

オーナー様向けニュースレター

ART TIMES

October 2021

10

目指すは満室経営と共生社会の実現！

誰もが暮らしやすい “バリアフリー賃貸”とは

相続税のペナルティは？
知っておきたい「加算税」の仕組み

コロナ禍で急増の「置き配」トラブル。
国交省がマンション管理規約
標準モデル改正



大雄開発株式会社

目指すは満室経営と共生社会の実現！ 誰もが暮らしやすい

“バリアフリー賃貸”とは



一年間の開催延期をはじめ、異例づくしだった東京2020オリンピック・パラリンピックも無事に閉会を迎えました。パラリンピックの掲げる目標のひとつ、「共生社会」という言葉が印象に残った方も多いのではないのでしょうか。

共生社会とは、障がいの有無や性別、年齢にかかわらず、すべての人が互いを尊重し合い認め合って生きられる社会のこと。近年は、障がい者や高齢者が自立して生活できる社会環境の実現が一層求められています。

一方、賃貸住宅市場におけるバリアフリー住宅の供給数は、残念ながら少ないのが現状です。今回は、差別化による物件の稼働率アップとともに共生社会の実現にも寄与できる、障がい者・高齢者に対応するリノベーションアイデアを考えてみましょう。

定番設備で物件をバリアフリーに

バリアフリー住宅を本格的に造るのであれば、企画・設計の段階から計画したうえで新築するのが理想です。車いすの利用を考えるなら廊下幅は最低でも90cm程度は確保する必要がありますし、トイレやお風呂等の水回りには介助スペースも求められます。これらすべてをリノベーションで叶えようとするれば、どうしても工事は大規模になる傾向があります。

しかしながら、求める生活スタイルや“手助け”の度合いもまた、人によってさまざま。すべてを叶えるのは困難でも、バリアフリー化の定番設備を用意することで十分に訴求力アップに繋がるはずで

手すり

最も基本的な設備です。用途別に、ベランダ・バルコニーに設置する「墜落防止用」、廊下・階段の移動を助ける「歩行補助用」、トイレ・浴室などでの「動作補助用」の3種類に分けられます。強力な吸盤で簡単に設置できたり、暗闇で光って位置を分かりやすくしたりと、商品バリエーションも豊富です。



段差解消

玄関前や敷居などの段差がある箇所にはスロープ等を設置し、入居者のスムーズな移動を助けましょう。また、アプローチなどに敷いたブロックの目地にも要注意。大きな溝やがたつきがあると、高齢者がつまずきやすく、また、車いすや杖での移動にも差し支えます。

車いす対応の水回り設備

車いすユーザーを受け入れるなら、足元空間が広く設計され、通常より低い位置に洗面ボウル等が配置された専用の洗面台・キッチンシンクを導入したいところです。車いすでもしっかりと近付けて、水栓にも手が届きます。手をかざすだけで水が出る自動水栓を設置できれば、さらに使いやすく喜ばれるでしょう。



共用部の談話室や交流室

一見すると無駄なスペースのようですが、入居者が自由に使える談話室・交流室を共用部に設けることは、訴求力アップに役立ちます。自活する能力があったとしても、入居者にとって介助者あるいは入居者同士で交流を持てる空間はとても重要なのです。共用部の空間捻出が課題ですが、コミュニケーションの場になれば住み心地も良くなるうえ、安否確認にも繋がります。

居室にあると嬉しい“プラスα”の後付け設備

細かなバリアフリーの工夫が居室内にもされていると、差別化による魅力付与の効果はより高まります。

室内ドア・ドアノブの交換

通常の開き戸より少ない動作で開閉でき、扉の飛び出しも小さい「折れ戸」は、足腰の弱い高齢者や車いすの移動に適した建具です。また、握り回すタイプのドアノブを、小さな力で簡単に開閉できる「レバーハンドル」に取り換えるのも一手。



非接触型の玄関ドア

玄関ドアの開閉を楽にするアイテムとして、スマートフォンで鍵を操作・施錠管理できるスマートロックや、ドアの自動開閉を叶える電動ドア開閉装置を導入してもいいかもしれません。重い玄関ドアの開閉を楽にする工夫は、障がい者・高齢者はもちろん、小さなお子さまのいる家庭にも喜ばれます。

緊急通報装置

入居者がボタンを押したり、センサーが作動することで、規定の連絡先に異常を知らせます。入居

者自身の命や健康を守るだけでなく、賃貸経営者にとってのリスクヘッジにも効果を発揮します。

賃貸住宅が「自立」を助ける存在に

障がい者や高齢者を受け入れると聞くと、つい老人ホームや障がい者施設のような専門施設を想像してしまいがちです。しかし、実際に賃貸住宅に求められているものとは、むしろそうした専門施設とは異なった「自立した暮らしの実現の場」としての価値ではないでしょうか。

たとえば近年では、障がい者グループホームと連携した「サテライト型住居」という施設が増えつつあります。これはグループホームの近くに置かれる一人暮らし用のお部屋で、入所者は食事等を本体グループホームに頼りつつ、それ以外の日常生活を一般賃貸住宅を活用したサテライト型住居で過ごします。この制度の原点には、自分でできる範囲のことはできるだけ自分で行なう生活がしたい、という入所者の想いがあったといえます。賃貸住宅はその想いを、少しでも支えてあげられればいいのです。

高齢化も進む日本において、今後ますます増えることが予想されるバリアフリーニーズ。自立の場をキーワードにした差別化で、満室経営と共生社会の両方の実現を目指してみたいはいかがでしょうか。



ワンポイントコラム
one point column

相続税のペナルティは？ 知っておきたい「加算税」の仕組み

将来の相続を考えるにあたって、悩みの種は相続税。「なんとか納税せずに済ませられないだろうか。気が付かなかったことにして時効を迎えてしまえば…」そんな考えも頭を過ぎるかもしれませんが、決してオススメできるものではありません。なぜなら、税金のごまかしには「加算税」のペナルティがあるうえに、悪質であれば「脱税犯」として刑事罰に問われる可能性さえあるからです。

◆ 加算税で経済的ペナルティ。最大4割増しも

相続税は原則として、相続を知った日から10ヶ月以内に申告及び納税を済ませなければなりません。そして、この10ヶ月という期限を守れなかった場合や、納税額に不足があった場合には、うっかりにせよ故意にせよ、本来支払うべき税額に加えて、各種の「加算税」が課されます。

・無申告加算税…申告をしなかった場合のペナルティ。税額50万円まで15%、それ以上の部分には20%の税率が乗じられます。ただし、税務署の指摘の前に自主申告した場合は5%で済みます。

・過少申告加算税…本来納税すべき金額よりも少なく申告した場合のペナルティ。本来の税額に至るまで追加

納付する金額に10%の税率を乗じます。一定額以上は15%が設定されます。

・延滞税…無申告・過少申告のどちらにせよ、納税が遅れたことに対しては延滞税が発生します。税率は、納付期限から2ヶ月間は原則年率7.3%、それ以降は14.6%です。

恐ろしいのは、納税が必要と知っていて納税しなかった場合。こうした悪質な税金逃れに対しては、本来の税額に最大40%もの税率を乗じる「重加算税」が課されます。さらには、冒頭に述べたとおり「脱税」の罪に問われ、「10年以下の懲役若しくは1000万円以下の罰金、またはその両方」を科される可能性も、妙な考えを起こさないことはもちろんですが、相続する家族が期限内に正しい申告と納税を果たせるよう、あらかじめ準備しておくことも大切な相続対策ですね。

※上記ルールは相続税に限らず、所得税の確定申告等でも同様。



コロナ禍で急増の「置き配」トラブル。 国交省がマンション管理規約 標準モデル改正



今年6月、国土交通省は全国のマンションの管理規約のひな型となる「マンション管理規約標準モデル」を改正しました。理事会や総会がWEB会議システムによって開催される場合の想定など、昨今の生活スタイルの変化や新型コロナウイルス感染症の影響が反映された改正となりましたが、中でも注目を集めたのは「置き配」の扱いです。

▶ コロナを背景に置き配が急速に浸透

パソコンやスマートフォン等からインターネット通販を手軽に利用できるようになったことで、ここ数年の宅配需要は右肩上がり。賃貸住宅業界においても「宅配ボックス」の需要が高まるなど、人々の買い物に対する考え方には大きな変化が見られます。その一方で、運送業界の人手不足や再配達の問題は深刻です。特に昨年からコロナ禍の外出制限や巣ごもり需要も加わり、宅配利用の急増によって日本各地で配達の遅延も発生しました。

こうした問題の解決策として登場したのが「置き配」です。置き配は、荷物を受取人に直接渡すことをしなくとも、玄関先等の指定の場所に「荷物を置く」だけで配達を完了できる宅配方法です。非接触での受け取りが可能で、不在時にも再配達せずに済むとあって、コロナ禍のニーズにも合致。また、アマゾンジャパンや楽天といった大手企業が積極的に置き配を採用したことから、短期間で急速に浸透しました。

しかし、置き配が普及するにつれて目立ってきたのが、特にマンションやアパートなど集合住宅でのトラブルです。玄関前に荷物を置くだけ、というシステムが、防犯面や共用部の使い方の面で問題を引き起こしているのです。

▶ 安心・便利の確保にはルールが必要

置き配関連のトラブルで最も深刻なのが盗難・不法侵入といった犯罪行為です。コロナ禍以降、玄関前に置き配された商品を盗む、またはその目的で物件内に部外者が侵入するといった事件が各地で頻発しています。

また、分譲マンションにおいては、居室玄関前の廊下も「共用部」です。共用廊下に私物を置くことは多くの管理規約で禁止されているほか、消防法においても避難の障害となるものを置かないよう定められています。結果として、「置き配を使いたいの管理規約のせ

いで使えない」「管理規約で置き配は禁止されているのにルールを守らない人がいる」といった不満が発生。さらには、子どもが荷物につまずいて怪我をしたり、逆に荷物が破損してしまったりといったケースも散見されるようになりました。

こうした事態に対して示されたのが、今回の国土交通省の標準モデルです。その中には次のような見解が示されました。

「専用使用部分でない共用部分に物品を置くことは原則として認められないが、宅配ボックスが無い場合等、例外的に共用部分への置き配を認める場合には、長期間の放置や大量・乱雑な放置等により、避難の支障とならないよう留意する必要がある」

言い換えるなら、「原則的に共用部の置き配は認められないが、管理規約で例外的に置き配を認めることは可能。ただしその際は建物ごとによりしっかりとルールをつくるべき」といったところでしょうか。原則禁止しつつも、状況に応じて置き配を認めてもいいとするこの見解は、各マンションの管理組合に規約変更の流れを生みそうです。

そして、置き配トラブル回避のためのルール作りは賃貸物件においても必要になるでしょう。分譲マンションのように管理規約に縛られないとはいえ、賃貸物件においても同様に防犯・防災の問題は発生するのです。今後も通販利用は拡大する見通しです。入居者の安全・安心な置き配利用に配慮されたルール作りは、募集時の訴求力向上や入居満足度改善にも良い影響を与えるはずで

