

ART TIMES

January
2024

01

省エネ性能表示、新税制
インバウンドetc.

**2024年版賃貸経営
のためのキーワード**

**非課税枠最大1800万円!
新NISAは何が変わった?**

空前の犬・猫ブームを活かす!
**空室対策「ペット可」の
ポイント**



大雄開発株式会社

省エネ性能表示、新税制、インバウンドetc.

2024年版 賃貸経営のためのキーワード

新年あけましておめでとうございます。昨年についてはコロナ禍も明け、不動産業界も新しい動きが数多く見られた1年でした。2024年はどのような変化が起こるのか？ 賃貸経営で注目したいキーワードを解説しましょう。

賃貸ニーズにも影響大 「省エネ性能表示制度」

2050年のカーボンニュートラル実現に向け、さまざまな省エネ化プロジェクトが急速に進展しています。賃貸業界でも省エネ住宅「ZEH」の建築数が拡大。さらに、今年4月からは建築物の「省エネ性能表示制度」がスタートします。

これは建築物を取引する際に、図のような省エネ性能ラベルを表示する制度で、特に4月以降に建築確認申請が行なわれる新築物件については、売買・賃貸する事業者に表示の努力義務が課されることとなります。



▲国土交通省 省エネ性能表示制度ガイドラインより

これに合わせて、大手不動産ポータルサイトも性能表示への対応を発表。住み心地やランニングコストに直結する省エネ性能が部屋探しの重要な判断基準となり、空室対策にもなることが期待されます。幸い、国の大型補助金事業「住宅省エネキャンペーン」は2024年も継続の見込み。中でも、補助率の高さ・性能向上の手軽さから人気を博した「先進的窓リノベ事業」は引き続き注目です。早めに情報収集のうえ物件の省エネ性能アップをご検討ください。

相続対策はお早めに「生前贈与」新ルール

今年は相続の新制度も次々と実施されます。まずは、既に1月から開始している「生前贈与加算」と「相続時精算課税制度」の新ルール。生前贈与された財産は、基

本的に“贈与”として課税処理されるものの、一定期間中の贈与は“相続”の財産に持ち戻され(生前贈与加算)、相続税が課税されます。これまでその持ち戻し期間は「相続開始前3年以内」でしたが、これが法改正で「7年以内」へと拡大。年間110万円の基礎控除(非課税枠)を使って暦年贈与を行なっている方にも影響の大きい変更です。

一方、生前贈与時の課税処理を相続時に回せるようになる相続時精算課税制度では、贈与税・相続税ともに非課税となる年間110万円の基礎控除が創設されて節税メリットが生まれたほか、確定申告の手間が軽減されるなど利便性が改善。活用しやすくなりました。

空き家や相続土地の「放置」にメス

新ルールのもうひとつは、4月から始まる「相続登記の義務化」です。これは相続を繰り返すうちに権利者が増えすぎてしまったり、逆に所有者が分からなくなってしまった不動産の増加が深刻化しているためで、不動産を取得した相続人には所有権の取得を知った日から3年以内の登記申請が義務づけられます。違反者には10万円以下の過料の罰則も。扱いづらい不動産を相続した場合も放置せず、昨年スタートした「相続土地国庫帰属制度」の利用も視野に入れながら、きちんと登記以降の手続きを進めたいものです。

なお、昨年12月には改正空き家特措法も施行され、改善見込みのない「管理不全空き家」は、固定資産税が1/6になる住宅用地の特例を解除されるというルールも走り始めています。今年は、低未利用の不動産にこそ着目すべき1年かもしれません。



円安、物価高、2024年問題で「経営コスト増」

2023年は海外情勢の悪化等に伴う円安や原油高の拡大により、物価高が大幅に進みました。また、世界の金利上昇トレンドを静観する構えだった日銀も、いよいよ長期金利の変動幅拡大を容認。実際に“フラット

35”の金利も上昇し、不動産投資ローンへの波及も懸念されています。

加えて建設業界・物流業界は、4月からの労働時間制限によって人員不足が発生する「2024年問題」を抱えており、輸送コスト増による資材高騰、工事の長期化や建設費の増大が予想されています。こうなると避けられないのは、新築はもちろん、修繕やリノベーション等のコスト増。支出と収入のバランス維持にいつそう注意を傾ける必要があります。

資産価値も入居者も守る 「建物メンテナンス」

建物の老朽化による予期せぬ支出を防ぐのが、定期的なメンテナンスです。建物の長寿命化が社会のトレンドとなる一方、不動産市場では、新築物件の価格高騰を背景に中古物件の人気の上昇。健康に保たれた物件は、築古であっても高値で取引されるなど、資産価値を維持するうえでもメンテナンスの重要性が高まっています。

また、相次ぐ自然災害への対策としてもメンテナンスは欠かせません。九州北部豪雨や秋田県大雨災害など、2023年も全国で豪雨災害が発生しており、建物の維持保全によって入居者の安心・安全な暮らしを守りたいものです。なお、昨年は「賃貸住宅メンテナンス主任者」という賃貸管理の新資格が誕生。賃貸経営者にとっては、建物維持について相談のできる心強い味方が増えそうです。

観光政策も後押し 「インバウンド」需要回復

昨年はインバウンド需要回復の兆しが見えた年でもありました。日本政府観光局の発表によれば、2023年10月の訪日外国人数は251万人超。コロナ禍前(2019年同月)の数字をついに超えた形です。

昨年3月には「第4次観光立国推進基本計画」が閣議決定され、全国100地域の観光地化・インバウンド消費5兆円・国内旅行消費20兆円等の達成目標が掲げられています。観光地が盛り返せば、宿泊・飲食業の就労ニーズに伴って居住ニーズも高まることは必至。また、昨年の民泊参入条件の緩和を機に、インバウンド需要を直接捕まえにくい手もあります。

なお、観光に比例して外国人の移住も増加しており、昨年6月末時点の在留外国人(永住者・中長期在留者)数は約322万人と、過去最高を記録。どちらの面から、インバウンド需要の活かし方が注目される年となりそうです。



ワンポイントコラム one point column

非課税枠最大1800万円! 新NISAは何が変わった?

1月から新NISAが始まりました! NISAとは、2014年に始まった「少額投資非課税制度」のこと。通常であれば、金融商品への投資による利益には20.315%の税金が課されるところ、NISA口座で取引した場合には“非課税”になるという、税金分がお得になる制度です。そんなNISAが今年、制度刷新でさらにパワーアップ。主な変更点を確認しましょう。

■つみたてと一般利用、併用可能に

変更点の一つ目は、2種類のNISAが併用可能となったことです。NISAには“つみたて投資”と“成長投資(旧一般NISA)”があり、旧制度ではどちらか一方しか選択できないルールでした。それが新NISAでは両者の併用が可能に。予算や投資方針に合わせた柔軟な運用が実現します。

■年間投資上限がアップ

二つ目の変更点は、年間の投資上限額の大幅な引き上げです。つみたて投資の年間投資上限は40万円→120万円に、成長投資は120万円→240万円へと変更。非課税枠が広がったことで節税メリットも大きく増加しました。

■非課税保有期間の無期限化

三つ目は、保有できる期間の無期限化です。旧制度ではつみたて投資で最大20年間、成長投資で最大5年間の期限が定められていましたが、新NISAはこの期限を撤廃。より長期的な視野での資産運用が可能となりました。

なお、この3点にあわせて注目したいのは、非課税で運用できる最大の金額が大幅に上昇した点です。旧制度ではつみたて・成長のどちらか一方しか選択できず、保有期間にも制限があったため、最大利用額はつみたて:40万円×20年間=800万円、成長:120万円×5年間=600万円でした。しかし、新NISAではこの限度額(※)が「両者併用で最大1800万円」へと拡大。2000万円弱を非課税運用できるとなれば、期待される収益・節税メリットも無視できない大きさです。

ただし、魅力的な新NISAにも大きな注意点があります。それは、金融商品を購入するということは貯金とは異なるため、節税どころか「元本割れ」のリスクがあること。利用にあたっては、ご自身でリスクを慎重にご判断ください。

※生涯非課税限度額。成長投資のみ利用の場合は上限1200万円





空前の犬・猫ブームを活かす!



空室対策「ペット可」のポイント

ここ数年、加熱の一途を辿っているペットブーム。一般社団法人ペットフード協会の調査によれば、2022年に飼育が開始された犬・猫の合計数は85万8千頭を数えます。ちなみに、日本の2022年の出生数は77万747人(厚労省発表・概数)。驚くべきことに、今の日本は人間よりもペットのほうが増えている状況なのです。

これだけペットの飼育が一般化すれば、当然に増加するのが「ペットを飼える部屋」のニーズです。ペット可物件は、究極、契約条文から「ペット飼育の禁止」の記載を取り除くだけでつくれますが、安易なペット可への変更には思わぬリスクも。注意点をまとめました。

🐾 ペット可は「お部屋のガード」から

第一の注意点は、ペット飼育を許可することで加速する「部屋の傷み」の問題です。ペット可で早期に空室が埋まっても、ペットのつけた傷・汚れ・においによって空室損以上に不動産価値が下がったり、修繕費が高かったのでは元も子もありません。契約条件の変更と物理的なガードの両面から部屋を守る必要があります。

●契約でガード

- ・原状回復に備え、敷金を通常より多く預かる
- ・ペットが汚損・破損した建具等の修繕責任の所在を明確化
- ・飼育頭数・種類・サイズ等の制限 ほか

●物理的にガード

- ・傷や汚れに強いペット用クロス(壁紙)の採用
- ・拭き掃除が容易な床材の採用 ほか

こうした防衛策は賃貸経営者のリスク低減もさることながら、ペット可物件を借りる側にもメリットを提供します。噛む・引っかく・吐く・粗相する…、いくらしつけを徹底しても、ペットの行動は完全にはコントロールできません。なればこそ、飼い主も修繕費の負担が明らかで、「傷がつきにくい」「掃除がしやすい」といった工夫のされた部屋のほうが安心して契約できるのです。

🐾 ペットと飼い主、双方の快適さに着目

募集の間口が広がり集客力アップが期待できる「ペット可」戦略ですが、さらなる訴求力向上や賃料アップを目指すなら、意識すべきはペットや飼い主の「快適さ」です。犬部屋・猫部屋など、ターゲットとなるペットを明確にすると、打つべき快適性向上策も定まりやすくなります。

●犬の飼育に快適な部屋

- ・滑りにくい床材/床コーティングの採用
- ・足洗い場の設置(共用部など)
- ・リードフックの設置(共用部や玄関など) ほか

●猫の飼育に快適な部屋

- ・防汚性の高い床の採用(嘔吐・粗相対策)
- ・自由に出入り可能なペットドア設置
- ・壁にキャットウォークを設置
- ・壁に爪とぎ対策シートを施工 ほか

ターゲットを絞らない場合でも「快適さ」は追求できます。たとえば、エアコンの交換。実は、集合住宅でペットを飼う人の多くが部屋のエアコン性能を気にしています。仕事で日中不在の方は、室内に残した愛犬・愛猫を暑さ寒さから守るために、エアコンは一日中つけっぱなし。そのため節電性能が高い・スマホから遠隔操作できる、といったエアコンは飼い主にとって大きな魅力です。



同様に、快適性向上策として“窓”に手を入れるのも有効です。後づけできる「内窓」を設置して二重窓とすれば、気密性・断熱性が向上して空調効果がアップするだけでなく、鳴き声等も外に漏れにくくなり、暮らしの安心度が高まります。

🐾 ペット可への途中変更は入念な事前準備を

多くのメリットが期待できるペット可物件ですが、ペット“不可”の物件を途中変更する際には「既存入居者」に十分な配慮が必要です。入居者の中には「アレルギーや音の問題からペット不可物件を契約した」という方もいるかもしれません。こうした入居者を無視した変更は、トラブルへと発展するケースが多く見られます。

具体的には、ペット可に変更する旨の通知や掲示を数ヶ月の時間的猶予を用意して行なったり、ペット可への変更に対するアンケートを事前に実施する等によって“反対派”との衝突を回避します。ペット可物件をつくる際は、ペットを飼う人も飼わない人も、どちらも快適に過ごせるかを念頭に置いたうえで、入念に事前準備を行ないましょう。

