



建物と入居者を 守るための防火対策



本格的に春の足音が聞こえてきましたが、実は年明けから4月頃までの春先が、乾燥と強風が重なり1年で最も火事の多い季節であることはご存じでしょうか。入居者の安全を預かる身として、また大事な不動産を万一の火事から守るためにも、火災対策の重要性を今一度確認しておきましょう。

■ 火災リスクは保険だけでは補いきれない

アパートの火災対策として、まず皆さんが挙げるのは保険でしょう。契約している火災保険で、あるいは借主の契約する借家人賠償責任保険によって、万一の際は損失を補おうと考えている方も多いと思います。

しかし、保険で補填できるのはあくまで一時的な金銭的損失のみであり、それだけで安心というわけでもありません。例えば、火災後の「部屋を貸せない期間の家賃収入」は特約がない限り保険からも補償されません。また、火災があった事実は長期間にわたって不動産取引時の重要事項説明の対象となり、将来の取引額に悪影響を与える可能性があります。

さらに、火災で入居者が亡くなるような事態となれば、建て直して貸すにしても、更地にして売るにしても、入居者死亡という心理的瑕疵がつきまとうことに。不動産価値を維持し、無用な損失を避けるためには、やはり根本の「火事を出さない」という防火の意識と、被害を最小限に抑える対策が必要なのです。

■ 定期消防設備点検の実施

防火対策としてまず実施すべきは、消防用設備の設置と定期的な点検です。延べ床面積150㎡以上の共同住宅の所有者等には、消防法によって消防用設備の設置と6ヶ月ごとの設備点検が義務付けられています。また、その点検結果は3年に1度、所轄の消防長または消防署長に報告しなければなりません(延べ床面積1,000㎡以上は有資格者による点検が必要)。

いくら消火器等の消防用設備を備えていても、いざというときに使えなくては意味がありません。定期消防点検の実施率は、残念ながら全国平均で48.9%に留まっているのが現状(消防庁発表、2020年3月時点)。大丈夫だろうと自己判断せず、まずは点検を実施しましょう。

■ 古いガスコンロの交換

消防庁の発表によれば、2020年の住宅火災の発生

原因第1位はガスコンロ。これを安全性の高いものに交換するだけでも火災リスクは低減できます。2008年の法改正以降、家庭用ガスコンロには全口に「調理油過熱防止装置」「立ち消え安全装置」等が搭載されていますが、物件のコンロがそれ以前の製品の場合には、新しい機種やIHコンロへの変更の検討を。これは空室対策を兼ねられる、一石二鳥の防火対策です。

■ 敷地内の可燃物を徹底排除

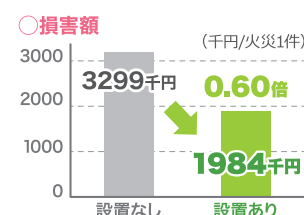
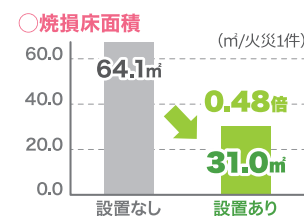
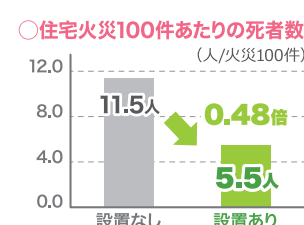
数ある出火原因の中でも、無視できないのが放火です。放火対策としては、まずは物件内に可燃物が放置されない環境を作ることが有効。例えば、ゴミ置き場にゴミステーションを導入して可燃物が見えづらいいざというとき延焼しにくい環境を作る、敷地内に放置された枯れ枝や枯れ草を撤去する、共用廊下に私物を置かせない、防犯カメラを設置する等の施策によって、放火リスクを低減することが可能です。

■ 住宅用火災警報器で被害抑制

実際に火災が発生してしまった際のリスクヘッジとして、住宅用火災警報器の設置も欠かせません。住宅用火災警報機は、2006年に新築住宅への設置が、2011年には新築・既存を問わない全ての住宅への設置が義務化されていますが、築15年を超える物件では未設置のケースも目立ちます。

消防庁の調査によれば、2021年時点の住宅用火災警報機の設置率は83.1%。住宅用火災警報器によって人的・物的・金銭的被害が5~6割程度に抑えられることも明らかになっています。設置を後回しにしてきてしまったという方は、この春の入居者入れ替わりの機会に是非、設置をご検討ください。

2018~2020年
住宅用火災警報器の設置効果



アルファ通信 03

オーナー様向けニュースレター

March
2023

相続税・贈与税も変化あり! 令和5年度 税制改正大綱の 要点解説

足切りを回避 洗濯機置き場は室内へ

保険だけでは安心できない! 建物と入居者を 守るための防火対策



土地建物の総合プロデューサー
株式会社 アルファプラン
<http://www.alphaplan.co.jp/>

令和5年度 税制改正大綱の要点解説

相続税・贈与税も変化あり!

昨年12月にまとまった令和5年度税制改正大綱。今回もさまざまな改正が盛り込まれ、例年通りであれば国会審議を経て3月中に法制化される予定です。中でも賃貸経営者が注目したいのは、下表のような「相続税・贈与税」関連の見直しです。所有する資産の“将来”のためにも、主だった改正の内容を確認しましょう。

主要項目	改正点
暦年課税制度	生前贈与加算の期間を3年以内⇒7年以内に拡大
相続時精算課税制度	毎年110万円までの非課税贈与が可能に
教育資金の贈与税非課税枠	2026年3月31日まで延長
結婚・子育て資金の贈与税非課税枠	2025年3月31日まで延長
住宅取得等資金の贈与税非課税枠	2023年末に終了見込み
相続空き家の3000万円特別控除	売却後の解体・耐震リフォームも対象に

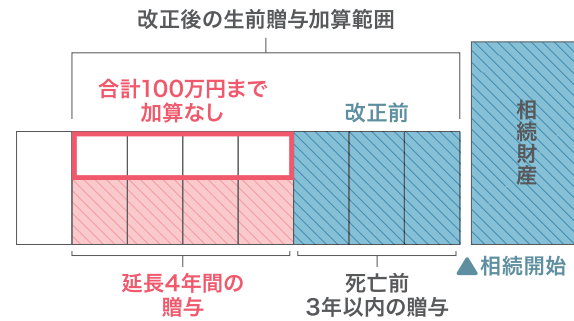
暦年課税制度に見直し。生前贈与加算「7年以内」に

年間110万円まで非課税で贈与できることから、相続税対策として広く利用されてきたのが暦年贈与です。贈与者が死亡すると、死亡から3年以内の贈与に関しては非課税贈与分も相続税の課税対象に算入されてしまうという、暦年課税制度の「生前贈与加算」の規定があるものの、手軽に始められる生前贈与策です。

しかし今回の改正では、この生前贈与加算の対象期間が3年以内から「7年以内」に拡大。もともと亡くなる直前の「税逃れ」の駆け込み贈与を防止するための規定ですが、これがさらに強化される形です。軽減措置として、延長された4年間の贈与からは総額100万円まで控除(相続財産に加算なし)ができるものの、早い時期から資産移動の計画を進めることがいっそう重要になります。

適用時期は2024年1月1日以降の贈与から。もし暦年贈与を実施するなら、後述の「相続時精算課税制度」とどちらを利用すべきかも検討したうえで、早めのスタートを切りましょう。

新しい暦年課税制度 ※網掛け部分が相続税の対象となる

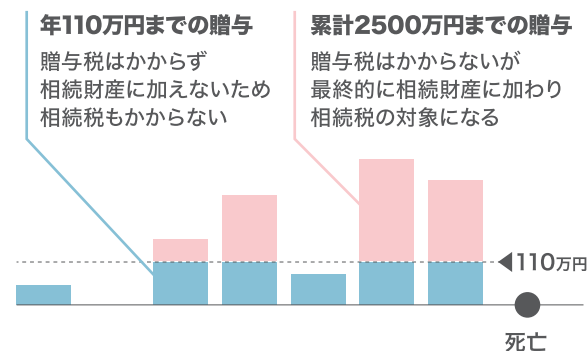


相続時精算課税制度、年間110万円の基礎控除創設

相続時精算課税制度とは、60歳以上の親や祖父母から18歳以上の子や孫に財産を贈与するとき、総額2500万円まで贈与税非課税で贈与できる代わりに、将来の相続時に贈与分の税金を相続税に合算する制度のこと。つまり納税の先送り制度なのですが、相続時には値上がりしているだろう財産(不動産・自社株など)や、時間経過とともに相続財産を増やしてしまう財産(アパートなど)をこの制度で贈与すると、相続税は贈与時点の評価額で精算されるため、一定の節税効果が見込めます。

その他、短期間で多額の財産を贈与しやすい等のメリットを持つ同制度ですが、暦年贈与の110万円の非課税枠が制度の利用によって使えなくなる点、贈与のたびに確定申告も必要になる点などのデメリットもあり、活用は一部に留まっていました。そこで改正では、同制度に年間110万円までなら贈与税・相続税ともに非課税とする基礎控除を創設。基礎控除の範囲内なら確定申告も不要と利便性が高まったことから、暦年贈与と並ぶ生前贈与策として利用拡大が見込まれます。

新しい相続時精算課税制度



教育、結婚・子育て資金の贈与税非課税枠は期間延長

改正では、一括贈与の贈与税非課税枠についても延長・廃止の動きがありました。

まず、「教育資金一括贈与の非課税枠(1500万円)」「結婚・子育て資金一括贈与の非課税枠(1000万円)」は、どちらも延長措置が取られました。教育資金は2026年3月31日まで、結婚・子育て資金は2025年3月31日までが新たな期限となります。

ただし、どちらの制度でも注意したいのが贈与後の追加課税。教育資金は子や孫が一定の年齢に達したとき、結婚・子育て資金は贈与者が死亡したときに“使い残し”があれば、その残金に贈与税が課されてしまいます。さらに今回の改正で、2023年4月以降は残金に適用される税率が上昇。制度利用を検討中ならすぐにも動いた方がよさそうです。

一方、住宅取得のための資金贈与に使える「住宅取得等資金一括贈与の非課税枠(省エネ住宅1000万円、それ以外500万円)」は、期間延長の記載がないため

2023年末で廃止の見込みです。不動産購入や贈与を検討中の方はご注意ください。

相続空き家3000万円特別控除の「対象拡大」

一人暮らしだった被相続人の居住用家屋を“空き家”として相続した相続人が、その家屋または敷地を売ったとき、譲渡所得税対象額(譲渡利益)から特別控除として3000万円を差し引ける制度が「相続空き家の3000万円特別控除」です。改正では、同制度の適用期間が4年間延長され、2027年末までとなりました。

また、これまで特別控除の対象は、旧耐震で建てられた一戸建て、かつ家屋等の解体または耐震リフォームを「相続人が売却前に」実施した空き家に限られていましたが、改正によって解体や耐震リフォームを「買主が売却後に」実施した場合も適用可能に。買取再販業者など、改修を前提とした買主へ譲渡しやすくなるなど、空き家相続時の選択肢が広がります。工事等の猶予期間は、空き家の譲渡があった年の翌年2月15日までです。

不動産にかかわる改正ではこのほか、低未利用地の譲渡所得に関する特別控除が見直されるなどいくつか変更がありました。法制化や今後の動向にも、引き続き目を光らせておく必要がありそうです。

空室対策コラム

足切りを回避、洗濯機置き場は室内へ

今や入居者獲得には、不動産ポータルサイトの検索で選ばれ、問い合わせを勝ち取ることが必須。そして問い合わせの獲得には、お部屋の抱える「足切り条件」を解消することが欠かせません。

近年、そんな足切り条件の代表格となっているのが洗濯機置き場です。全国賃貸住宅新聞発表の「この設備がなければ入居が決まらないランキング(単身)」では、「室内洗濯機置き場」が6年連続の第1位。築古物件では洗濯機置き場が“室外”のことも多いのですが、部屋探しの現場では早々に候補から外され、物件情報が目に触れる機会もほとんどなくなっています。

さらに時代の変化から、10~20代の若年層は「外に洗濯機を置く」こと自体に強い抵抗感が。検索時・内見時、どちらで足切りを回避するにも、洗濯機置き場の室内化は必須と言える工事です。

■ 悪影響を考えればコストも許容範囲

室内に洗濯機置き場をつくるには、給水・排水・電気 の3条件を備えるスペースを確保する必要があります。理想はバスルーム近辺での新設ですが、場所がない場合はキッチン横や給排水に近い収納スペースを潰しての設置が現実的でしょう。

排水の勾配を確保しつつ給水・電気も整備すると、費用は少なくとも25~40万円程度はかかりますが、まずは他の物件と同じ土俵に立てていない現状を脱することが第一。空室の長期化やさらなる賃料下落のリスクを考えれば、十分に検討できる金額といえます。

■ 絶対条件項目、できるものから着手を

不動産ポータルサイトLIFULL HOME'Sが昨年12月に発表した、サイト利用者の「はずせない絶対条件」と「できれば叶えたい条件」の調査結果も必見です(二次元コード参照)。特に絶対条件ランキングには、部屋探しの第一段階で使用される“足切り条件”がずらり。「バス・トイレ別」「2階以上」等の改善の難しい項目はさておき、「室内洗濯機置き場」をはじめ「エアコン」「独立洗面台」など、現実的な要素から改善に着手してみましょう。

<https://lifull.com/news/25118/> ▲

