイテム②キャットウォーク



行動範囲の限られる室内で、猫が自由に歩き回れる「キャットウォーク」も、猫好きに人気のアイテムです。据え置き棚タイプならインテリアとしても見栄えがするうえ、部屋の収納力もサポート。また、施工のコストは掛かりますが、壁付きのステップタイプや天井吊り下げ式なら、狭いお部屋でも頭上等のデッドスペースを有効活用して導入できます。



アイテム③クッションフロア

適度に柔らかい「クッションフロア」の床材にすることも、猫部屋づくりのポイントのひとつ。高所から飛び降りることの多い猫にとって、硬く滑りやすいフローリングの床は、足腰のケガや不調の原因になり得るからです。

また、防水性の高いクッションフロアは、猫の尿や吐しゃ物から建物を守る効果も発揮します。猫の健康面、そして退去後の原状回復の面からも、クッションフロアは猫好きに嬉しい床材なのです。



アイテム④ペット用クロス

原状回復といえば、壁や柱への猫の爪とぎ被害。賃貸経営者だけでなく、猫好きにとっても悩みの種です。その点、頑丈な「ペット用クロス」を導入した部屋なら、爪をといでも傷がつきにくく安心です。オススメは、見切り材で「腰壁」風に上下を分けて、下半分だけペット用クロスを貼る施工法。割高なペット用クロスの費用を抑えつつ、見た目のオシャレさも演出できます。



そのほか、キャットハウスや爪とぎグッズ、猫用扉、脱走防止扉など、市場には実に多くの猫用アイテムが登場しています。猫と人の両方の住み心地を考慮しつつ、理想の猫部屋に最適なアイテムを探してみましょう。

リスク対策はしっかりと。猫部屋の正しい運用方法

猫部屋づくりは、お部屋そのものをつくり込むだけでなく、契約条件やルールなどの運用方法を工夫することも欠かせません。トラブルが起きても確実に対処できるよう事前準備を徹底しましょう。

運用のコツ①

敷金・礼金を増やして原状回復費用を担保する

猫部屋のみならずペット可物件を運用するなら、押さえておきたいのが膨らみがちな原状回復費用の備えです。敷金・礼金を1~2ヶ月分「積み増し」したり、敷金の一部を返還せず償却する「敷引き」を取り入れるなど、契約時点で原状回復費用の担保を増やしておきたいものです。

もちろん、初期費用が高額になることで入居付けに悪影響が出る不安もありますが、一方で、愛猫のためのお金を出し渋るような飼い主は、責任感にも疑問符が。不良借家人をふるいにかける意味でも、入居のハードルを上げることは有効といえます。



運用のコツ②

飼育内容を把握してトラブル防止

たとえ入居が決まっても、借主の飼育状況が悪ければ健全な猫部屋運用は叶いません。無用なトラブルを避けるためにも、契約時には必ず「ペット飼育に関する承諾書」とともに、「ワクチン接種証明書」「避妊・去勢手術証明書」等も提出してもらいましょう。

あらかじめ猫の情報を把握しておけば、万一の際の飼い主(借主)の特定も容易に。また、書類の中でも避妊・去勢手術証明書の提出は徹底したいところ。猫は発情期になると問題行動を起こしやすくなり、お部屋がダメージを負う可能性も高まります。未実施の場合は手術予定日を忘れずに確認します。



猫人気が高まる昨今、猫部屋は入居者を呼び込む「招き猫」となるかもしれません。運用面で管理会社の協力を仰ぎつつ、物件の新しい魅力づくりに挑戦してみましょう。

暖かく過ごしやすい日が増えてきましたが、春はシロアリのような「害虫」の動きも活発になる季節。たとえば、日本全国に生息するヤマトシロアリは4~5月が「羽アリ」となって飛び立つシーズンであり、これまで倒木や地面の下で大人しくしていた個体が、狭くなった巣から新天地へと移動を開始し、人の目に触れるところに現れます。

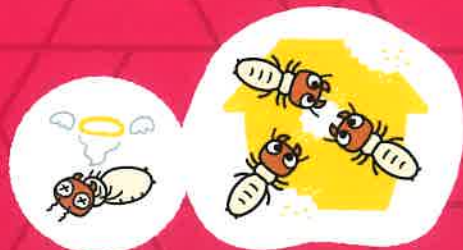
たとえそれが建物の木材の中であろうと、巣作りに適した場所を見つけたシロアリは繁殖して食害を始めます。シロアリは柱や基礎部分、浴室など、木材があるところ全てに侵入する可能性があるため、木造でないから大丈夫とは限りません。金属やタイル等で覆われた場所にも思わぬ隙間から入り込むので、大切な建物を守るには、徹底した防除策が不可欠です。

湿気と暗がりに要注意。4つのシロアリ防除策

- ①木材に巣食っているシロアリの薬剤で駆除する
- ②木材に薬剤を注入し、シロアリが食べられないようにする
- ③木材表面を薬剤でコーティングし、シロアリの侵入を防ぐ
- ④地中に巣を作られないよう、土壌への薬剤処理を行なう

特に重要なのが地中や床下からの侵入の防除です。光や風を嫌い、暗がりと湿気を好むシロアリは、大抵は付近の営巣地からトンネル(蟻道)を掘って入り込んでくるからです。よって、アパートの敷地内に木材や木の杭、ダンボール、切り株などを雨ざらしで放置しておくのはNG。それらがシロアリの営巣地となり、ゆくゆくの侵入経路となりかねません。

対策実施は薬剤の効果が薄くなる5年サイクルが望ましいとされますが、それなりの費用が高頻度で発生することにもなるため、まずはご自身で床下を覗いてみるのもいいでしょう。ただし、蟻道や食害の痕跡らしきものを見つけてしまったら、直ちに専門業者の手配を。また、シロアリ被害の発生しやすい地域では、最初から点検費を定期メンテナンス費として運営計画に組み込んでおくのも手です。



節税効果だけじゃない! スムーズな相続につながる

生命保険の 非課税枠 活用方法

不動産や預金、金融商品などの財産が一定規模以上の場合、相続税の対象となります。投資用不動産という大きな財産を持つ賃貸経営者としては、その相続税対策が悩みの種ですね。「家族にできるだけ多くの財産を残したい」「相続の煩わしさがないようにしてあげたい」そんなとき検討したいのが生命保険の活用です。

「法定相続人×500万円」の 相続税非課税枠の計算方法

【質問】父親であるAが死亡し、妻のBに生命保険金2000万円が支払われました。AとBにはCとDという2人の子がいます。この場合、Bが受け取った保険金にはどのように相続税がかかりますか？

ここで押さえておきたいのは、生命保険金には相続税の「非課税枠」が用意されている点です。保険料の全部または一部を被相続人が負担していた生命保険の保険金は、相続税の課税対象とされる一方で、受取人が法定相続人であれば一定額まで非課税とされるのです。非課税枠は次の計算式で算出されます。

非課税枠 = 500万円 × 法定相続人の数^(※)

要件1 ▶ 被相続人が被保険者であり
契約者(保険料負担者)である生命保険

要件2 ▶ 保険金の受取人が法定相続人

この一家の場合、法定相続人は妻B、子C・Dの計3名。つまり500万円×3名=1500万円が非課税の扱いとなり、Bの受け取った保険金2000万円は500万円のみが課税対象となります。現金であれば2000万円まるごとが課税対象となるところ、生命保険を活用したことで大きな節税になったのです。

「受取人固有の財産」の メリット・デメリットを知っておこう

ところで、生命保険金は、厳密には相続財産ではなく「みなし相続財産」であることはご存じでしょうか。本来、生命保険金は契約に基づいて受取人が受け取る「受取人固有の財産」と考えられます。あくまで「税務上は相続財産」であるだけで、原則としては遺産分割協議の対象にもならない「受取人の財産」なのです。

これはつまり、受取人(相続人)は遺産分割協議を待たずとも、すぐに生命保険金を使用できることを意味します。審査で問題がなければ、保険会社への申請から5営業日ほどで保険金が振り込まれ、受取人はこのお金を葬式代などに充てることが可能となります。

相続財産が預金や不動産であれば、たとえ相続人であっても、分割協議前にそれを使用することは容易ではありません。2019年7月の法改正から相続人が一定額まで被相続人の預貯金の仮払いを受けられる預貯金仮払い制度が始まってはいるものの、何かと慌ただしく物入りな相続発生直後にスムーズに対応できる生命保険金は、残された家族にとって心強い味方となるのです。



ただし、活用にあたっては注意点もあります。それは、各相続人に対する保険金の設定額です。先述の質問ではBだけが2000万円を受け取りましたが、これをC・Dに分け与えて相続金額を調整しようとする、ここには新たに税金が発生します。保険金という「固有の財産」を他者に分け与えることになるため、分与によって贈与税が発生してしまうのです。

ただでさえ、賃貸経営者には分割の難しい「不動産」という財産があります。公平分割のための調整の余地を残しておかないと、このような生命保険金での調整も発生しかねません。節税目的での生命保険で別の税金が発生してしまえば本末転倒です。節税に有効な生命保険だからこそ、その活用の際には相続財産全体について計画を立て、適切な保険金額・受取人の設定を行ない、円満な相続を実現しましょう。

(※)相続放棄者や相続欠格・廃除者は除く。養子は、実子がいる場合は1名まで、実子がいない場合は2名まで法定相続人に含めることが可能。