



オーナー各位

朝夕はめっきりしのぎやすくなりました今日この頃、皆様にはますますご健勝のこととお喜び申し上げます。また、日頃は格別のご厚情を賜り厚く御礼申し上げます。

賃貸住宅を展望する

ここ数年、特に都心部において不動産ファンドや不動産業者等による単身者用賃貸物件の大量供給があり、ワンルームマンションは過剰気味のように、入居者の確保にかなり苦労している例が多く見られます。こうした状況下では遊休地の有効な活用方法を検討中の方でもなかなか賃貸住宅を建築する決断までには至らないのではないのでしょうか。そこで今回は、「新たな工法を取り入れて早期満室を実現した事例」の紹介や、「一戸建賃貸の集合」や「コンセプト住宅」等をご提案したいと思います。

まず、はじめに、全部の階で床下収納を実現した「ルネス工法」をご紹介します。この工法で建てた京都のワンルームマンション（今年2月完成、RC造3階建、総戸数12戸、1戸当たり面積27㎡）は周辺相場よりも高い家賃の設定ということでしたが、完成の3ヶ月前には満室になったそうです。入居者に好評であった主な特徴は、以下のようなものです。

- ①全部屋に広大な床下収納が確保されていること。
- ②床下スペースを一部利用した書斎空間やその上部にロフトが設置されていること。
- ③ハイサッシを使っていて部屋が明るいこと。（床下に梁を配置した総逆梁構造のため、天井に梁が出ない。）
- ④遮音性が高いこと。（床を束ではなく軽量ビームで支えるため、遮音性が向上する。）

この他、この工法は、将来の水周りを含めた間取り変更にも対応でき、配管等のメンテナンスも容易であるというオーナー側の長期的なメリットもあるようです。

次に、最寄駅から比較的遠い立地や、郊外等で家賃相場の低い地域においては、一般的に、賃貸住宅の経営リスクは高いと思われそうですが、そういう場所では一戸建を数棟並べて建設して賃貸していくのはどうでしょうか。一戸建なら多少駅から遠くても、学校が近いとか、駐車場があるとか、ガーデニングができるとか、ペットが飼える等という理由で選択する入居者もいますし、一戸建の賃貸は競合も少ないので空室リスクも比較的低いように思います。また、木造の一戸建の工事費用単価は、RC造のマンションに比べると安いですから収益利回りも高くなると思います。さらに、敷地が広ければ複数棟配置し各戸の間に植樹やベンチを設けるなど敷地全体で居心地の良い空間をプランニングできます。入居者にも喜ばれますし、近隣にも配慮した賃貸住宅といえますね。

そして「コンセプト住宅」。これは、従来からあるレディースマンションやペット飼育専用マンション、最近では高齢者専用マンションなど、入居者を特定して募集しているものです。これらは1棟全体がひとつのコンセプトに基づいているのですが、総戸数が少なければ、一部屋ごとにコンセプトを変えても面白いのではないかと思います。101号室は料理好きな人のための部屋。アイランドキッチンを設置し、ホームパーティーができるようなスペースをどんと広くとる。201号室はお風呂好きな人のための部屋。大き目のお風呂に露天風呂感覚の天窗。入居者を具体的にイメージしその人たちの仕事や考え方、1日の動きなどをストーリー化してみるのです。自分のニーズにぴったりはまっていれば、家賃は相応に支払うものだと思います。

少子高齢社会、子供も一人っ子が多いと聞きます。住宅は将来的には親の家があると考えればわざわざ今買わなくても自分のニーズに合致する賃貸住宅を借りた方がいいと考えている若い世代も多いはず。でも気に入った賃貸住宅が少ないのが現実なのだろうと思います。土地の活用を考えておられるオーナー様にご協力いただき、こうした積極的に賃貸住宅を楽しむ人たちに、居心地が良く長くお住み頂ける賃貸住宅を提供できたらいいと考えています。そうすればオーナー様にも安定した賃貸経営でご満足いただけると思います。

今回ご紹介した「ルネス工法」にご興味のある方や土地の活用方法についてご検討中の方、賃貸管理部の方へご相談下さい。

※ルネス工法で建てたワンルームマンション室内写真



床下収納



書斎空間とロフト



難波先生のなんでも相談室

第32回 離婚の増加と厚生年金の分割制度



難波孝朗
税理士、行政書士、社会
保険労務士、宅地建物取
引主任者、ファイナンシ
ャルプランナー

1 近年の離婚傾向

年間離婚件数は、昭和38年で約7万件でしたが、平成14年には、約29万組離婚しました。平成16年には約27万組離婚し減少しましたが、それでも昭和38年当時と比べると約4倍近くになっています。最近では、同居期間30年以上の夫婦の離婚が3倍以上増加し、熟年離婚が増えています。離婚の原因については、「性格が合わない」、「精神的に虐待する」、「暴力を振るう」、「浪費する」、「生活費を渡さない」、「家族・親族と折り合いが悪い」、「仕事しかない」、「家庭を顧みない」など、いろいろな理由があります。私自身も含めて思い当たる人は早めに対処しましょう。

2 離婚時の厚生年金の分割

(1) 制度の内容

平成19年4月1日以後に離婚をした場合、離婚をした夫婦間の合意や裁判手続きにより按分割合を定めたときに、その夫婦の一方からの請求によって、離婚期間の保険料納付期間記録を当事者間で分割することができます。この制度が離婚時の厚生年金の分割制度です。最近、熟年離婚の増加により、男女の雇用格差、給与格差などを理由に、離婚後の夫婦双方の年金受給額の差が生じるという問題に対して、このような制度が創設されました。

(2) 分割の対象

厚生年金や共済年金の報酬比例配分に限られ、基礎年金や厚生年金基金の上乗せ給付や確定給付企業年金の給付は分割の対象となりません。

図で示すと以下ようになります。

3階部分	民間企業のサラリーマンの企業年金	⇒ 分割対象外
2階部分	サラリーマンの報酬比例配分 民間企業のサラリーマンの厚生年金保険 公務員等の共済年金	⇒ 分割対象 ◎
1階部分	基礎年金(全国共通の定額部分)	⇒ 分割対象外

(3) 基本的な考え方

離婚時の厚生年金の分割制度により、婚姻期間中の厚生年金の保険料納付記録を、離婚した場合に夫婦間で分割することが認められます。分割ができるのは平成19年4月1日以後に成立した離婚ですが、平成19年4月1日以前の婚姻期間に係る厚生年金の保険料納付記録を分割の対象とすることができます。

夫婦の協議により按分割合について合意した上で社会保険事務所に厚生年金の分割請求を行います。この場合、添付書類として合意に関する公正証書等が必要となります。夫婦間でまとまらない場合は、どちらか一方の求めにより、裁判手続きにより按分割合を決めることができます。按分割合の上限は50%となります。

(4) 分割の請求手続き

この手続きをしようとする人は、以下の書類を揃えて請求書に必要事項を記載して、請求する方の現住所を管轄する社会保険事務所に提出する必要があります。

- ①年金手帳、国民年金手帳又は基礎年金番号通知書
- ②戸籍謄本か抄本、又は住民票
- ③公正証書等の按分割合を定めた書類等

3 最後に

上記のように年金分割制度が平成19年4月1日から施行されておりますが、原点は夫婦円満が一番です。その為には、夫婦間をよく話し、何でも話し合うことが重要です。二人の時間を作り、買い物や食事を夫婦でしたり、同じ趣味や楽しみを持って楽しい夫婦生活をしましょう。やはり、一番重要なことは相手への感謝の気持ちを忘れないこと。相手を尊重し、思いやりのある行動をすること。そして、魅力的な男と女でいる努力をすること。さらには、お互いに干渉し過ぎないようにして、楽しい夫婦生活を続けましょう。年金分割は他人事ではありません。私自身も心を新たに努力したいと思います。

暮らしと健康 ◇ ◇ ◇

(このコラムでは暮らしと健康にまつわる知識や話題を提供していきます。)



体を冷やす食べ物、温める食べ物

今年の夏は猛暑でしたね。でも事務所や電車やレストランなどはクーラーで冷え冷え。体調を崩した人も多いのでは？こんなときには体を温める食べ物を組み合わせて摂って行き過ぎの冷えを防ぎましょう。体を温める食べ物としては、かぼちゃ、人参、レンコン、紫蘇、しょうが、ニラなど。逆に体を冷やす食べ物としては、そば、豆腐、トマト、きゅうり、ゴーヤ、なす、すいかや梨のくだものなど。ざるそばは体を冷やしますが、薬味に紫蘇や茗荷、ねぎ、わさびなどの体を温めるものを合わせて摂るのが良いようです。

本当は夏には体を冷やす食品を摂って体を冷やし、冬は体を温める食品を摂って体を温めて、なるべくエアコンに頼らない生活にするのが身体にもまた地球環境にも良いと思うのですが...