



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便りは、安定した賃貸経営を共に築いていくために、市場の動向・入居者のニーズ、レントライフの取組などを発信し、今なにか必要なかを一緒に考えていける場にできればと思っております。皆様からの率直なご意見ご感想を心よりお待ちしております。

レントライフ便り

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』

www.rentlife.co.jp/owner

編集発行



株式会社 **レントライフ**

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー 検索



今回のお題目

《特集》民法大改正で相続法も改正された。【改正相続税法】何が変わる!?

■連載エッセー

村上不二夫の面白こぼれ話

■預かりくんリフォーム事例

時代の生活スタイルに合わせたリフォームで入居者に選ばれる。

年、既に公布されていた「総則」、

る法の中で「相続編」は、明治31年

に「親族」と共に公布され(明治31

年)、既に公布されていた「総則」、

ません。

そして、この明治民法と呼ばれ

る法の中で「相続編」は、明治31年

に「親族」と共に公布され(明治31

年)、既に公布されていた「総則」、

《120年ぶりと言われる
民法の歴史的大改正》
民法制定の経緯と法改正の
時代的要請。

民法大改正で相続法も改正された。 【改正相続税法】何が変わる!?

「物権」、「債権」(明治29年)と共に、明治31年7月16日から施行されました。この明治民法の特徴としては、家制度を前提とする家督相続(戸主の地位及び財産の承継)を中心に、相続に関する規律が編成されていきました。

しかし、戦後、日本国憲法が制定されるや、家庭生活における個人の尊厳と両性の本質的平等について規定されました。(日本国憲法第24条)。即ち、『人は法の基に皆平等である』と言う根本的な大原則が日本社会にもたらされました。そして家督相続の考え方は当然ながら、そぐわないものとなり、民法の「相続」については、昭和22年に家督相続制度の廃止と配偶者の相続権の確立などの改正がされました。



ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

- 長野店 長野県長野市栗田 859-1 TEL.026-219-5580
- 伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
- 松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
- 飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
- 諏訪IC店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101
- 横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213
- 長野本社 長野県長野市栗田 859-1 3F TEL.026-217-0257
- 伊那本社 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580

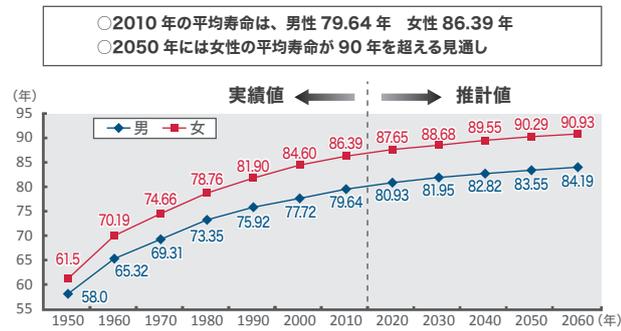
このように相続法に関しては、一旦ここで大きな改正が行われました。そして相続法の分野については、昭和55年の配偶者の法定相続分の引き上げなどの大きな改正の後、実質的に大きな見直しはされてきませんでした。このたび平成30年7月6日、民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律が成立し、相続法が大きく改正されました。

高齢化社会を見据えた大改正とは！

約40年ぶりに変わる今回の改正は、急速に進展している高齢化社会に対応するためのものであると思います。すなわち、社会の高齢化が進展し、相続開始時における配偶者の年齢も相対的に高齢化しているため、その保護の必要性が高まってきたのです。著名な弁護士も「高齢化する社会の中で家族のあり方が変化し、法律の手直しが必要になったことが改

正の大きな理由だ」と指摘しています。具体的には、相続人となる配偶者の年齢が高齢化し、従来に比べ生活保障の必要性が、配偶者については相対的に高まり、子は相対的に弱まっている点がありますが、現行法では、法定相続分などを除けば、相続人となる配偶者や子はほぼ等しく扱われています。しかし現在、日本人の平均寿命は上がり、高齢になればなるほど、配偶者のどちらかが亡くなれば、遺された配偶者は生活を遺産に頼らざるを得なくなり、そのため、法改正は配偶者への保障を手厚くする方向で進められたと思います。そして、この改正に

高齢化の状況 ■平均寿命の推移と将来推計



資料：1950年及び2010年は厚生労働省「簡易生命表」、1960年から2000年までは厚生労働省「完全生命表」、2020年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果 (注)1970以前は沖縄県を除く値である。0歳の平均余命が「平均寿命」である。

より、残された配偶者が安心して安定した生活を過ごせるようにするための方策などが導入されることになりました。なお、新しく成立した相続法の施行時期ですが、改正内容によつてまちまちです。しかし2019年1月に以下にある遺言をめぐり法律が施行され、2019年7月までに大半の法律が施行、2020年7月には全ての新法が施行されることとなります。相続法は民法の規定の



中にある一部の法律ですが、今回の民法大改正では債権法なども大きな改正が行われ、民法はここに至り時代の要請のもと、大きく様変わりしています。債権法改正部分についても、敷金の明文化や連帯保証人の責任範囲など、私共、賃貸管理者にとつてもオーナーにとつても、大変重要な項目が含まれていますし、こちらについては、前段でもご案内したように、制定以来なんと120年ぶりの改正となりました。この改正に対応すべく、私共レントライフでは既に社員研修を行い万全の体制で臨むべく準備をしていますが、簡単な話ではありませんから、オーナーの皆様には別の機会に、詳細を紙面やセミナー

のご案内することにしたと思います。

まさに時代の要請。『配偶者居住権』を柱とした改正の要点。

今回の相続法の改正の主な改正点については次のとおりです。

1. 配偶者居住権及び配偶者短期居住権を創設。配偶者保護のため、自宅の生前贈与が特別受益の対象外になるための方策。
2. 自筆証書遺言に添付する財産目録の作成がパソコンで可能に。
3. 法務局で自筆証書による遺言書が保管可能に。
4. 被相続人の介護や看病で貢献した親族は金銭要求が可能に。
5. 遺産の分割前に被相続人名義の預貯金が一部払戻し可能に。

それでは順を追って主な改正内容をお伝えしていきます。

《1. ①配偶者(長期)居住権とは》

【2020年4月1日施行】
配偶者居住権は、配偶者が相続開始時に被相続人が所有する建物に住んでいた場合に、原則としてその終身の間、その建物を無償で使用することができるとの権利です。これは、建物についての権利を「負担付きの所有権」と「配偶者居住権」に分け、遺産分割の際などに、配偶者が「配偶者居住権」を取得し、配偶者以外の相続人が「負担付きの所有権」を取得することができるようになりました。右記のとおり、配偶者居住権は、自宅に住み続けることができる権利ですが、完全な所有権とは異なり、人に売ったり、自由に貸したりすることができない分、評価額を低く抑えることができます。このため、配偶者はこれまで住んでいた自宅に住み続

■配偶者居住権の改正点

例：相続人が妻と子1人、遺産が自宅(2,000万円)と預貯金3,000万円の場合



妻と子の相続分=1:1 妻 2,500万円、子 2,500万円

※配偶者居住権を取得した場合、その財産的価値相当額を相続したものと扱われます。

けながら、預貯金などの他の財産もより多く取得できるようになり、配偶者のその後の生活の安定を図ることが出来ます。

具体的に現在の状況と比べてみますと、現行では遺産分割終了後も同居相続人の居住を保護するために、その住宅自体の所有権を配偶者に相続させるという方法がありますが、この場合、住宅の所在場所によっては不動産の評価

額が高額となることがあり、配偶者の相続分が住宅だけで充分な金額となり、その他の現金など生活に必要な財産を相続できず、結局生活資金確保のために住宅を手放さざるを得なくなるケースが見受けられました。そこで改正後は、配偶者居住権を利用することで、例えば住宅を子に相続させ、配偶者には配偶者居住権を取得させるというように、配偶者の居

住を保護しつつ他の財産も取得させることができようになります。居住権の存続期間は、原則として配偶者の終身の間となります。また居住権(長期)の内容としては、住宅に居住するほか、第三者への賃貸などとして収益に利用する

こともできますが、原則として従前と同じ利用方法である必要があります。そして、配偶者居住権は、配偶者短期居住権と異なり住宅の全ての部分に及びることになります。尚、配偶者居住権は、次の要件が揃えば成立します。

・配偶者が、被相続人の遺産である建物に、相続開始の時に居住していたこと
 ・遺産分割によって、配偶者が配偶者居住権を取得する
 ・配偶者居住権が遺言によって遺贈の目的とされる
 ・被相続人と配偶者との間に、配偶者居住権を取得させる旨の死因贈与契約がある。

《②配偶者(短期)居住権とは?》

【2020年4月1日施行】

配偶者短期居住権は、簡単に言うと、被相続人の遺産であった建物を配偶者

が相続することができなくとも、「6ヶ月間」は一定の要件のもと、その配偶者が建物に居住し続けることができる権利です。すなわち、配偶者が相続開始時に被相続人が所有する建物に居住していた場合に、遺産の分割が決定し実行されるまでの期間、その建物に無償で住み続けることができる権利です。配偶者短期居住権は、被相続人の意思などに関係なく、相続開始時から発生し、原則として、遺産分割により自宅を誰が相続するかが確定した日まで、配偶者はその建物に住むことができます。ただし確定日が相続開始時から6か月を経過する日より前に到来するときには、相続開始時から6ヶ月を経過する日となります。

■配偶者短期居住権

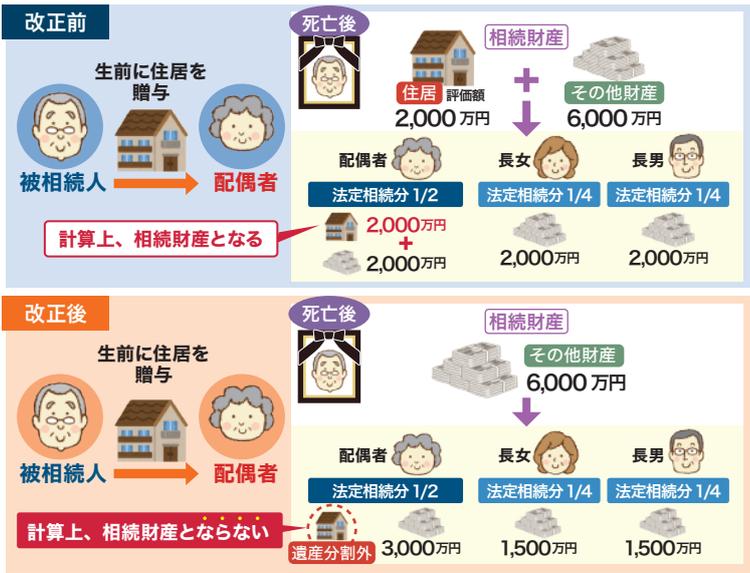


また、自宅が遺言によって第三者に遺贈された場合や、配偶者が相続放棄をした場合には、その住宅の所有者が確定または放棄の申し入れをした日から6ヶ月を経過する日まで、配偶者はその建物に住むことができます。また、短期居住権の権利内容は、配偶者居住権(長期)より限定されています。配偶者自身が居住するほか、住宅を取得した者の承諾を得て第三者に使用させることもできますが、配偶者居住権(長期)とは異なり、第三者への賃貸などの収益のために利用することは認められていません。また、配偶者短期居住権が発生する範囲は、配偶者が無償で使用していた部分に限られます。(例えばテナント付きの住宅では自宅として使用していた部分のみ)

《③自宅の生前贈与が特別受益の対象外になるための方策》

婚姻期間が20年以上の夫婦間で、配偶者に対して自宅の遺言による贈与(遺贈)または生前贈与がされた場合には、原則として、遺産分割における計算上、遺産の先行渡し、すなわち特別受益があったものとして取り扱う必要がないこととしました。

■自宅の生前贈与が特別受益の対象外になる方策



現行では、被相続人が生前、配偶者に対して自宅の贈与をした場合には、その自宅は相続遺産が事前に渡されたものとして取り扱われ、配偶者が遺産分割において受け取ることができる財産の総額からその分を減らされています。そのため、被相続人が、自分の死後に配偶者が生活に困らないように、という考えで生前贈与をして

も、配偶者が受け取る財産の総額は、結果的に生前贈与をしない時と変わりませんでした。
今回の改正により、自宅についての生前贈与を受けた場合には、配偶者は結果的に自宅以外の、より多くの相続財産を得て生活を安定させることができます。ようになります。

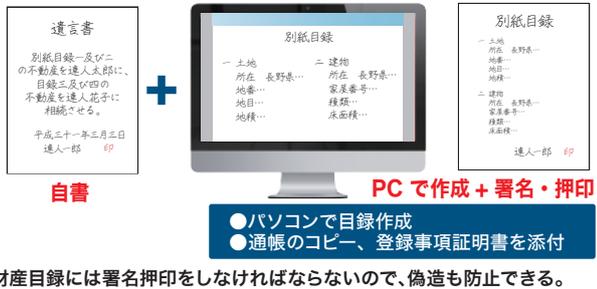
《2. 自筆証書遺言に添付する財産目録の作成がパソコンで可能に》

【2019年1月13日施行】

これまで自筆証書遺言は、添付する目録も含め、全文を自書して作成する必要があります。その負担を軽減するため、遺言書に添付する相続財産の目録に限って、パソコンで作成した目録や通帳のコピーなど、自書によらない書面を添付し自筆証書遺言を作成

【改正前】自筆証書遺言を作成する場合には全文自書する必要がある。

【改正後】自書によらない財産目録を添付することができる。



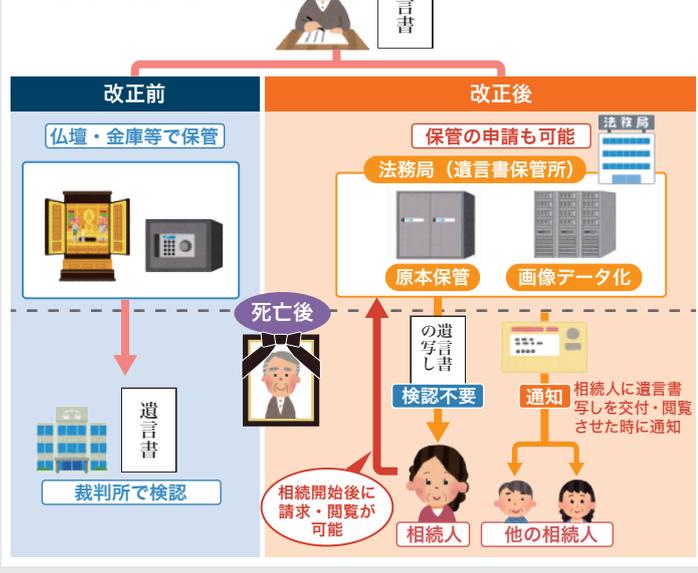
することができるようになります。
これまで遺言者が、特定の財産を特定の相続人に承継させたい場合などは、財産が特定できる事項を記載する必要があります。例えば不動産であれば登記事項(所在地・地番・地目・地積など)、預貯金であれば金融機関名・口座番号などであり、これらは別に別紙で添付されることもあります。今までは、この財産目録について

も自書が必要となるため、遺言者が高齢の場合などは作成の負担が特に大きく、遺言書の利用を妨げる要因になると指摘されてきました。改正法では、この財産目録を別紙として添付する場合には限り、自書を不要とし、代わりに従来の自筆部分をパソコンで作成した書面のほか、登記事項証明書や、預金通帳のコピーを添付する方法が挙げられています。この方法を取る場合には別紙の

《3. 法務局で自筆証書による遺言書が保管可能に》

自筆証書による遺言書は自宅でも保管されることが多く、せっかく作成してしまったり、書き換えられたりするおそれがあるなどの問題がありました。そこで、こうした問題によって相続をめぐる紛争が生じることを防止し、自筆証

■自筆証書による遺言書が法務局で保管可能に



全てのページに署名・押印をする必要があります。

書遺言をより利用しやすくするため、法務局で自筆証書による遺言書を保管する制度が創設されます。今までは、自筆証書遺言は遺言者の家で保管されるのが一般的で、公正証書遺言以外に作成後の遺言(原本)を公的機関に保管する制度はありませんでした。(公正証書遺言とは公証人が遺言の法的有効性をチェックし、公証役場に保管するものをいいます。)

そのため、遺言書の存在を隠しておくことができる反面、方式不備による無効や紛失または偽造のおそれもあり、後日その存在や有効性をめぐって紛争が生じやすいという問題がありました。

《4. 被相続人の介護や看病で貢献した親族は金銭要求が可能に》

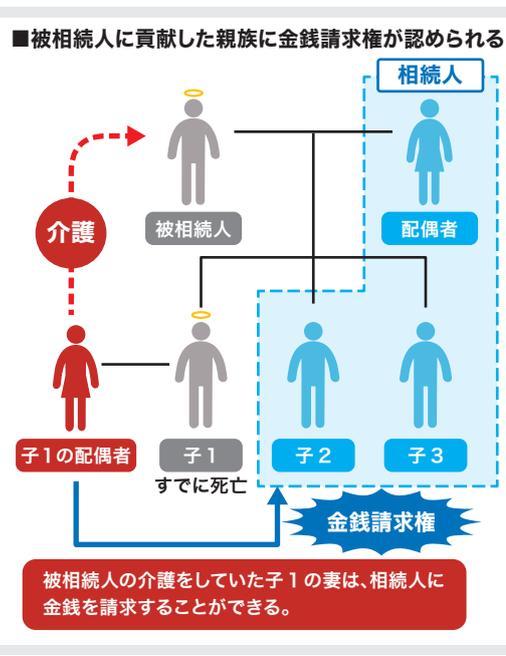
相続人ではない親族(例えば子の配偶者など)が被相続人の介護や看病をするケースがありますが、改正前には、遺産の分配にあ

ずかることはできず、不公平であるとの指摘がされてきました。今回の改正では、このような不公平を解消するために、相続人ではない親族も、無償で被相続人の介護や看病に貢献し、被相続人の財産の維持または増加について特別の寄与をした場合には、相続人に対し、金銭の請求をすることができるようになりました。

現行では、相続人が被相続人の介護などに貢献してきた場合、その貢献により被相続人の財産が維持・増加したこと、すなわち特別の寄与が認めら

れば、遺産分割においてその貢献を「寄与分」として考慮し、具体的相続分の上乗せを受けられる寄与分制度というものがありませんが、これはあくまで法定相続人の範囲でのことでした。他方、相続人以外の者、例えば子の配偶者などの貢献はこの制度の対象でないため、公平を欠くことが指摘されてきました。

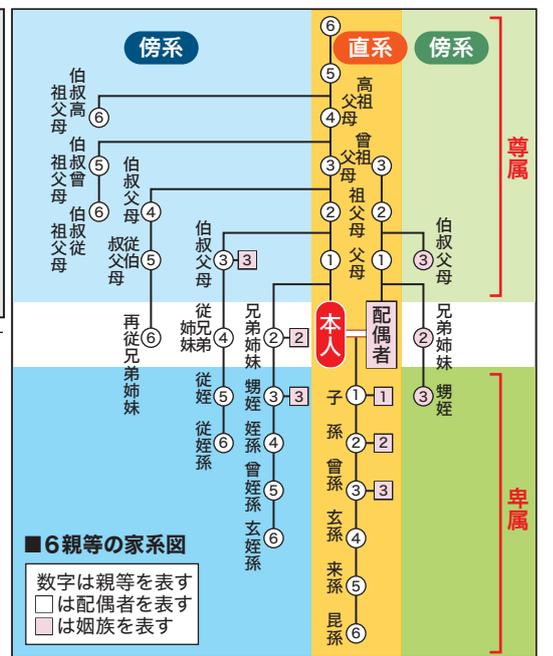
改正法では、被相続人の相続人でない親族が、無償で療養看護などの労務提供をして被相続人の財産の維持増加に特別の寄与をした場合は相続の開始



後、相続人に対して金銭を請求できることとされました。

ここでいう、親族とは6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族をいいます。したがって、例えば、子の配偶者(1親等の血族)、兄弟姉妹(2親等の血族)などは、この制度の対象となりますが、他方この制度は

- 親等一覧
- 1 親等 / 父母、子
 - 2 親等 / 祖父母、兄弟姉妹
 - 3 親等 / 曾祖父母、叔父、叔母、甥姪
 - 4 親等 / 高祖父母、いとこ、祖父母の兄弟
 - 5 親等 / 曾祖父母の兄弟
 - 6 親等 / またいとこ



《5. 遺産の分割前に被相続人名義の預貯金の一部払戻し可能に》

改正前には、生活費や葬儀費用の支払い、相続債務の弁済など、お金が必要になった場合でも、相続人は遺産分割が終了するまでは被相続人の預貯金の払戻しができないという問題がありました。そこで、このような相続人の資金需要に対応することがで

あくまでも法律婚を前提としていますので、被相続人の内縁の配偶者やその連れ子は対象とはなりません。

尚、今回の記事につきま

しては法務省と、政府広報を参考にまとめさせていただき、内容、挿絵など一部抜粋・転写させていただいています。

新たな相続法は、原則として公布の日(平成30年7月13日)から1年を超えない範囲内で、政令で定める日から施行されます。もつとも、例外として、(1)自筆証書遺言の方式緩和については、平成31年1月13日から施行される一方、(2)配偶者居住権(配偶者短期居住権を含む。)に関する規定や(3)遺言書保管制度については、公布の日から2年を超えない範囲内で政令で定める日から施行されます。

きるよう、遺産分割前にも預貯金債権のうち一定額については、家庭裁判所の判断を経ずに金融機関で払戻しができるようになりました。

改正相続法はいつから施行されるのでしょうか?

連載エッセー

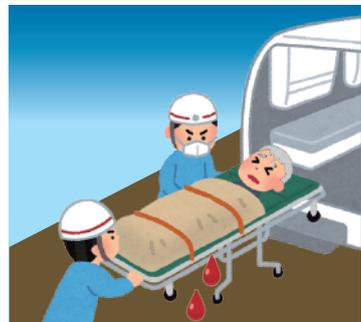
村上不二夫の面白こぼれ話

賀状の因果



正に新春を迎え年が変わりました。新春第1号のこのエッセイも1月半ばに発行されました。でも書いてる私はずっと12月始めから原稿用紙と相対し、12月中旬に投函したものです。従って本当の新年初号は今、2月に入って筆を運んでいるこの文からです。どうも本当に遅く相成り皆様には誠に申し訳ありません。しかし、出版という作業はそういう世界であって新聞の世界とはその辺が全く違うのであります。

ところで一般の方々は、その間にいろいろ知恵をしぼって賀状の準備をなさっているのでしょうか。まあ年賀状くらいは少ししんどくても、くたびれない程度の挨拶状で書き続けるのがまあ人間最後の誠意かな…くらいの思いで私は今、ペンをとって



さて今年はどう私の家

内が耳が殆ど聞こえず、目もしんどく病院通い以外は殆ど寝たり起きたり表へ出での食料の購入等々は、まだ元気な私の責任と、毎日自転車で東西南北何かの購入に走り回っています。しかし、私も最近糞老人、そりゃ自転車で走つてれば、時々

止血の治療に年末を過ぎ、またまた賀状どころかに相成り今年も皆様に失礼してしまいました。つまり2年続けて年賀を御無礼したので、遠い地方の知人達はもしや…と思つたのか、多くの方々から問合せ(もしや?)と云う御心配をかけ、家中実に困つたものでした。

ていますが…、私は何とここ2年、賀状が書けませんでした。つまり昨年はその前年押し迫つて京都で一人住まいだった私の下の姉が100才少し前まで頑張り99才で旅立ってしまった。私と私の家族は、いろいろな問題で東京と京都を週2回行ったり来たりでお寺や葬儀関連、官庁等々回りですつとホテル住まい等々で家族一同倒れる寸前まで働き、とても賀状は書けませんでした。

ところが…、私は何とここ2年、賀状が書けませんでした。つまり昨年はその前年押し迫つて京都で一人住まいだった私の下の姉が100才少し前まで頑張り99才で旅立ってしまった。私と私の家族は、いろいろな問題で東京と京都を週2回行ったり来たりでお寺や葬儀関連、官庁等々回りですつとホテル住まい等々で家族一同倒れる寸前まで働き、とても賀状は書けませんでした。

ところが…、私は何とここ2年、賀状が書けませんでした。つまり昨年はその前年押し迫つて京都で一人住まいだった私の下の姉が100才少し前まで頑張り99才で旅立ってしまった。私と私の家族は、いろいろな問題で東京と京都を週2回行ったり来たりでお寺や葬儀関連、官庁等々回りですつとホテル住まい等々で家族一同倒れる寸前まで働き、とても賀状は書けませんでした。

ところが…、私は何とここ2年、賀状が書けませんでした。つまり昨年はその前年押し迫つて京都で一人住まいだった私の下の姉が100才少し前まで頑張り99才で旅立ってしまった。私と私の家族は、いろいろな問題で東京と京都を週2回行ったり来たりでお寺や葬儀関連、官庁等々回りですつとホテル住まい等々で家族一同倒れる寸前まで働き、とても賀状は書けませんでした。

ところが…、私は何とここ2年、賀状が書けませんでした。つまり昨年はその前年押し迫つて京都で一人住まいだった私の下の姉が100才少し前まで頑張り99才で旅立ってしまった。私と私の家族は、いろいろな問題で東京と京都を週2回行ったり来たりでお寺や葬儀関連、官庁等々回りですつとホテル住まい等々で家族一同倒れる寸前まで働き、とても賀状は書けませんでした。

ところが…、私は何とここ2年、賀状が書けませんでした。つまり昨年はその前年押し迫つて京都で一人住まいだった私の下の姉が100才少し前まで頑張り99才で旅立ってしまった。私と私の家族は、いろいろな問題で東京と京都を週2回行ったり来たりでお寺や葬儀関連、官庁等々回りですつとホテル住まい等々で家族一同倒れる寸前まで働き、とても賀状は書けませんでした。

ところが…、私は何とここ2年、賀状が書けませんでした。つまり昨年はその前年押し迫つて京都で一人住まいだった私の下の姉が100才少し前まで頑張り99才で旅立ってしまった。私と私の家族は、いろいろな問題で東京と京都を週2回行ったり来たりでお寺や葬儀関連、官庁等々回りですつとホテル住まい等々で家族一同倒れる寸前まで働き、とても賀状は書けませんでした。

ところが…、私は何とここ2年、賀状が書けませんでした。つまり昨年はその前年押し迫つて京都で一人住まいだった私の下の姉が100才少し前まで頑張り99才で旅立ってしまった。私と私の家族は、いろいろな問題で東京と京都を週2回行ったり来たりでお寺や葬儀関連、官庁等々回りですつとホテル住まい等々で家族一同倒れる寸前まで働き、とても賀状は書けませんでした。

日本は何時からこうなつて来たのか…。まあテレビを見てみよう、お笑い芸人番組は、昔のような話芸でなく仲間同士の雑談会話で無責任なその同志的ファン層をスタジオに集め同調笑いを誘い出すスタイルばかり。

昔のように至芸のような会話などひとかけらもなく、只飲み屋内での雑談的手法で正に雑談大会ばかり、至芸のものがど全くひとかけらも無き今のテレビ情報が大衆芸能というのであれば、我が日本の国語というのは、まあ未来はしんどいかもなあ、とついつい考え込んでしまいますなあ。だつてこのところ平成天皇御退位の為次々に送り出される皇室を含めた茶会や御話会等々の番組で拝見、今尚その日本に残る雅びやかな言葉伝えるあまりの美しさに、今現在との違いに改めて日本人の品格って本当に凄いなあ…とスツ転がる程先人達の品性知性にびつくりすることがある。



まあまたまた皆さんの年賀状を拝見して、賀状とは御挨拶だつた…と思つていたのに、あまりにも、どんどん変わつていくその賀状を拝見していて変なところで日本文化の変化に改めて驚いてこのレントライフの面白エッセイは私は皆さん達がささやかに共に生きている貴重な仲間だと思つているので、このような昨今の賀状を多く見つつ、何が賀状の在り方存在から日本人の生き様までを大袈裟に取り上げさせて頂いたのである。皆様の中にはいやあ面倒臭いなあ、うるさいなあとおつしやる方々もおいでかも…でもネ、誰かが何かを

感じた時にはうーんとこら思ひますよ、と。みんな、ああこれは大変だ！という時には、もう全く遅いのです。流行とか民意の動きなんてみんなそうなんです。

私はこのところ、この紙上でちよつとチクチクしたことを書き並べ出しました。実は私は長い間メディアで過してきたので、今尚その中のいろいろな職種の方々と交流を持っています。昔はみんな若かった。随分と馬鹿も言い合つてきました。しかし彼等も立派に年をとり成長し、当然中には頭の毛も薄くなり、いや既に半分位なくなり全くの好々爺になり、そして凄く偉くなつてしまった人達もいる。皆さんも充分知つてらっしゃる企業のお偉いさんも当然おいでだし、例えばテレビ局というのはいろいろないベントを含め多産業なので本当に小会社を実にたくさん持つるので、ついでこの間まで学生っぽい餓鬼かと思つてた若者が

何年かして逢うと『村上さん今こんなことしています』なんて名刺を出されて拝見すると70〜80人位の社員を有する小会社の社長や副社長になつて、こつちはホホウツとエツ？あの男が…なんてちよつと信じられない事実にあぶつかるのです。当

若社長!!



方としては、つい持合わせの、このレントエッセイをああ丁度だった、今俺こういう書物もしているのだ…とちよつと渡すといろいろな連中から自分たちが私に種々言われた故か、後程読んだ感想を含め『もつと村上さんらしくきびしく明るく世

の中の不正をたたいて下さい…。』等々の御注文もあつて、まあ大袈裟にならない程度、世の中のちよつとした欠陥くらいに時折、チクリとやり出した次第であります。と申しても、私は人にものを教えられるようなそんな手合ではありません。皆さんと肩を並べつつ、少しでも世の中のプラス指向に少しでも加わるといくことでいかがでしょうか。

さて…、年の始めのためしとて、まあこんなところでありませう。またの次回をどうぞよろしく…。

今回も
ご拝読いただき
ありがとうございます。



今回の「村上不二夫の面白くおぼれ話」いかがでしたでしょうか？ご意見・ご感想、また村上さんに「こんなお話を聞きたい」など、ご要望がございましたら、同封のハガキでお気軽にご連絡下さい。私宮澤が責任を持って村上さんまでお届け致します。

◆ 著者紹介 ◆

村上 不二夫
(むらかみ ふじお)



【略歴】 東京都出身 明治大学商学部卒業
新東宝映画入社、その後、大映に移籍
「遊星王子」主役を含め、多数のドラマに出演
映画からラジオ・テレビへ進出
情報番組レポーター、キャスターに転向
【主な著書】
「村上不二夫のカメラまえうしろ」
「ラクダの瘤にまたがって
シリア砂漠1000キロの旅」 その他、随筆多数

預かりくんリフォーム事例ご紹介

時代の生活スタイルに合わせた
リフォームで入居者に選ばれる。

今回の預かりくん事例は、時代の生活スタイルに合わせてリフォームを行った物件をご紹介します。

きっかけは、定期的に賃貸オーナーへ送っていたDMから新規で営業をさせていただいたことでした。お話をうかがったところ、他社で客付けした部屋で退去後のクリーニングが未完了のままの空室があり困っているとのことでした。オーナーとしては、リフォームには前向きでしたが、費用・客付け等の不安があったため、大規模リフォームを躊躇していました。そこでレントライフの預かりくんのシステムやこれまでの事例をご紹介し興味を持っていただき、実行していただくことになりました。

昔ながらの田の字間取を、今のスタイルへ

リフォーム前の間取は、DK+和室+洋室+水まわりで構成される、昔ながらのいわゆる『田の字間取』でした。この間取は1970年初めの第3次マンションブーム以降、『できるだけ合理的で低価格で質のよい間取』とされ、非常に多く建設されました。40平米を超える

部屋の場合、田の字に細かく部屋を区切ったこの間取が主流でした。当時の入居ターゲットはファミリーやカップルで、この間取に合っていたと言えます。

しかし、今の入居者にはこの間取では選ばれません。田の字間取が悪いというわけではなく、単純に今の生活スタイルに合わなくなっているとうことを認識しなければなりません。この間取のままいくらキレイにリフォームしたとしても、今の入居者には選ばれる可能性は低いと言えます。

Before



- ☑ 築後 31 年
- ☑ 鉄骨造 8 世帯
- ☑ 細かく区切られた田の字間取

というのも、40平米位の間取での入居ターゲットが、今ではシングル、カップルに変わっているからです。そして求めるのは部屋数ではなく、広々としたLDKが必須です。

そこで、今回のお部屋ではDKと洋室を繋げることで、まさに今のニーズである広々としたLDKを実現しました。さらに敬遠される和室は洋室に変更し、床や建具をはじめ、キッチンや洗面台等を新しく入替えました。

After



ポイント 広々とした10帖のLDK

工事費用

187万円

預かりくん利用の場合の返済シミュレーション

《自己資金》	《募集家賃》	《保証家賃》	《保証期間》	3年間で返済完了!
0円	65,000円	52,000円	36ヶ月	

編集後記

今年2号目のレントライフ便りを無事発行することが出来ました。今回は民法の大改正について取り上げています。なんと明治時代から120年ぶりの改正ということには驚きましたね。時代が刻々と変わる中、国の法律が今のなごれに追いついていないと感じる事件がいくつもあることにも納得してしまいました。変わらないうことも大切ですが、思い切つて変化することも大事だと感じました。オーナーの皆さんもご所有物件のイメージを大胆に変えて、みませんか？

宮澤