

鴨居・東本郷周辺の賃貸オーナー様

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

ふれあい

33

VOL



☆今月の注目ポイント☆

2020年コロナ禍での人気設備ランキング！

★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

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



お世話になります

お世話になっております。

本年も残り少なくなって参りましたが、皆様にはウイズコロナものともせず益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。日頃は格別のご厚情を賜り心から感謝いたしております。

早いもので今年最後となる「12月号・VOL 32」が出来上がりました。

さて、先月号でお知らせいたしました管理営業部の田谷ですが、現在、自宅にて静養しており、少しずつですが体力も回復してきているようです。年内はしっかりと休養し来春の職場復帰を目指しますので引き続きよろしくお願いたします。

余談ですが、私と田谷は同学年になります。会社で毎年人間ドッグを受診しておりますが、各項目とも良好で社内で1番の健康女子です。

運動面においてもスポーツジムに通ってエアロビなどの有酸素運動をしておりますので健康そのものでした。

私も彼女同様に多少のメタボを除けば健康そのもので、服用している薬もございませんし、マラソン・ゴルフなど運動も欠かしません。また、健康オタクで、青汁・ノニジュース・4種類のサプリを毎日飲んでおります。それだけに今回のことはショック極まりないです。

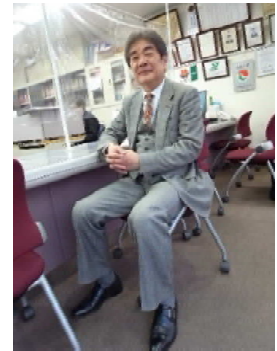
来年1月からの繁忙期に向け皆様とご一緒に準備万端頑張ってお参りしましょう！

今年もたいへんお世話になりました。ありがとうございます。

コロナに始まりコロナで終わるコロナに翻弄された1年でしたが、それだけに、どうぞお体には気をつけて良いお年をお迎えくださいますようお願いいたします。

引き続き、よろしくお願い申し上げます。

▼弊社1階事務所にて
(令和2年12月7日 撮影)



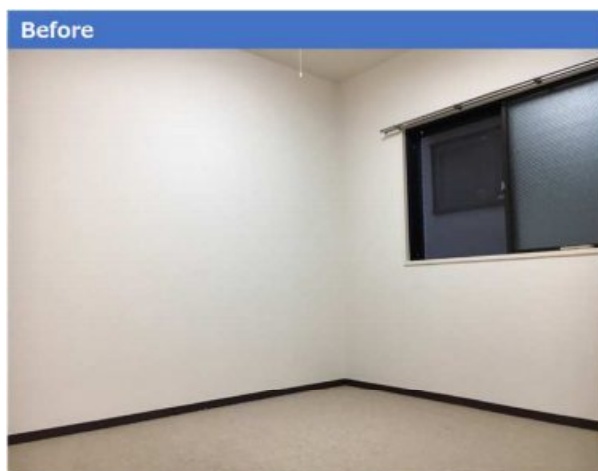
(有)三枝商事
代表 三枝 信之

リフォーム・部屋作り成功事例大公開！

前回に引き続きリフォーム事例をみなさまにお届けいたします！

① 家賃相場+10000円 収入向上事例 <ブルックリン風のお部屋作り>

下記はブルックリン風のお部屋作りで即入居が決まった事例です。入居者様はこの部屋を気に入り、家具を購入されています。(家具代でプラス数万円オーナー様の利益になっています)



リフォーム・部屋作り成功事例大公開！

② コンバージョン(和室⇒洋室化)で家賃UP事例

下記は和室から洋室の成功事例です。

- ・畳 → パイン材調のCF へ変更
- ・洋室、ダイニング → パイン材調のCF へ変更
- ・造作工事 → DKから洋室へ導線確保
- ・クローゼット設置 → 洋室にクローゼット新設
- ・トイレ → ウォシュレット設置
- ・流し台 → 新品交換
- ・キッチン → シングルレバーに交換
- ・和室壁 → マット系のブルー色へ塗り

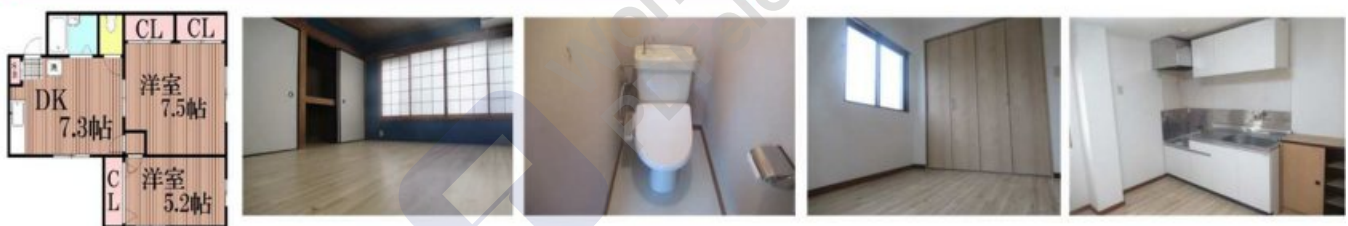
リフォーム中に入居申込

⇒ <リフォーム総額> **¥1,290,000**

Before



After



③ デザイン性の高いアーティスティックな“満室対策”空室改善事例

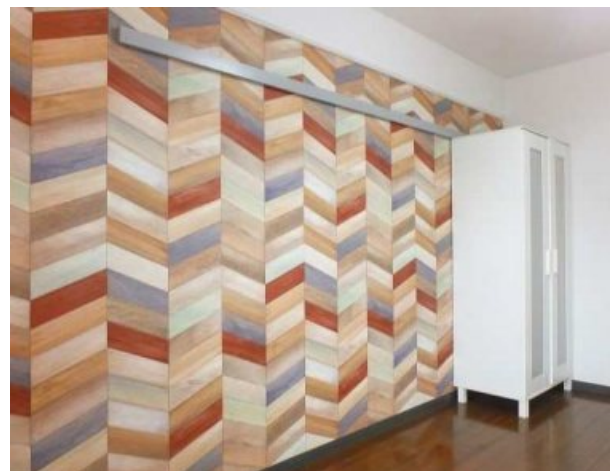
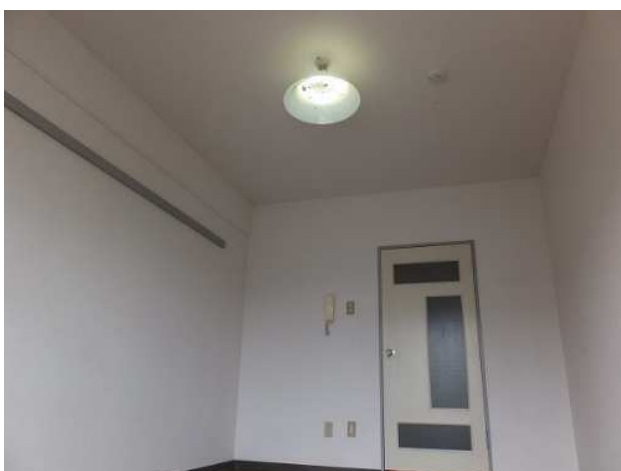
- ・収納設備導入
- ・アクセントクロス

アクセントクロス1面+稼働式収納

⇒退去後すぐに実施

空室期間2週間で成約

約50,000円



賃貸管理コーナー



賃貸管理部
二宮秀一

2020年コロナ禍での人気設備ランキング！

全国賃貸住宅新聞にて、2020年度入居者に人気の設備ランキングが発表されました。恒例の設備ランキングですが、今年はコロナ禍における特徴も見受けられます。「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まるTOP10」、「この設備が無ければ入居が決まらないTOP10」の2種類のランキングが発表になっています。

【この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる TOP10】

今回、「宅配BOX、システムキッチン、防犯カメラ、TVモニターフォン」など、コロナを意識した設備が、昨年から大きくランクアップしています。宅配BOXは、単身では既に3位でランクインしていましたが、ファミリーも昨年から4位上がり、2位にランクインしました。感染防止、在宅率UP、防犯などがポイントになっていると感じます。

また「インターネット無料」については、単身・ファミリーともに1位でした。既に数年来1位を取り続けていますが、今年はダントツ1位ではないかと思われます。コロナ禍でのリモートワークが急増、また単純にネット検索のアクセス数が増加しているのも起因していると思われます。

《単身者向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる			《ファミリー向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる			《単身者向け物件》 この設備が無ければ決まらない			《ファミリー向け物件》 この設備が無ければ決まらない		
順位	変動	設備	順位	変動	設備	順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	→	インターネット無料	1	→	インターネット無料	1	→	室内洗濯機置場	1	→	室内洗濯機置場
2	→	エントランスのオートロック	2	↑ (前位6位)	宅配BOX	2	→	TVモニター付きインターフォン	2	→	独立洗面台
3	→	宅配BOX	3	→	エントランスのオートロック	3	→	インターネット無料	3	→	追い焼き機能
4	→	浴室換気乾燥機	4	↓ (前位2位)	追い焼き機能	4	→	独立洗面台	4	→	TVモニター付きインターフォン
5	→	ホームセキュリティ	5	→	システムキッチン	5	→	洗浄機能付き便座	5	→	洗浄機能付き便座
6	→	独立洗面台	6	↓ (前位4位)	ホームセキュリティ	同6	→	エントランスのオートロック	6	→	インターネット無料
7	→	24時間利用可能ゴミ置き場	7	→	浴室換気乾燥機	同6	→	備え付け照明	7	→	システムキッチン
8	↑ (前位12位)	システムキッチン	8	↑ (前位13位)	防犯カメラ	8	→	宅配BOX	8	→	ガスコンロ (二口・三口)
9	↑ (前位15位)	TVモニター付きインターフォン	9	↑ (前位10位)	ウォークインクローゼット	9	↑ (前位11位)	ガスコンロ (二口・三口)	9	→	エントランスのオートロック
10	↑ (前位16位)	エレベーター	10	↓ (前位8位)	24時間利用可能ゴミ置き場	10	↑ (前位16位)	浴室換気乾燥機	10	↑ (前位11位)	備え付け照明
11	→	防犯カメラ	11	↑ (前位12位)	エレベーター	11	↓ (前位9位)	暖房便座	11	↑ (前位12位)	宅配BOX
12	↓ (前位8位)	ガレージ	12	↓ (前位11位)	床暖房	12	→	エレベーター	12	↓ (前位10位)	エレベーター
13	↓ (前位8位)	ウォークインクローゼット	13	↑ (前位16位)	TVモニター付きインターフォン	13	↑ (前位15位)	システムキッチン	13	↑ (前位15位)	浴室換気乾燥機
14	↓ (前位13位)	洗浄機能付き便座	14	初	遮音性の高い窓	14	↓ (前位12位)	室内洗濯機置き場	14	↑ (前位20位)	ウォークインクローゼット
15	↓ (前位14位)	IoT機器	15	↓ (前位9位)	ガレージ	15	↑ (前位18位)	防犯カメラ	15	↓ (前位14位)	BS-CSアンテナ

※全国賃貸住宅新聞より

【この設備が無ければ入居が決まらない TOP10】

こちらの設備は、無いと入居者の希望物件候補にすら、あがらないとも言えます。今回は、正直、例年とほぼ変わっていません。ただ、「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」で出てくる内容が、こちらの「この設備が無ければ入居が決まらない」に回ってきている設備（インターネット無料など）もありますので、ぜひご確認ください。

2021年の繁忙期は、コロナ禍もあり、入居者獲得競争に陥るのではないかと考えられています。オーナー様にとっては、例年以上に、「コロナ特有の意識した、より新しいもの、より機能性の高いもの」など、取り付け、交換を、お早めの実施する事をお勧めします。弊社からも、この機会に改めて設備について、ご提案を強化して参ります。

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：二宮秀一

業界ニュース



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

認知症になってからではもう遅い！ 早めの対策が必要な不動産オーナーの認知症対策 ②

さて、今回は、認知症が進行し、「意思能力を欠く状態」になると、契約を締結することができなくなり、不動産の活用を支障が生じるということをお伝えしました。では、このように認知症が進行し契約ができなくなった後に、不動産を活用しようとした場合には、どうすればよいのでしょうか？

この場合、皆さんもご存じの「成年後見制度」の活用が考えられます。（なお、ここでは法定後見を指して説明しています。）不動産のオーナーが認知症が進み、契約などの財産管理ができない状態に至った場合には、家庭裁判所に成年後見の申立てを行い、成年後見人を選任することで、認知症の進んだオーナーに代わり、成年後見人が財産管理を行うことができますようになります。より具体的には、成年後見人がオーナーに代わって、賃貸借契約を結んだり、遺産分割協議を行ったりすることができるようになります。

では、このような成年後見制度があるから問題ないか、というと、そうではありません。この成年後見制度（法定後見）には、さまざまな問題点が指摘されています。

① 専門職が成年後見人に選任される場合が多い

親族ではなく、弁護士や司法書士等の専門職が後見人として選任されるケースが少なくありません。成年後見関係事件の概況（平成31年1月～令和元年12月、最高裁判所事務総局家庭局）によると、親族以外が成年後見人等に選任されたものは全体の約78.2%です。子どもからすれば、親の財産を突然、第三者の専門職が関与して、財産管理を行うこととなりますので、そのような事態を望まない人も少なくありません。また、親族が後見人になっても、専門職が「後見監督人」として監督役として付くケースもあります。

② 専門職の報酬（費用）を負担しなければなりません

こちらの報酬が財産額にもよりますが、東京家庭裁判所の「成年後見人等の報酬額の目安」によると流動資産等の管理財産額が1,000万円を超え5,000万円以下の場合には、基本報酬額を月額3万円から4万円と定められています。年間にすれば、36万円から48万円、これが基本的には、認知症の方が亡くなるまで負担が継続して必要となりますので（途中でやめられない）、毎年それなりの費用負担が必要となります。

③ 財産管理に制約がある、思うような財産管理はできないかもしれません。

成年後見人は、本人の「財産を維持管理」することを目的とした制度ですので、不動産投資などの投機的な資産運用はできないこともあります。節税対策として親族に毎年贈与するなど、財産が流出する方向での財産処分はできないことが通常です。

以上のとおり、認知症が始まってからの成年後見制度には問題点もあり、敬遠する方も少なくありません。このように、認知症になった「後」に利用する成年後見制度（法定後見）では問題が少なくないのです。

では、認知症になる前にどうするか。それは次回お話ししたいと思います。

相続相談コーナー



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

【資産関連の税務情報～贈与税について】

先月から引き続き、贈与税について解説いたします。今回は、制度の基礎をお話致しましたので、今回からは課税制度や特例について相談事例も交えてご紹介して参ります。

【贈与税の課税制度について】

贈与税では、大きく分けると課税方法が2つあり、前回ご紹介しました「暦年課税」と「相続時精算課税」に分けられます。暦年課税制度は、基礎控除額の110万円を超えなければ申告と納税の必要はありませんが、相続時精算課税を選択する場合は必ず財産をもらった年の翌年2月1日から3月15日の間に贈与税の申告をする必要があります。

【相続時精算課税制度について】

この制度は、選択制になっており、原則として60歳以上の父母又は祖父母から20歳以上の子又は孫に対しての贈与について、その選択した贈与者から贈与された財産額が2,500万円の特別控除額を超えた場合に贈与税が課税される仕組みです。なお、この制度は、暦年課税制度との併用はできず、特別控除額は残額がある場合は翌年に繰り越すことができます。ただし、残額を減らす財産の贈与があった場合は、必ず期限内に確定申告書の提出が求められます。

【メリット・デメリットについて】

メリットは、財産の種類や贈与回数など制限がないため2,500万円まで生前に移すことができます。デメリットは、上記の通り暦年課税に変更できないことであり、また贈与者に相続が起きた場合に他の相続人に贈与の事実を知られる可能性が高いためトラブルになることがあります。そして、この制度においては贈与された財産額は相続税の計算上、贈与時の金額で加算されますので相続税の発生の有無を検討し活用しませんでしたとデメリットにもなることがあります。



国税庁タックスアンサーの相続時精算課税の解説→

【相続事例】

Q. オーナーさんから、「まとまった金額を贈与したいが何かいい制度が知りたい」と相談がありました。

A 将来的に相続税の発生がなく、相続人間にバランスよく贈与したり、トラブルが起きないことが想定されるならば、相続時精算課税制度の活用が良いかと思えます。ただし、贈与契約書の準備や贈与した年の翌年3月15日までに制度を選択する旨の届出書と申告書の提出が必要ですのでご注意くださいとアドバイスしています。相続が起きた後にこの届出と申告を行っていないというケースも見たことがあります。大変な追徴課税がでますのでしっかり対応したいところですね。

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：二宮秀一

不動産ソリューションコーナー

「市場動向を知り、早めの空室対策を！」



2021年の繁忙期に向けて、早めの準備が必要です。業界ニュースでは、コロナ禍での人気設備ランキングをご紹介しましたが、オーナー様それぞれの物件の立地、間取り等によって、入居者ターゲットは大きく変わります。これから起こる入居者動向を抑え、いち早く満室経営に向けた対策を打っていきましょう。

2020年、想定される入居者動向

有効求人倍率の推移

出典：一般職業紹介状況（職業安定業務統計）厚生労働省



日本市場はコロナ禍より少し前から、不況期に突入していると言われています。2021年の賃貸市場の繁忙期は、リーマンショック前後の状況とも重なるとも言われています。実際にどんなことが起こるのか、市場のデータをひも解きながら説明したいと思います。

【法人需要】

特徴的なのは、法人需要の減少です。左上の有効求人倍率の推移を見ていただくとわかりますが、不況期には有効求人倍率が下がり、法人関連の賃貸反響が減る傾向が出てきます。

【学生需要】

不況期には、学生の「自宅通学者比率」が上がっているのがわかります。国公立はあまり影響を受けていませんが、私立に関しては年々「自宅通学者比率」が高まる中で、2021年の繁忙期も影響がありそうです。

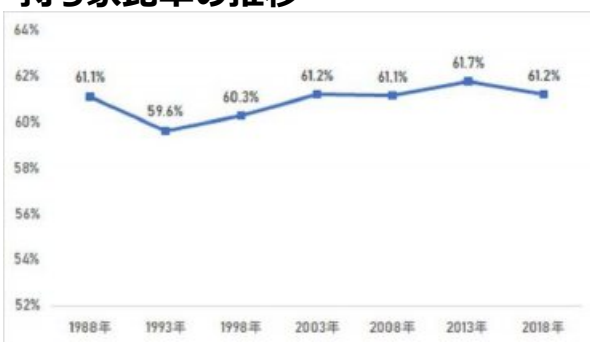
【購入などによる転居】

一般世帯の持ち家比率は、横ばいで不況期前後であまり変わっていません。既存の一般世帯ニーズは、ある程度堅調に推移していきそうです。



持ち家比率の推移

出典：日本学生支援機構



出典：総務省統計局

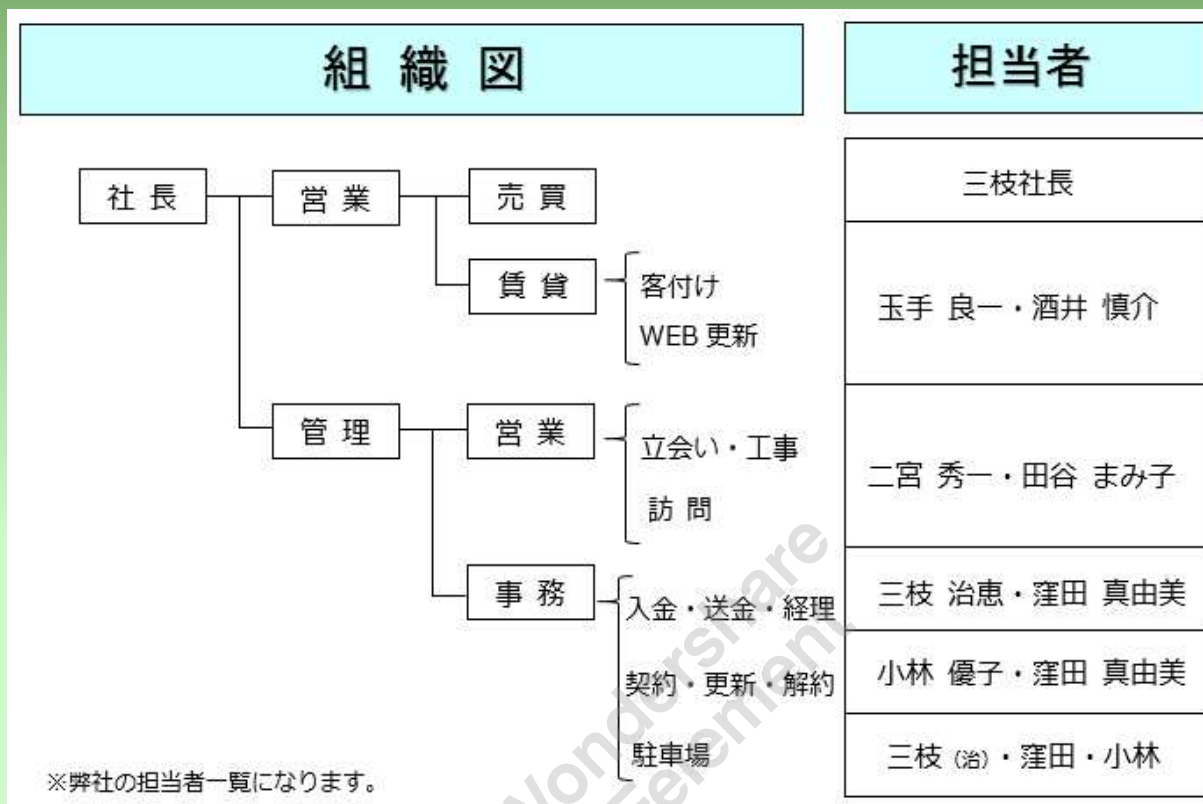
入居者のニーズは年々多少の変化はありますが、2021年はより大きな変化がありそうです。特にコロナ禍で、先が見えづらい賃貸市場の中で、この1月～4月の入居シーズンを満室への絶好の機会にするために、ぜひ事前の対応を強化していきましょう！

店舗紹介



有限会社 三枝商事

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。



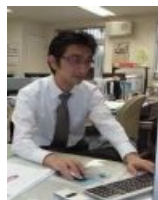
-1-

営業時間 朝9時30分～午後6時00分

定休日 毎週水曜日・第2.3火曜日

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。

賃貸管理スタッフのご紹介

いつもお世話に
なっております！三枝 治恵
Saegusa Harue玉手 良一
Tamate Yosikazu二宮 秀一
Ninomiya Hidekazu窪田 真由美
Kubota Mayumi田谷 まみ子
Taya Mamiko小林 優子
Kobayashi Yuko酒井 慎介
Sakai Shinsuke

●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:二宮 秀一

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！