



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》国税庁が富裕層の相続税対策を狙い撃ち!

■お部屋預かり0円リフォーム事例紹介
思い切ったイメージチェンジで他物件に勝ち!

■コラム
人生100年時代を豊かに生き抜く!

■時々のお話
インドの黒船早くも撤退か!?

国税庁が富裕層の相続税対策を狙い撃ち!

相続税対策「資産組み換え」に待った!
富裕層の過度な相続財産評価に更正処分で強硬課税。

国税庁は相続税の財産を評価する場合、通常は、国税庁が定めた「財産評価基本通達」に基づいて評価しています。そして、この通達では、土地や建物、株式などの評価方法を細かく定めています。すなわち、土地は国税庁の発表する路線価を基に、建物は固定資産税評価額を基に計算することが原則となっているのです。これについてはだれでも承知していることで、この通達に基づく評価方法での節税策をとってきた相続人も多いと思います。それは、時価と評価の違いを利用し、さらに特例による節税対策の組み合わせで大きな節税効果を生み出すというもので、誰しもが何の疑いもなく、ごく当たり前の節税対策案として活用してきました。

互いの争点は、相続人が相続した財産のうち東京や川崎の賃貸マンション2棟の価値を、いくらと評価するかという点でした。国税当局は、この申告の評価を正當なものとして認めなかった根拠として、基本通達の第6項に規定されている根拠をもとに、この評価を否定してきました。



この6項に書いてある規定は次のようなものです。

「この通達の定めにより難しい場合の評価」 6. この通達の定めによつて評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」

国税庁はこの通達を基に納税額の修正を求め、更正処分を行いました。この通達は「著しく不適当」と

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

■富裕層への調査件数と申告漏れ所得



認める特別な事情があるときは、国税庁長官の指示を受けて評価することができるといふものです。すなわち、いざという時は通常の評価によらず、国税当局の判断で修正を求めることができるという、いわば国税当局の「伝家の宝刀」と呼ばれる条項です。国税庁としては相続財産の評価はあくまで相続時点での時価を評価額とするという大前提がありますので、ある意味当たり前の処分をしたということになりませんが、相続人としては提訴し、何とか自分の主張を通したいと考えました。

【財産評価基本通達】とは？

そもそも相続税の申告に当たり、相続財産をいくらと評価すればいいのでしょうか？それについて国税庁は「財産評価基本通達」で、土地や建物、株式などの評価方法を細かく定めています。土地は国税庁の発表する地図上の道路ごとに定める路線価を基に、建物は各市町村の固定資産税評価額を基に計算することが原則とされていて、実際、誰もがその基準をもとに財産を評価し、信じて疑いません。今回、提訴した相続人も基本通達に沿ってマンション2棟を評価し、相続税を申告しました。

路線価はそもそも、相続や贈与に伴って納税者の負担が重くなり過ぎないように国土交通省が発表する公示地価の8割の水準に設定され、実際の取引価格に比べれば相当低い価格であるといわれています。さらに、建物を賃貸している場合は貸家建付地として、次のような割合で減額されることになっています。

貸家が建てられている土地の評価額＝更地の評価額×(1－借地権割合×借家権割合×賃貸割合)

相続税評価額計算上の借地権割合は地域によって異なっていますが、例えば長野市内の場合は50%、60%の地域が多くなっています。借家権割合は30%となっていて、借地権割合に借家権割合を掛けただけ評価が下がりますので、更地の評価に比べ約15%～18%(借地権割合50%～60%の地域)の評価減になります。また、家屋も貸家については次の算式で計算されます。

【参考】

相続贈与の課税計算の基礎となる「財産評価」について相続税法は第22条で「相続贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時ににおける時価」によると規定している。ここで「時価」は、「客観的交換価値」を示すものと解釈されているが具体的には、相続税法そのものでは評価方法が法定化されておらず解釈に委ねられている。しかし財産の「客観的交換価値」は容易に算定できるものではないので、課税庁及び納税者の共通の評価指針として別途「財産評価基本通達」があり、原則的にはこれに定められた画一的な評価方法により相続財産を評価することとされている。これによって相続税法第22条の時価の算定を形式的画一的に行わせることで、一定の課税の公平を保ち、納税者及び課税庁双方にとっての便宜を図るものとされている。

一方で、この評価通達の形式的画一的という特性によって、個々の財産の持つ個別事情や市場には対応しきれないという状況も予測されるので、「財産評価基本通達」はその総則第6項において、「この通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」との例外的規定を定めており、多くの裁判例では評価通達によらないことが正当として是認されるような場合には、この評価通達に定める以外の合理的な評価方法により、客観的交換価値を算定することとしている。

基本通達の評価方法に従って、相続人は相続財産を評価しました。しかし、国税庁は申告されたマンション2棟の相続税評価額と、時価との間に「著しい乖離」があることを問題視しました。そして国税庁は、これを行き過ぎの相続税対策上の評価であるとしてしました。その

争いの経過はどのようなものだったのか？

理由として、基本通達の評価方法を適用すれば、納税者の税負担の公平を著しく害する「特別な事情」に当たるとして、別の方法による財産評価を例外的に認められた基本通達「6項」の適用という判断を下し、いわゆる「伝家の宝刀」を抜いた訳です。

判決などによると、札幌市に住む会社経営者の男性は09年1月、杉並区の賃貸マンション1棟(44戸)を約8億3000万円、同12月には川崎市の賃貸マンション1棟(39戸)を約5億5000万円で購入し、購入価額は合計で約13億8000万円でした。男性はおよそ3年後の12年6月に死亡し相続人3人は13年3月、相続税を申告しました。相続税は亡くなった人の財産から借金などの債務と葬儀費用を引いた財産のうち、基礎控除額を超えた分に課税されます。そして、相続人3人は財産評価基本通達による評価に基づき、杉並区のマ

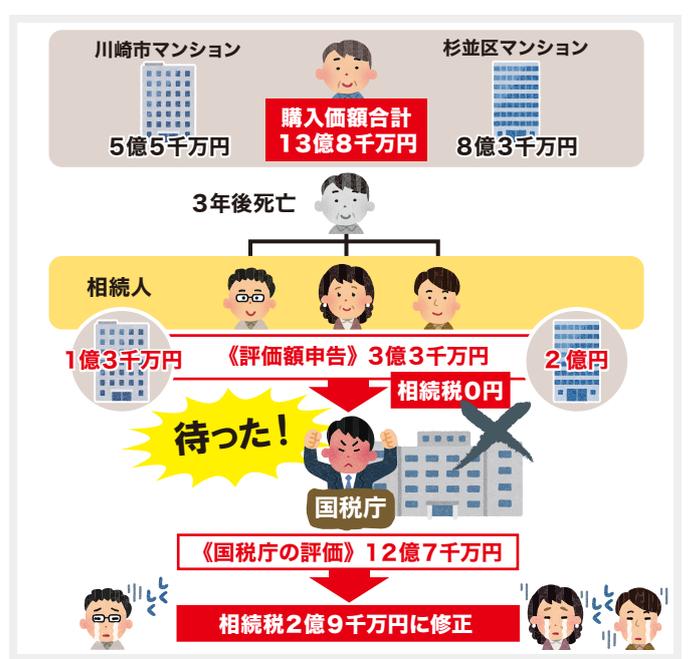
ンションを約2億円、川崎市のマンションは約1億3000万円と評価し申告しましたが、実際に購入した13億8000万円に対し申告額は3億3000万円ですから、この時の乖離率は約4倍にも上っていました。一方、被相続人の会社経営者はマンション購入の際に約10億円を銀行などから借入れていました。そしてそもそも、被相続人は、これらの賃貸マンションを借り入れて購入していなければ、相続財産は6億円を超えていたましたが、この2件のマンションが加わり、銀行からの借入金を含めると、負債が相続財産を上回ったため、相続税はゼロ

として申告し、相続税の節税がうまくいったかに見えました。そしてその後、2件のマンションのうち川崎のマンションは相続開始から9カ月後に約5億1000万円で売却されました。

しかし、国税当局がこれを「過度な節税対策」とみなし16年4月、杉並区のマンションを約7億5000万円、川崎市のマンションを約5億2000万円とする鑑定評価を基に、相続人3人の相続税額を約2億9000万円と修正しました。

■ 銀行借入れの相続税対策も危険？

また、この事案には少し気になることがあります。争いの末、言い渡された東京地方裁判所の判決によれば、被相続人が賃貸マンション購入の際に借入をした銀行の稟議書に「相続対策のため不動産購入を計画」などと書かれていたことも明らかに成り、どうやら国税側は不動産の価額乖離だけでなく、この借入れも節税策が行き過ぎたと判断し、それも更正処分の手由としたのかもしれない。



しかしながら、この銀行借入れに対しては少々疑問が残ります。病气などで余命が宣告されていて、死の直前に借入れを起こして賃貸マンションを購入したならいざ知らず、被相続人は3年も前に相続税対策の得策として借入れで不動産を購入しているわけですから、例えばそれを銀行に言っていたとしても当然のことです、銀行の方から、こういった貸し付けに疑問を持つべ

きではないでしょうか。しかも借入額が10億円もの大金ですから、銀行としてもより慎重になるべきです。この事実が即、作為的（悪意ともとられる）な行動とは言えないと思います。が、言い換えてみれば、相続対策のため借入でアパート建築をしている大勢の人々も全てこの部類に入り、それが国税庁の否認による更正処分を受け、追徴で何千万もの税金を払わされる可能性があります。気を付けましょう！

■ 富裕層の行き過ぎた節税対策にメス！
今回が初めてではなかった。

当然、相続人はこの判決を不服として、東京高等裁判所に控訴したそうですが、私の思うに国税相手ではあまり勝ち目はなさそうに思います。と言うのも、相続税法は第22条で「相続贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時における時価」と規定しているという根拠が法律で示されていることと、さらに裁判例では評価額として認められるような場合には、この評価額に定める以外の合理的な評価方法により、客観的交換価値を算定することとしていたという判例があったことも大きな根拠となるからです。もちろん裁判ですから、判決が出てみなければ分かりませんが、最高裁まで争われることもありそうですから、あくまで私見に過ぎません。

この事例では、被相続人は預貯金を相続税対策として3億円タワーマンションに資産組み換えを行い、申告では相続税は支払わずに済みました。そして、それから数か月後に、このタワーマンションは売却してしまい、その後、税務署から修正申告を求められました。もちろんそれには応じませんでした。結果、更正の処分がとられました。税務署の言い分は、「このタワーマンションは、明らかに節税目的で一時的に所有したものであるから、通常の路線価の評価額ではなく、市場価額の3億円で評価されるべき」というものでした。相続人は納得できず、裁判で争いましたが、ほぼ税務署側の主張が全面的に支持され、課税されたそうです。

そして、調べてみましたが、このような事例は過去



■ 見えすぎた節税対策は危険？
いつ誰が狙われるか分からない！
資産組み換えでの相続税対策は結果予測が難しい！

これらの事例では、どの点が行き過ぎた相続税対策と判断され判決が下されたのでしょうか？勿論基本は相続税評価額と、時価との間に「著しい乖離」があることが事の始まりですが、

- ① 相続開始直前に、預貯金又は多額の借入金による賃貸不動産投資をした。
- ② 相続開始直後に購入不動産を売却した。
- ③ 被相続人の年齢がかなり高齢であった又は相続対策から相続開始さらに売却までの期間があまりにも短期間であった。
- ④ 借入の事例では銀行の貸出稟議書で、相続税対策目的であることが明らかであり、多額の借入金により相続税額の負担をな

くした。これらのことから、賃貸用不動産投資が相続税の節税目的以外のなものでもない、一時的なものであったと見なされたのでしょうか。

思うに、今回このような判決が下され、一見すれば、国税側の主張が一方的に支持されたように見える背景には、著しい価格乖離について、納税者の行為が介在していることが最大の原因であったかもしれません。しかし、どの程度なら国税庁は黙認し、正当な相続税対策とするのか？また、対策にどのくらいの期間を要すれば是と判断されるのか？など、かなりの疑問が残ります。これでは、いつ誰が(国税に)狙われるか分からなくなり常に不安を抱いて、相続税対策を資産家は考えていかなければならず、迂闊に手を出せなくなります。そして、日本中の何処でも、こうした相続税対策が行われていますが、今回のような更正処分が頻繁に取られるようになれば、かなりの混乱が生じるのではないかと思います。しかし、これらの事例は、億単位の借り入れや資産組み換えが相続開始直前に行われ、しかも相続開始直後に売却し、その期間があまりにも短期間であったという、かなり極端な対策が行われたものです。金額が低く、対策期間がどれくらいなら否認されないなど、国税庁の考えなど、私には知るすべもありませんが、多分、売却せず資産運用を続けていたり、被相続人が元気な内の賃貸不動産投資であれば、目くらまを立てられることはなかったかもしれません。



資産活用・運用は 収益第一
後回しにせず
元氣な今のうちに 実行しましょう！



入れや資産組み換えが相続開始直前に行われ、しかも相続開始直後に売却し、その期間があまりにも短期間であったという、かなり極端な対策が行われたものです。金額が低く、対策期間がどれくらいなら否認されないなど、国税庁の考えなど、私には知るすべもありませんが、多分、売却せず資産運用を続けていたり、被相続人が元気な内の賃貸不動産投資であれば、目くらまを立てられることはなかったかもしれません。

■ 教訓！資産運用と相続対策は切り離して考える

かと言って、資産運用がすべて否定されているということではありません。相応の収入が期待できるアパートやマンション経営による資産運用なら、資産家本人にも、相続人にとっても大きな利益を生み出すことのできる安定生活の源になります。そこに対しては、それほど臆病になる必要はないと思われれます。今回ご案内したこれらの事例は、突然大きな借り入れをし賃貸マンションを所有したり、興味もないタワーマンションを購入したりと、相続税対策のために極端に性急なことをやり、億単位の節税策に打って出たことが、更正処分を受けた大きな理由ではないかと思いますが、もちろん金額がいくら位なら安全だという話でもありません。また、そもそも資産組み換えであろうとなかろうと、相続財産の評価は相続時の時価で判断されるものですから、相続財産の評価において評価通達によった場合と時価との間に著しい乖離があるか否かは相続日時点で検証されるものであって早期から対策すれば認められるということを断言できるものでもありません。すなわち、資産活用については、甚で今問題視されている、相続税対策のためだけの目的で、収入も度外視したような、また長期の安定した賃料収入を期待できず、空室のリスクだけを抱えてしまうような賃貸アパート・マンションによる資産運用は避けるべきだと思えます。

しかし、例えば遊休地を子孫に残して、維持のための大きな負担を残さないためや、今の財産をより有効な資産に変えていくための対策は、相続対策というより現時点での安定した暮らしを支えていくものですから、資産を持つているものとしては、大いにとってゆく必要があるでしょう。それが結果、相続対策につながれば最善な方法であると思います。自分の財産の行く末を決めるのは自分自身ですから。

《家具家電付きで賃貸するお部屋》を求めています。ぜひお貸ください！！

今注目の 賃貸の新しいカタチ。家具家電付き



FREE フリーダム賃貸 OM
月単位で入居期間自由

家具家電はレントライフが負担します！！
オーナーは家賃保証(サブリース)でお部屋をご提供していただくだけ！！

詳細は最寄りのレントライフ各店へお問い合わせください。



お部屋 預かり
0円リフォーム
事例紹介

思い切ったイメージチェンジで、他物件に勝つ！

今回ご紹介するのは、一般的な1LDKマンションに、少額の0円リフォームを実施したものです。この事例は、床・壁等をすべて取り払い行うようなフルリフォームではありませんが、時代のニーズに合わない設備などを最先端のものに入れ替え、さらに若者受けするカラーコーディネートを施しました。

人口減少が進み続ける今でも新築のアパートマンションは建築し続けられています。国土交通省が発表した2019年のアパートマンションを含む貸家の新設着工戸数は34万2289戸にも及びます。皆さんのご所有物件のエリアにも新築マンションが建設されてはいませんか？
 このような状況の中で

既存物件が選ばれるためには、思い切ったイメージチェンジでお部屋探しのお客様の目を惹きつけるしかありません。今回のように設備など入居者の気になる部分を刷新する、低額リフォームでもかなり効果的です。

目を引く大胆な壁紙でイメージチェンジ

組み合わせ型のブロックキッチンにはもはや古く、昔のようにガステーブルを持って引っ越しする人などいません。これだけで新築物件に負け確定です。今や、賃貸でもシステムキッチンが主流なのは間違いない事実です。

また、小さな洗面台付きの浴室も不人気です。朝シャワーを浴びたり、歯磨きも洗面台の前ではなく、

リビングでテレビを見ながらなど、ながらで行う人が多いため、キッチンで十分です。不要な洗面台は取り払い、ゆったり広々と使える、ワンランク上の空間へ変身しました。

居室内は、リビングと寝室のそれぞれ1面ずつを大胆な柄のアクセントクロスに貼り替え、実際に部屋を見学された方の印象はもちろん、ネット

でお部屋探しをする方の印象にも残るものとなりました。アクセントクロスを貼った壁面には間接照明として、ダウンライトとブラケットライトを設置し、おしゃれな雰囲気を演出。さらに、今やアパートマンションでは必須設備のTVモニター付きインターフォンを新設してセキュリテイ面でも向上しました。リフォーム中からお問合せをいくつかりただき、完成前に入居

者が決まりました。

時代に合わせてお部屋の魅力を向上！

このように今の入居者の生活スタイルに合わせて設備を入れ替え、印象的なアクセントクロスや間接照明を取り入れたリフォームで、これまで多くのお部屋を変身させていきます。建築当時は最先端で

も、時代の流れと共に古いスタイルになってしまっているのは仕方ないことです。賃貸経営を長く安定して続けていくには、時代の流れをしつかり読み取り、物件に手を加えていくことが大切です。時には思い切ったリフォームで、物件に新たな魅力が生まれ、お客様の目に触れやすくなります。

リフォームといえば、ロボロになったお部屋にするものとイメージしがちですが、物件の魅力をさらに加える手段としても有効です。大規模リフォームではないため、工期も短く何室かまとめて行うことも可能です。満室経営にお悩みのオーナー様は、ぜひレントライフにご相談ください。

Before



After

間取りは変えずイメージチェンジ!

- ▶ ブロックキッチンシステムキッチンへ変更
- ▶ 浴室アクセントパネル貼り、水栓金具交換、収納棚新設
- ▶ 脱衣室・トイレルームクッションフロア貼り換え
- ▶ リビング・寝室・トイレへアクセントクロス貼り
- ▶ 間接照明新設
- ▶ TVモニター付インターフォン設置



工事費用

88万円

0円リフォームシミュレーション

《自己資金》

0円

《募集家賃》

47,000円

《保証家賃》

37,600円

《保証期間》

60ヶ月

5年間で返済完了!

※同時に2室のリフォームを実施

年金だけで老後を生き抜くことはできない
 人生100年時代を豊かに生き抜く！
 シニア層が今からできる資産運用はある？

2000万円問題を正しく知ろう

2019年6月に、大

きな話題となった「2,000万円問題」を覚えていた方も多いでしょう。年金だけでは老後の資金が約2,000万円不足するというものでしたが、実はこれはメインテーマではありません。

金融庁が発表したのは、「高齢化社会における資産形成・管理」という報告書。報告書のタイトルからも分かる通り、資産運用を積極的に呼びかけることを目的にしたものでした。この中で、現状では2,000万円も資金が不足する指摘し、若いうちからの資産運用を積極的に働きかけることをテーマにしているのです。言い方は悪いですが、

2,000万円は世間の危機感を煽るための道具にされたといったところでしょうか。

後に麻生副総理兼金融担当大臣が「表現が不適切」「世間に対して不安や誤解を与えており、政府のスタンスとは違う」と釈明しています。

実際に2000万円不足するの？

金融庁の報告書では、2,000万円足りないという報告されたにも関わらず、世間が大きく騒ぐと担当大臣が否定。こうなると、「本当のところはどうなの？」と誰もが思いますよね。ここで、老後に必要な資金をシミュレーションしてみましょう。

2017年に発表された総務省の「家計調査」によると、夫65歳以上、妻

60歳以上で収入が公的年金だけという家庭の平均的な収支は下記の通りです。

21万円(ひと月あたり)
 の平均収入ー26万円
 (ひと月あたりの平均支出)＝マイナス5万円

このように、公的年金だけでは毎月5万円の赤字です。毎月5万円の赤字ということは、年間60万円の赤字で、20年にすると1,200万円、30年だと1,800万円の赤字となるわけです。人生100

金融審議会 報告書の試算



年時代と言われている今、年金をもらいはじめて30年という人も決して珍しくありません。つまり、老後の資金が2,000万円不足するということは決して誤ったものではないのです。

半数のシニア層は生活が苦しいと感じている

現役世代であれば、老後のために収入自体を上げることが可能です。また、支出を見直すことで毎月の貯金額を増やすことも可能です。しかし、シニア世代が収入を上げることが難しいです。医療費や家賃など、支出を見直すにしても限界があります。

そもそも、国民生活基礎調査(2017年)によると、65歳以上の高齢者世帯の過半数が生活状況を「苦しい」「やや苦しい」と感じているのです。現状でも生活が苦しいのに、そこからさらに家計を見直して支出を大きく減らすということは現実的ではあ

りません。そこで、政府が積極的に呼びかけているのが、公的年金だけに頼らない、現役世代からの資産形成・資産運用です。

今話題の「iDeCo」ってなに？

いま若い世代を中心に注目を浴びているのが、個人向け確定拠出年金です。個人向け確定拠出年金を平たく言えば、「自分で積み立てる自分年金」という性格のもので、2017年に法改正され、より多くの人が利用可能になりました。



iDeCoのチラシ・パンフレット

iDeCo(イデコ)と呼ばれるこの年金制度は、

政府が積極的な利用を促しています。テレビや雑誌などで宣伝されているのを見たことがある人も多いのではないのでしょうか。そんなiDeCoには、下記の3つのメリットがあります。

- ・掛け金に応じて税金が安くなる所得控除が受けられる
- ・投資による利益にかかる税金がゼロになる
- ・年金受取時に所得税除の対象となり税金が安くなる

主に税金の面でメリットが大きい制度となっています。国がこの制度をどれだけ普及させたかについているかが、税金の取り扱いから透けて見えます。しかしこのiDeCo、シニア層は利用することができません。残念ながらiDeCoに加入できるのは、20歳から60歳までの人です。



■シニア世代におすすめ
「つみたてNISA」

それでは、シニア世代はどのように自分の資産を運用すれば良いのでしょうか。シニア層の資産運用において、重要なのは「どれだけ資産を枯渇させないか」です。つまり、ハイリスクハイリターン株式投資やFXなどのリスクが高い金融商品はまったく不向きなのです。

低リスクでメリットが大きく、シニア世代でも利用可能なのが「つみたてNISA」です。毎年40

万円まで最長で20年間非課税で資産運用ができる制度です。年齢による利用制限はありません。日本の平均寿命は80歳を超えていますので、60歳以降にはじめてたとしても20年間の非課税期間をすべて享受することも十分可能なのです。

また、つみたてNISAは、いつでもお金を引き出すことができます。大きな病気や怪我などをしてしまった時、いつでもお金を引き出せることは安心材料ですね。

さらに、他の資産運用と比較すると圧倒的にリスクが低いのです。それは、つみたてNISAが運用しているのが、リスクや運用コストが低く、投資初心者でも運用しやすいインデックスファンドと呼ばれる投資信託だからです。大きく資産を増やすことは難しいですが、長期的かつ安定的な資産運用にピッタリなのです。

■積立もできないシニア世代は どうすれば良いのか…

もともと、現在のシニア層が年金を支払っていた時には年金だけで老後の暮らしを日本政府は保証していました。つい最近まで、どこかの総理大臣が「100年安心の年金制度」と言っていましたよね。つまり、現在年金だけで生活することが苦しいのは当人の責任では絶対にはないのです。1も2もなく、国に責任があるので、とはいえず、財源の多くを借金に頼っているような今の日本では、今すぐの貧困シニア層を救うための抜本的な改革は難しいでしょう。



こうした中、民間企業に期待する声の一部が上がっています。確かに、企業の中にはシニア層の生活向上のためにCSR(社会貢献)活動を行っている企業はあります。しかし、その数は少なく、規模も小さいものです。さらに、この動きが巨大資本を持つ大企業にまで波及するかといえば、それもまた難しいでしょう。国際的な激しい競争に打ち勝つ必要があるいま、売上高1兆円を超えるような大企業であっても、目先の利益に走りがちです。いま1円の得にもならないことをやる企業はないでしょう。

政府にも期待できない、民間企業も難しいとなればこれから先、どう生きていけば良いのでしょうか。日本はこのままだと、貧困

老人が溢れかえる社会になってしまふのは火を見るより明らかです。できることと言えば、現状のところで、できるだけ長く働き、健康に気を付けて病気にならないという自助の道しかないのでしょうか。それが1961年に国民皆年金制度が発足してから、長い時間をかけて国が出した答えなのでしょう。自分のために「働き方・生き方改革」を今から検討していませんか？



ライター/眞輪健伸

【休載のお知らせ】

今号は『村上不二夫の面白こぼれ話』を休載させていただきました。楽しみにお待ちいただいている読者の皆様にはご迷惑をお掛け致しますが、ご理解の程よろしくお願致します。 楠



BEFORE **自己資金0円でリフォーム出来ました!!** AFTER

お部屋預かり **0円リフォーム**

●リフォーム費用は家賃保証で安心返済 ●代金支払い後は入居者付のきれいなお部屋



日本の賃貸を変えるという旗印のもとやってきた
インドの黒船が早くも撤収か!?

なぜヤフーは、OYO LIFEと合弁関係を解消したのか?

日本のホテル業界と賃貸業界を大きく揺るがすかと思われていたOYOが、ここに来て危機に立たされているようです。

前々号のレントライフ便りの特集記事でご紹介したように、日本の不動産賃貸市場に黒船のごとく参入してきたインドの大手ホテルチェーン『OYO』ですが、合弁会社『OYO LIFE』を共に立ち上げたヤフーが昨年12月に撤退してしまっ

たと言うのです。昨年3

月、すべての部屋を家具家電付き賃貸として提供するという独自のサービス形態でスタートし、首都圏を中心にピーク時で8000室にまでも拡大してただけに、何とも驚きのニュースでした。

では、なぜヤフーはOYO LIFEから撤退してしまったのでしょうか?表立って理由は明らかにしていませんが、AI(人工知能)を中心とした人を介さないシステムと、OYOのオーナーをないがしろにした体制が日本の賃貸業界にマッチしなかったことが理由の一つにありそうです。

便利さの裏側で…

『スマホひとつで、30分で入居できる賃貸住宅』

OYO LIFE
最短30分!手軽な入居手続き

最短 30分	お部屋を予約 (メール・電話)
	決済 (カード)
	契約
	入居前手続き

スマホで完了!

という謳い文句のとおり、お部屋の検索から契約、入居のカギ渡しに至るまで、すべてスマホで完結してしまうという便利さの裏に、やはりと言うべきか多くのトラブルがあったようです。

OYOは、AIを様々な場面で活用しています。家賃の価格設定から収益予測、内装もデザインアルゴリズムによって家具等を選択し、稼働率が2倍になった例もあるとのこと。しかし、その反面、鍵

の受け渡しの連絡が前日になっても無い、コールセンターにつながらない、返信が極端に遅いまたは来ない、支払済みの家賃を再請求された、極めつけは入居するはずだった部屋にすでに他の人が入居していたという、唖然とするような内容もあるそうです。



これは、急激に物件を増やしたことで、フェイストウフェイスではなく、AIで対応していたために生じたことでしょう。

すぐにネットで拡散されてしまう今のSNS時代には致命的です。

また、オーナーからは保証家賃など契約に関する苦情がかなり寄せられていたようです。契約条件も『OYO LIFEが賃貸に適さないと判断した時は無条件で解約可能』など、オーナーに不利な内容が多く、フェアとは言えないものでした。

革新的システム × お・も・い・や・り で再スタートできるか?

このように、OYOの経営体制は革新的だったことは間違いありませんが、少し性急に進めすぎてしまったのではないかとと思われるを得ません。もしかしたらヤフー側もOYOはまだ日本の賃貸事情にはなじめない、と判断し撤退していったのかもしれない。

しかしまだ、OYOが日本で事業をスタートして1年程です。『昨日申し込

んで今日入居』という新しい賃貸のかたちは今までの日本にはなく、確かに革新的ですし、まだまだ発展途上の状態です。フェイストウフェイス、つまり人と対面せずに完結出来るシステムは確かに今の時代のニーズに合った便利な機能かもしれないですが、日本人が古来から大切にしてきた「思いやりの心」も学ぶことで、OYOは再躍進できるかもしれないですね。

編集後記

この文を書いている今現在、コロナウイルスの長野県内の感染者は3名です。この様子ですとまだまだ増える可能性が大いにありそうです。日本国内にもどんどん広まっていて、特效薬が出来ない限り収束するのにはかなりの時間が掛かってしまいかもかもしれません。手洗い・うがい・消毒などいつも以上に徹底して行いましょう。

宮澤