

新しいニーズを捉えた キッチンで空室対策

コロナ禍によって入居者のライフスタイルはさまざまに変化しましたが、中でも顕著だったのが「自炊」ニーズの増加です。感染を気にしての外食控え、おうち時間の充実や健康志向からの内食需要の高まりにより、お部屋探しの場でも「魅力的なキッチン」を求める声が増。空室対策としてキッチン重視派を取り込むなど、差別化するための戦略を考えてみましょう。

▶ キッチンの使い勝手を改善

料理をしたいというニーズに応えるなら、まず着手すべきは使い勝手の改善です。さすがに1口の電気コンロは論外、最低でもガスかIHの2口コンロを備えたいものです。

また、調理スペースの確保も重要です。キッチンを拡張できるとベストですが、間取りの制限など物理的・コスト的に難しい場合には、入居者がスペースを確保しやすくなるよう「収納を増やす」という方法も。食器やフライパンや洗剤など、キッチンはどうしても物が多くなるため、収納が増えるだけで使い勝手は大きく改善します。スペースがあれば吊戸棚や壁面収納を追加で造作する、難しい場合には、調理スペースも兼ねられる天板付きのキッチンワゴンやシェルフの設置を検討しましょう。

▶ キッチンを入れ替える

最近のキッチンは、見た目はもちろん、素材や使い勝手が大きく進化しています。当然、コスト・利回りと相談にはなりますが、毎日使う場所だけに思い切ってキッチンそのものを新品に入れ替えるという選択も考えられるでしょう。その際、留意したいのは次の2点です。

1. 男女ともに使い勝手がいいか

今や男性も当たり前料理をする時代、女性にとって使いやすいキッチンが「良いキッチン」とは限りません。さらに平均身長が高くなっている昨今の若者や外国人の使い勝手を考えると、ひと昔前の調理台やシンクの高さは「使いづらい」という評価にも、調理台の高さを調節できる製品を検討したり、「この部屋は若い男性向けに高いキッチンに」といったターゲットを明確にした製品選びを心がけましょう。

2. 希少性やワクワク感はあるか

持ち家では「飽きのこないデザイン」が求めら

れますが、賃貸ではむしろ「遊び心」や「他にはない」といった要素も魅力となります。どの部屋にもある設備だからこそ、内見者がワクワクする要素を含んだキッチンを選べば大きな差別化に。

例えば、ビルトインの食洗器がついたキッチンは賃貸ではまだ希少ですし、アイランドキッチンやキューブ型など個性的なキッチンプランを採用した単身用物件もなかなか見かけません。内見者の心を掴む賃貸ならではのインパクトあるキッチンを目指してみるのも面白いでしょう。

▶ 色使いで攻める

築年数が経って古臭さを感じる場合や、水濡れによるキッチン扉の塗装のふくらみ・剥がれ等が目立つ場合には、思い切ったデザインや色の変更でキッチンの雰囲気を一変させるのも手。キッチン扉の丸ごとの入れ替えが難しい場合には、柄やカラーが豊富なダイノックシート等を扉に貼りつける施工をすると、費用を抑えつつ空間の印象を明るくできます。

個性的なアクセントカラーをうまく使えるとより効果的ですが、特に取り入れてみたい最近のトレンドが「黒いキッチン」。キッチンに黒というと意外な感じもしますが、このところトースターや炊飯器、電気圧力鍋などユニセックスな黒いキッチン家電が増えていることもあって、各メーカーも黒やグレーといった重厚なカラーのキッチンを次々と発表しています。色使いの参考にしてみましょう。



一方で、昨今は「まったく料理をしない人」や「火の扱いに不安のある高齢者」などをターゲットに据え、**取手でキッチン機能を削減**することで居室的ゆとりを得るといった空室対策も登場しています。多様化の進むキッチンへのニーズですが、それに応えるバリエーションも豊富だからこそ、賃貸ならではの需要を捉えたキッチンで空室対策にチャレンジしてみましょう。

オーナー様向けニュースレター

エステイター通信

歴史に学ぶ相続トラブル回避のカギは生前準備にあり！ 賃貸経営者のための 相続基礎知識

IT時代は対策必須 「デジタル遺産」の遺し方

コロナ禍、物価高、健康志向… 新しいニーズを捉えた キッチンで空室対策



歴史に学ぶ相続トラブル。回避のカギは生前準備にあり！

賃貸経営者のための相続基礎知識



相続には昔からトラブルのイメージが付きもの。実際に、現代の家庭裁判所における遺産分割争いの数は、毎年1.5万件前後と高い水準で推移しており、歴史を振り返っても、相続トラブルが国を揺るがす一大事となった例は数多く見受けられます。

たとえば、「越後の龍」の異名で知られる戦国大名・上杉謙信の後継者問題。実子のいない謙信公が後継者を決めずに急死したため、親族間で家督をめぐる内戦が勃発。上杉家は滅亡の一手手前まで衰退してしまいます。「歴史は繰り返す」といいますが、今も昔も共通する相続トラブル、その回避のポイントを探ってみましょう。



上杉謙信に実子はなく、跡継ぎ候補として4人の養子がいた

ポイント①「相続人は誰か」を確認する

相続トラブルを回避する大原則のひとつが、「相続人は誰か」を明らかにすること。もしも謙信公に実子がいたなら、あるいは、4人の養子に明確な序列があったならば、きっと歴史も変わっていたでしょう。しかし実際には、景虎と景勝という「同じくらい有力な2人の養子」がいたうえに、後継者を明確にしていなかったことから、上杉家の家督争いは泥沼化していきます。

現代の相続においても、相続人が曖昧なままでは遺産分割の目途も立たず、相続税等の手続きも進められません。そこで民法は、相続の基本ルールとして「法定相続人」を定め、次のように相続の優先順位を規定しています。

相続順位	相続人
常に相続人	配偶者
第1順位	子、または孫などの直系卑属
第2順位	父母や祖父母などの直系尊属
第3順位	兄弟姉妹または甥姪

配偶者に次ぐ相続の第1順位は、被相続人の直系卑属に当たる「子」です。子が亡くなっていれば「孫」が相続権を引き継ぎますが、そうした直系卑属がいなければ、

相続権は「父母・祖父母」といった直系尊属、「兄弟姉妹・甥姪」の順に移ります。

被相続人の配偶者はどんな時でも法定相続人となります。ただし、事実婚などの内縁関係である場合には相続人となりません。財産を残すなら遺言や生前贈与等であらかじめ備える必要があるでしょう。

ポイント②「養子」「隠し子」も実子と同様の扱いなので隠さずに

ところで、現代では「実子」や「養子」に差はあるのでしょうか。民法では、養子は縁組みをしたその日から実子と同じ第1順位の法定相続人と見なされます(※)。そのため、相続税の基礎控除額を増やしたり、生命保険の非課税枠を拡大したりといった節税策のための養子縁組も検討されますが、養子によって相続人を増やせば一人当たりの相続財産も減少します。養子縁組はメリットとデメリットを比較したうえで慎重に行なうべきでしょう。

ちなみに、実子でも「隠し子」などの「非嫡出子」はどうかというと、こちらも養子同様に第1順位の法定相続人と見なされます。加えて2013年の法改正で、非嫡出子の相続割合は嫡出子とまったく同等になりました。円満相続を求めるのなら、家族に打ち明けていない子どもの存在は生前に告白するか、せめて遺言で事実を明らかにしたいものです。

※養子は、実子がいれば1人まで、いない場合は2人まで法定相続人に含められる

ポイント③「相続する財産は何か」を明らかに

相続人が明らかになれば、次にやるべきは相続財産の洗い出しと一覧化です。親族でも被相続人の財産状況を全て把握しているわけではなく、本人以外が財産を調査するのは大変です。さらに相続人間で「もっと財産があったはず」「誰かが使い込んだのでは」といった疑念が生まれれば、その後の遺産分割協議にも支障をきたします。スムーズな相続手続きを促すためにも、財産目録は万が一に備えて早めに作成し、定期的に更新していきましょう。



ポイント④ トラブル回避の基本は「遺言」にあり

そして相続トラブルを回避する最善の方法が、誰に何を継がせるかを明らかにする「遺言」の作成です。もしも謙信公が事前に跡継ぎを決め、遺言書を残していたなら、上杉家も滅亡の危機に瀕することはなかったかもしれません。現代の遺言は形式の違いによって次の3つに分けられます。

①**自筆証書遺言**…遺言者が全文を自筆で書く遺言。費用もかからずいつでも作成できる反面、要件を満たせない無効な遺言を書いてしまう可能性も。また、保管方法によっては、紛失や改ざんのリスクあり。ただし、2021年より法務局による遺言保管制度がスタートし、制度利用によるリスク低減が可能に。

②**公正証書遺言**…公証役場の公証人が、本人の話を聞いたうえで有効な遺言書を作成。原本も公証役場で保管されるため紛失・改ざんのリスクなし。デメリットは費用がかかる点と、公証人および証人に遺言の内容を聞かれてしまうこと。

③**秘密証書遺言**…自作の遺言の存在のみを公証役場に証明してもらう遺言。①と②の中間的な性質で、遺言内容の秘密を保てる一方、手間と費用がかかるわりに内容の有効性や保管時の安全性が担保されないという大きなデメリットあり。

何より賃貸経営者として忘れてはならないのが、不動産が公平な分割のしにくい、まるで上杉家の争いを引き起こした「家督」のような唯一無二の財産だという点です。誰にどの不動産を相続させるか、いくら遺言で決めたとしても、相続人それぞれの納得が得られなければ円満相続は叶わないでしょう。家族の幸せな暮らしを願うのであれば、まずは早めに遺言を作成して相続方針を明確にし、遺産分割についての話し合いと合意形成に取りかかってみてはいかがでしょうか。



IT時代は対策必須「デジタル遺産」の遺し方

さまざまな情報が手元のスマートフォンに集約されていく昨今、急増しているのがネット銀行やネット証券、暗号資産、電子マネーなどの「デジタル遺産」です。これらが相続発生後も誰にも知られないままとなり、後にトラブル化するケースも増えています。スマートフォンやPCに保存されたデータ、インターネットサービスへの登録情報さえ、今や立派な財産のひとつ。事前対策はお済みですか？

①取引の概要を共有

もっとも多いのは、遺産分割協議が終わった後で新たに「デジタル遺産」が発覚するケース。それが資産でも負債でも、金額によっては遺産分割協議をやり直すことにもなるだけに、まずはデジタル遺産の存在を家族など信頼できる人に知っておいてもらうことが大切です。

取引の内容や資産額まで共有できればベストですが、あれこれ勘繰られたくないという方は、せめて取引先名だけでも共有を。「〇〇証券、ID〇〇〇〇」といった情報があるだけで、相続発生後の事務処理は格段に容易になります。どうしても生前に共有できな

い・したくないという場合でも、必ず財産目録や遺言にデジタル遺産の内容を残しましょう

②端末のロック解除方法を共有

いざというときに備えるなら、スマートフォンやPCのロックのはずし方を信頼できる人に共有しておくことも必要でしょう。しかし、パスワードを誰かに伝えるというのは意外と難しいもの。遺言の中に書くのもひとつですが、手作りのパスワードカードを作るという方法もあります。作り方は簡単で、厚紙などに端末名とパスワードを記載し、その記載の上から修正テープを透けなくなるまで重ね貼りするだけ。遺族は修正テープを削り取ることでパスワードを確認でき、誰かが生前に覗き見しようとするれば、修正テープを剥がした跡から不正が判明するという仕組みの手軽な対策です。ぜひお試しください。

