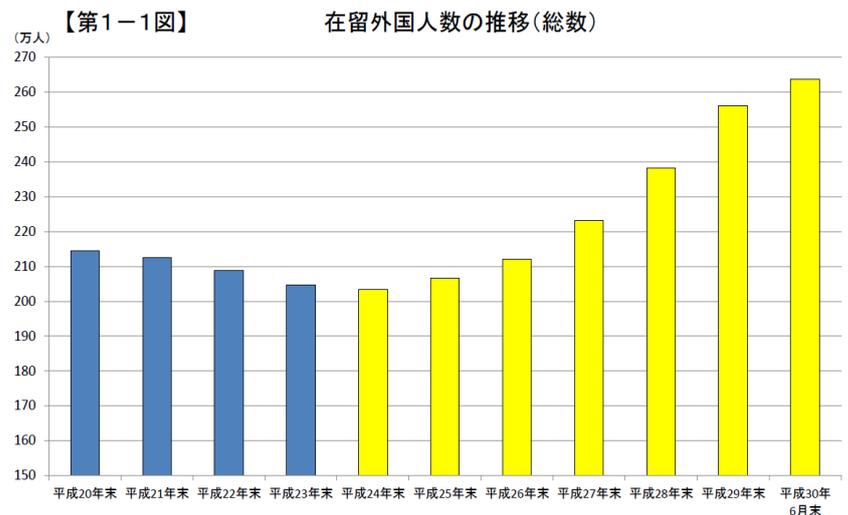




需要高まる外国人入居者

2020年東京オリンピック・パラリンピック開催まで、あと約1年となりました。オリンピック開催へ向けて、会場を建設・増設したりと各部門で様々な準備が行われております。同時に近年、外国人の入居者が増加傾向にあり、2018年総務省統計局によると在留外国人の数が約260万人となりました。都道府県別で見ると、東京・愛知・大阪に次いで神奈川県は4番目に外国人人口が多い結果となりました。以前までとは違い、外国人入居者が特別な存在でなくなる時代が迫ってきています。



外国人入居者となると、多くの家主様の心配事として主に「近所トラブル・言葉の壁」があります。

① 近所トラブル

一般的に外国人入居者は、ビザの関係もあってトラブルを起こさないように日本人以上に気を付けています。トラブルに巻き込まれた場合、異国の地では外国人である自分の方が不利になることを理解しているためです。生活態度の悪い方もいれば、まじめな方もおります。万が一、トラブルが発生したときは保証会社でカバーできることもあります。

② 言葉の壁

通常、外国人入居者は不動産会社に来て、日本人と同じように日本語で質問し、物件を選んで日本語で契約します。日本語が苦手な人には、日系企業の担当者や友人が付き添ってきます。日本語を中途半端に知っている方もいるため、契約内容や注意事項を言葉ではなく書面で行うことで、トラブルを未然に防ぐ効果もあります。また賃貸借契約が日本の法律に則っているため、家主が英語を勉強する必要はありません。外国語は選ぶ単語一つでニュアンスが変わることがあるため、カタコトで話す方がトラブルになる場合があるので要注意です。

近年外国人の民間賃貸住宅への入居を目的として、賃貸人、仲介業者・管理会社のための実務対応マニュアル「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」を参考資料として公表しています。当社では、外国籍の入居者には日本人(会社の上司)のサポートを付けて頂き、コミュニケーションをしっかりとできる工夫と外国語のゴミ出し資料等も用意し、入居する方も近隣の方もトラブルのないようにしております。外国人入居不可の物件も中にはあるため、外国人入居者を受け入れることにより空室対策にも繋がります。ぜひ、ご検討下さい。



注目される“終活リフォーム”現金よりお得！評価額を3割圧縮

“終の棲家”は、マイホームであるのが当然のように思われがちだが、近年では老人ホームなどの高齢者施設に入居することを選ぶ人も増えている。だがこうした施設の欠点は、住み続ける限りお金がかかるということです。長生きすればするほど資産が減り続けるわけで、世知辛い話だが、最終的に「自分の余命」と「財布の残金」を天秤にかけざるを得ない。

しかし、住み慣れた自宅にしても、老後の生活には最適だと言えないことが多い。若いころに買ったマイホームがバリアフリー仕様になっていることはまず考えられず、土地のない都心では3階建て住宅も多いため、年をとれば階段を上がるだけでもひと苦労だ。身体のだこかが不自由になった場合、今と同じように住める保証はどこにもない。そこで考えたいのが、いわゆる“終活リフォーム”です。

「老いてから」ではもう遅い？

手すりの取り付けや段差の解消などで50万円以上かかるバリアフリー工事をすると、リフォームにかかった費用のうち、**最大20万円を所得から税額控除することができます**。ただしその家を所有し、リフォームを行う人の所得が年間3千万円以下であることが条件だ。同様に、5年以上のローンを組んで100万円以下かかる**バリアフリー目的のリフォーム工事を行った場合にも、所得税から年12.5万円、5年間で最大62.5万円の税額控除を受けられます**。こちらも3千万円の所得制限がある点には注意したい。また、築10年を超える持ち家で50万円を超える**バリアフリー工事をすれば、家屋にかかる固定資産税の3分の1が1年間免除されます**。こちらはリフォームを行う人自身が住んでいる必要はなく、所得制限も設けられていないため、所得税の優遇より使いやすいといえます。さらに、工事費用そのものを助成してくれる制度もある。**例えば「要支援」または「要介護1～5」と認定された人が住む住宅をバリアフリー化すると、最大18万円が国から助成され**、さらにバリアフリーに向けられた取り組みを支援する施策は自治体にもあり、例えば東京足立区であれば改修工事費を最大30万円まで助成する。川崎市でも、浴室・トイレ・出入口の戸のいずれかのバリアフリー改修工事が行われているなど、その他要件を満たしている必要がありますが、「延床面積100㎡以下の場合：居住部分に対する固定資産税額の3分の1を減額」「延床面積が100㎡を超える場合：100㎡に相当する居住部分に対する固定資産税額の3分の1を減額」と、固定資産税が減額されます。



建物の相続税評価額は、固定資産税の評価に基づくが、リフォーム後の建物の評価については、国税庁は「リフォーム費用の7割分の価値が上昇したとみなす」という判定基準を用いている。つまり現金で持ったままよりも評価額を**3割削る**ことができるわけだ。目を見張るほどの節税効果とまではいえないかもしれないが、無駄遣いをするよりはよほど有効な相続税対策になるかと思えます。

節税市場抜粋・川崎市HP一部引用 営業：畠山



業務管理課
吉田 梨紗

出身地：熊本県
ひと言：花粉の時期となりましたので、お気を付け下さい！！



本店営業
畠山 恵子

出身：幸区
趣味：ドライブ、旅行
特技：人の髪をカットする
ひと言：川崎住んで後悔なし