

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

ふれあい

越後湯沢駅

47

VOL

☆今月の注目ポイント☆

まだ間に合う繁忙期対策はコレだ！
～2022年繁忙期空室対策セレクション～

Presented by



有限会社三枝商事

横浜市緑区鴨居3-2-11

TEL : 045-931-1729

FAX : 045-932-5529

(有)三枝商事

検索

★今月の特集★

特集 ① お世話になります

おすすめサービス

特集 ② 今月のトピックス

賃貸管理コーナー・業界ニュース

相続相談コーナー

不動産ソリューションコーナー

お世話になります

向春の候、皆様におかれましては益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。
日頃は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、今までのコロナより感染力の強いオミクロンが全国で蔓延し、1日の感染者が10万人に迫り、人の動きが制限され社会が委縮するなか、恒例の春の「**繁忙期**」を迎えております。

弊社では、繁忙期に向けての対策として、集客率アップを目的に昨年12月1日にホームページをリニューアルしました。

具体的な主な強化策は下記のとおりです。

- ・会員登録機能を設置
会員登録をして頂くことにより、登録者様には随時新規物件情報を自動配信し成約率の向上が期待できる。
 - ・月極駐車場ページの刷新
問い合わせ件数が以前に比べ2倍になっている。
 - ・売買専用のホームページを新規に作成
賃貸専用のホームページと区別することにより、消費者に明確にアピールすることができる。
また、賃貸サイトと同様に会員登録機能があり登録者には成約率の向上が期待できる。
- その他、Googleのロコミ強化等により、1月のHPのプレビューが1万件を突破いたしました。
(以前は、7,000~8,000 プレビュー)

繁忙期の入居者獲得に向けて、ご相談・ご提案させていただく事があると思いますので、今後とも、よろしくお願い申し上げます。

追伸

確定申告の時期です

弊社から送付しております収支表等、ご質問等ございましたらお気軽にお問い合わせください。

まだまだ厳しい寒さが続きます。オミクロンの拡大も心配です。

くれぐれもご自愛ください。

定期清掃のご案内

～定期清掃と入居率～

皆様もご存知のとおり、賃貸住宅は築年数の経過と共に空室が増える傾向にあります。人口・世帯数の減少が予測される一方で、新築物件の供給は続いていくと思われます。このような厳しい状況の中、弊社では空室対策として様々な取組みを行って参りましたが、試行錯誤の結果、定期清掃と入居率に深い関係性があることがわかりました。入居者様に「住みたい」「住み続けたい」と思ってもらえる物件を如何にご提供することができるか、そんな我々の想いから生まれたのが、この「定期清掃」です。

入居者のニーズ、時代の流れに沿った最高の定期清掃をご提案いたします。

三枝商事の定期清掃とは

弊社では物件（建物・共用部・敷地等）の美化に努め、**外部の定期清掃会社3社へ清掃依頼**を行うことで定期的な物件のメンテナンスやオーナー様への報告を実施しております。また、入居者様にとって「**入居しやすい、退去したくない、快適な**」物件を維持することでオーナー様の賃貸経営をサポートする弊社独自の清掃サービスです。

定期清掃の効果

弊社にて、定期清掃プランの効果を検証しました。入居率以外にも、入居モラルの向上や資産管理の維持向上に繋がった等の嬉しいお声をたくさんいただいております。

弊社の定期清掃プランについて

定期清掃プラン詳細

項目	作業内容	作業回数
共用部(※)	エントランス・通路・階段・駐車場・駐輪場の掃除	月1回
	集合ポスト・手摺等の履き掃除	
	その他、敷地内の除草や芝刈りなど簡易植栽管理等 (植栽の伸び・大きさの状態により変化します)	
建物点検	共用部管球の点検確認・交換作業・清掃(※)	
	ゴミ捨て場等の不法投棄の確認・清掃	
	敷地内のゴミ除去	
	その他、目視による不具合の点検	
定期写真撮影	物件の状況(問題点・清掃状況など)を記録し、 オーナー様へご連絡	
建物管理報告書 作成・送付	共用部清掃・点検内容を写真付きで建物管理報告書 としてまとめ、オーナー様へ毎月ご送付	

※定期清掃プラン申込み時の清掃状況により、実費負担になる場合があります。
※共用部管球の交換は、定期清掃快適プランの費用内で実施します。電球代は別途必要です。
※物件によって定期清掃の金額が異なります。見積りは弊社までお問合せください。
※高圧洗浄等は別途ご相談ください。

定期清掃プランの流れ

1. サービスお申込み (FAXまたはお電話にて承ります。)
2. 物件情報や課題などをお客様にヒアリング
3. サービス実施
4. 報告書提出

本件に関するご相談・お問い合わせ

TEL : 045-931-1729

担当 : 田谷・二宮・佐藤

まだ間に合う繁忙期対策はコレだ！ ～2022年繁忙期空室対策セレクション～

賃貸仲介市場のピークとなる繁忙期がこれから始まります。1月中旬～4月初旬にかけて、賃貸の反響・来店・契約が通常の2倍近くまで市場が盛り上がります。是非この機会を逃さぬよう準備と見直しを進めてみて下さい。

【持ち出し0円でできる対策例】

①敷金・礼金ゼロ ②広告料増額 ③仲介業者訪問（カラー図面持参） ④更新料なし ⑤家賃減額 ⑥フリーレント ⑦ペット飼育可 ⑧外国籍入居・高齢者入居促進 ⑨契約期間変更 ⑩原状回復スピードアップ（目安2週間） ⑪入居者イベント ⑫自販機設置 ⑬のぼり設置 ⑭現地看板設置 ⑮ネット掲載（写真の変更） ⑯物件名称変更 ⑰24時間コールセンター ⑱初期費用完全0円

【10万円以下でできる対策例】

①共用清掃・高圧洗浄・空気入替 ②防犯カメラ設置（簡易） ③外灯設置 ④室内照明設置 ⑤玄関先のネームプレート交換 ⑥クリーニングサービス ⑦洋室変更、⑧アクセントクロス ⑨TVドアホン・ウォシュレット・ホスクリーン設置 ⑩消防点検 ⑪排水管洗浄 ⑫Wi-Fi設置 ⑬床材変更 ⑭飾付部屋作り

【10万円以上でできる対策例】

①大規模工事（外壁塗装） ②リノベーション ③水廻りの変更 ④追い焚き設置（給湯器交換） ⑤宅配ボックス設置 ⑥ゴミ庫設置 ⑦郵便ポストの変更 ⑧バイク置場設置 ⑨自転車置き場設置 ⑩植栽の設置と定期メンテナンス

上記は対策例を簡単にまとめたものになります。繁忙期前・繁忙期中・繁忙期後と取り入れた方がよい時期がそれぞれ異なりますので、対策については是非ご検討・ご相談下さい。

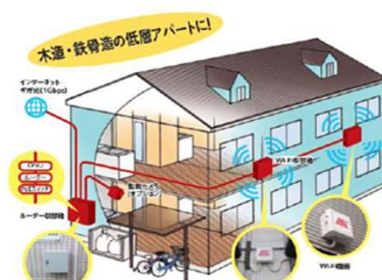
★ 注目対策のコーナー <この設備がないと決まらない対策ランキング1位> ★

※全国賃貸新聞社調べ



インターネット無料

リモートワーク、在宅授業などで需要増加！問い合わせ殺到しています



✓ **低コスト**で導入可能！

物件の規模に合わせた導入が可能
共用部分の工事のみ

✓ **工事は1日で完了！**

工事は外壁機器取付のみで早期開通
※工事都合により複数日にまたがる場合もございます。

空室募集、空室対策、設備交換、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL 045-931-1729

担当：田谷・二宮・佐藤



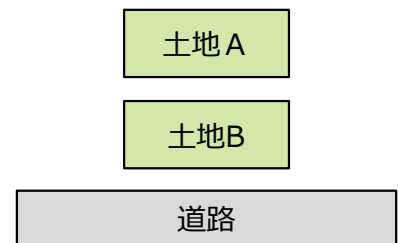
弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

～民法改正～ライフラインの設置のための他人の 土地利用・設備利用に関するルールが明確に

【事例】Aさんの土地は、Bさんの土地を経由しなければ道路から給水管を引き込むことができません。このような場合にBさんの承諾を得て工事をしたいのですが、Bさんの承諾が得られなかった場合、給水管を設置するにはどうしたらよいのでしょうか？

これまでの民法では、各種ライフラインの引き込みについて条文で明確に規定されておらず、どのようなルール（条件や代償金の支払い）で他人の土地を利用できるのか、はっきりしていませんでした。ですが、今回の民法改正で、ライフライン引き込み時の土地利用や設備利用のルールが明らかとなりました。

【事例】



① 他人の土地に設備を設置しなければライフラインを引き込めない場合に、他の土地に設備を設置することができる（新民法213の2Ⅰ）

② 他人の設備を利用しなければライフラインを引き込めない場合に、他人の所有する設備を使用することができる（新民法213の2Ⅰ）

→ なお、ここでいうライフラインとは、電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付（電話・インターネット設備）などが想定されています。

もちろん、他人の土地を使うわけですので、場所や方法は「損害が最も少ない」場所や方法にしなければなりません。（新民法213の2Ⅱ）

また、いきなり勝手に他人の土地を利用してライフラインを設置する、というわけにもいきませんので、あらかじめ他の土地・設備の所有者に通知（新民法213の2Ⅲ）する必要があります。

そして、無償で利用するというわけにもいきませんので、基本的には、他の土地を使用する場合には、償金（実損外に相当する設備設置部分の使用料相当額）の支払をしなければなりません。（新民法213の2Ⅳ、209Ⅳ）（新民法213の2Ⅴ）

他人の設備を使用する場合も、同様に使用開始時に償金の支払いや、設備の修繕維持費等の費用負担（新民法213の2Ⅶ）も必要となります。

このように、今回の民法改正では土地の利用のルールがかわり、ライフラインのために他人の土地や設備を利用するためのルールが明らかとなった点は確認しておきましょう。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

『資産に関わる税務の基本』 もう誰にも聞けない相続税の基本⑧

相続税の基本の8回目です。今回は、相続税が発生しそうな場合で遺言がなく、遺産分割協議も申告期限までにまとまらないときの取扱いについて解説します。

＜遺言作成がなく遺産分割協議がまとまらないケース＞

相続税の申告を完了させるためには、相続人の確定、財産の洗い出しなど多岐に渡りますが、遺産分割協議は相続人間での合意が求められ時間を要したりするなどの理由で申告期限の10か月以内に確定しないこともあります。この場合は、未分割申告という形で相続税の申告を行うことになります。

＜未分割申告とは？＞

相続人の確定や財産の洗い出し及び相続税評価にて、被相続人の遺産をすべて把握するところまでは、通常の申告作業と全く同じです。遺産分割協議が申告期限までに確定しないというところだけが異なります。未分割申告ではどのように相続税を計算するのでしょうか。

＜財産の取得者が決まらない場合の計算＞

前回の相続税の計算の流れでみてきましたが、税額の計算は、合計した財産評価額を民法で規定する相続分にて按分し税率を乗じ相続税の総額を算出しました。未分割申告の場合は、この段階での計算状態の税額で申告をすることとなります。

＜未分割申告のデメリット＞

遺産分割協議の内容が決まらないということは、相続人のそれぞれの取得する財産が決まらず、税制優遇を受けられる相続人を特定することができないため、小規模宅地等についての相続税の課税価格の特例計算や配偶者の税額の軽減特例などが適用できなくなります。
なお、これらの特例を受けていた場合の税の減少効果はかなりのインパクトがありますので未分割申告では一時的に大きな税額を納めなければならないことが多いです。

＜未分割申告後の是正はできるのか＞

申告期限内に未分割申告と納税を完了していれば、その後に確定した遺産分割協議書の内容で再計算を修正した手続きを行うことができます。多く納税していた場合は還付が受けられるということです。また、上記で使えなかった特例は、申告期限から3年以内に遺産分割協議が確定し、修正の手続きを行えば適用することができます。



No.4208 相続財産が分割されていないときの申告（国税庁タックスアンサー）

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4208_qa.htm

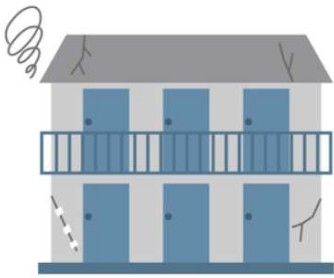
各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続＆不動産ご相談窓口

TEL 045-931-1729

担当：三枝 信之

建て替えのメリット・デメリット。資産の有効活用法



築年数が古くなってきた…。家賃が下がり収益が下がってきた…。入居まで時間がかかるようになってきた…。築年数が古くなってくると、様々な課題が出てきます。課題を解決するのに、建替えは有効な手段の一つですが、将来、ご自身の資産をどうしていくのか、方向性を固めて上手な資産運用をしていく必要があります。

建て替えを検討する前に…目的別メリット、デメリットの確認を

建て替えをすることで、どんなメリット、デメリットがあるでしょうか？実は建て替えはメリットばかりではありません。建て替えによるメリット、デメリットを比較してみましょう。

建替えのメリット

- ・月々の家賃収入が増える
- ・相続後、相続人が築年数が浅い物件を引き継げる（もともとの土地をさらに活かせる）
- ・相続対策効果が大きくなる
- ・老朽化による大規模修繕や設備のリスクが減る

建替えのデメリット

- ・借入や自己資金等大きな費用負担がかかる
- ・もともとの立地要件リスクがある。
- ・取り壊しや退去等の費用がかかる
- ・資産が目減りする

建て替えのメリットはいくつかありますが、何と言っても、一番はもともと所有している不動産（土地）の稼ぐ状態を維持しながら所有、引き継ぐことができることでしょう。引き継ぐ場合は、引き継ぐ側にとっても優良な資産を引き継ぐことになります。

一方で、建替えのデメリットであり知られていませんが、注意しなければいけないポイントは、「建て替えで資産が目減りする」というケースが起こりやすいという点です。

建て替えは目的を明確にして進めましょう。

資産が目減りする、というのは少しわかりづらいかもしれませんが、建て替えをするということは、

- ① **今、ある程度の金額で売れるかもしれない建物を壊す**
(壊す費用が掛かる。壊したらもともとの建物の価値はなくなる)
- ② **新しい建物を建てるのに費用・借入れがかかる。**

ということです。もし売却する場合、①、②で費用が掛かっているため、もともとの取り壊し前よりも、明らかに売却利益が減る、ということになります。これが、資産が目減りする、ということです。もし相続を考えず、自分の代の生活を考えているオーナーであれば、建替えする理由は半減するでしょう。

建て替えは、オーナーの資産を改善したり、長く引き継ぐための有効な方法の一つですが、目的によっては別の物件を購入したり、資産を組み替えたり、といった対策の方が有利に進められるケースもあります。ご自身・ご家族の目的に合った資産の対策として、メリット・デメリットを理解し、目的に合わせた対策を検討してみてください。

店舗紹介



私たちは不動産を通じて

地域のみなさまの豊かな生活を応援する会社です。

▼早稲田の「穴八幡宮」



(有)三枝商事
代表取締役 三枝 信之



営業時間

朝 9 時 3 0 分～午後 6 時 0 0 分

定休日

毎週水曜日・火曜日（第一は営業）

三枝商事はオーナー様の資産運用のために
全社員の力を結集してトータルサポートいたします。

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

お問い合わせ先:「ふれあい通信」事務局 担当:三枝・二宮
TEL:045-931-1729 FAX:045-932-5529

(有)三枝商事

検索

お気軽にご相談ください！