

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

ふれあい



VOL 7

☆今月の注目ポイント☆
～賃貸住宅での防犯対策～

★今月の特集★

特集 1 お世話になります
管理物件入居率地域1番を目指して

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・相続対策
不動産ソリューションコーナー

Presented by



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。

北海道胆振地方を震源とした地震により被災された皆様に
謹んでお見舞い申し上げます。

一日も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

今回で7号目となります賃貸経営通信「ふれあい」を発行いたします。

さて、374万人 何の人数だと思いませんか？

・・・横浜市のピーク時の人口数です。

この人口ピークは、何時のことだと思いませんか？

・・・来年、2019年です！

この時の65歳以上の方が占める割合は、24.8%になります。

では緑区は、ピーク時の人口数 181,176人

この人口ピークが訪れるのは、2020年です！

横浜市の8区では、すでに数年前より人口の減少が続いております。

(横浜市統計ポータルサイトより)

緑区については、今後は緩やかな人口減が予測されておりますので、急激な賃貸住宅の需要低下にはならないと思われませんが、これからは、外国人・高齢者などの受け入れ基準を緩やかにしていかなければならない時代になります。

また、今回ご紹介させていただきます「ゼロ賃貸」の提案ですが、現在の時代にマッチした商品だと思っておりますので、是非ご検討ください！！



(有)三枝商事
代表 三枝 信之

三枝商事の空室対策 ～管理物件満室を目指して～

さて、早いもので今年も残り3ヶ月。賃貸の繁忙期も間近に迫ってきました。

繁忙期対策のために何をすればいいかと

と、よくオーナーの皆様から聞かれますが、

一番大事なことは、ご自身の物件が「入居者に選ばれる物件になっているか？」

という視点です。

物件の“立地”はどうしようもないので、対策の仕様がありませんが、

物件の“設備”と“条件”は、オーナー様と私ども三枝商事の努力次第で改善が可能です。

今回は別紙として、“今、入居者に選ばれる設備”を、繁忙期対策のための“5スタートパック”としてリリースさせて頂くことにしました。ぜひご参照ください。

また次のページでは“条件”として、弊社自慢のゼロ賃貸プランの概要も掲載しています。

ご不明点等ございましたら、お気軽にご連絡くださいませ。

いつもお世話に
なっております！

賃貸管理スタッフのご紹介



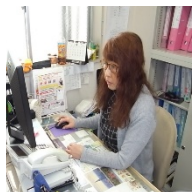
三枝 治恵
Saegusa Harue



玉手 良一
Tamate Ryoichi



二宮 秀一
Ninomiya Syuichi



窪田 真由美
Kubota Mayumi



田谷 まみ子
Taya Mamiko



小林 優子
Kobayashi Yuko

おすすめサービス

新商品「ZEROチンタイ」のご案内

ここ1～2年、入居希望者のニーズが“大きく変化”しています。
これまでのような募集条件では、問合せさえ取れなくなっています。

そんな中で、いま一番決まりやすいのは、
「入居時費用のかからない物件」です。

携帯電話が0円、パソコンが0円、雑誌が0円。
いまや「0円」が当たり前の時代です。

そんな情勢のなかで、一部の管理オーナーの物件で、
先行して「入居時費用ゼロキャンペーン」を実施してまいりましたが、
とても人気の高い物件となっております。

このたび、そのキャンペーンを「ZEROチンタイ」
として一気に拡大してPRいたします。
他社では絶対にまねのできない方法です。
弊社で管理を頂いているオーナーだけに限定して
ご案内をいたします。

以下、空室物件の対策になります。ご興味のある方はぜひお問合せください。

当店だけの新入居プラン
ZERO (ゼロ) **チンタイ**
はじめました。

**敷金・礼金
保険料・保証料
仲介手数料
一切不要**

敷金・礼金・保険料・
保証料・仲介手数料
入居時に不要です！
原状回復費もゼロです！

～今までにない、新しい賃貸のカタチ～

ZEROチンタイ【賃料50,000円の場合】

通常の場合	ZEROチンタイ
初月家賃	25,000円
2ヶ月家賃	50,000円
敷金	0円
礼金	0円
火災保険料	0円
保証料	0円
仲介手数料	0円
入居時費用	0円
合計	75,000円

なんと
約200,000円
お得！

	メリット	デメリット
①家賃値下げ	<ul style="list-style-type: none"> ・オーナー様の初期負担がない ・大幅な値引き（5,000円程度）であれば、早期に決まりやすい。 ・少ない値引きであれば、多少入居しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・収益が下がり続ける ・大幅な値引き（5,000円程度）でなければ差別化しづらい。 ・他社、他オーナーも追随し、最終的に家賃下落が進む
②敷金礼金ゼロ	<ul style="list-style-type: none"> ・オーナー様の初期負担がない ・初期費用が10万円程度となり、多少入居しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・退去トラブルになりやすい。 ・当たり前になりつつある。
③リフォーム/リノベ	<ul style="list-style-type: none"> ・物件の価値が向上する。 ・賃料設定の向上が見込める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・退去時の費用がある程度かかる。 ・オーナー様の投資は必要。
④ ZEROチンタイ	<ul style="list-style-type: none"> ・オーナー様の初期負担がない ・初期費用が安く早期に決まり易い ・賃料値引きしなくても決まり易い。 	
⑤何もしない	<ul style="list-style-type: none"> ・オーナー様の初期負担がない 	<ul style="list-style-type: none"> ・いつ決まるか分からず、収入が入ってこない。 ・物件が収入の無いままどんどん劣化していき、いざ何かしようとする際の持ち出しが増える可能性が高い



賃貸管理部
二宮秀一

賃貸住宅での防犯対策を考える！ ～自宅や近所で空き巣に入られた事がある17.7%！～

警備会社大手である、ALSOKにて20歳から69歳までの男女を対象に、「空き巣被害に関する意識調査」を行いました（調査期間は2018年6月1日～5日 対象600人 持ち家・賃貸住宅は無作為）。その結果、自宅もしくは近所の住宅が空き巣に入られた経験はありますか？では、「ある」と回答した人が、17.7%にものぼっていたことがわかりました。

空き巣に入られた後に、転居したり、空き巣対策を追加したりしましたか？では、約半数（47.2%）が「対策していない」と回答しています。対策した人の中で最も多かったのは、「鍵を交換した」、「鍵の数を増やした」で、ともに21.7%。

空き巣に入れ、盗まれたら困る物がありますか？では、76.3%は「盗まれて困る物がある」と回答。一方、4人に1人（23.7%）は、「盗まれて困る物はない」と回答しています。

扉や窓を施錠する以外の防犯対策をしていますか？では、6割以上（62.1%）は、「特に何もしていない」と回答し、対策している人の中では、「玄関扉・勝手口の扉の鍵を二重にする」（64.9%）が最も多く、次いで「窓ガラスに補助錠をつける」（31.5%）の順でした。

今回オーナー様には、貸家・賃貸住宅で絞って考えてみましょう。入居者の方ができる対策は「補助錠を付けるなどで鍵を増やすか」「防犯フィルムをガラスに貼る」、または「それが最初から設備として付加されている物件を選ぶ」になるでしょう。

それらがなく不安であれば「転居する」も選択肢の一つになるとも考えられます。基本はオーナー様の判断で防犯対策を強化することになります。

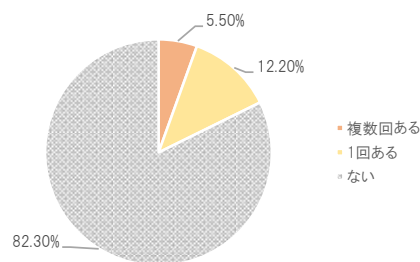
賃貸住宅のうち、特に单身部屋は狙われやすい要素がいくつかそろっているとされます。たとえば日中、部屋を空けていることが多い点です。進入窃盗のうち、空き巣が全体の約三分之一を占めており、家に誰もいないときに侵入することが多いと考えられます。单身者向けの集合住宅の場合、多くが日中は働きに出ており、建物自体にひと気がなくなるため、対象になりやすい、狙いやすい状態になりがちです。また住人が顔見知りではない点です。

最近では隣人同士の近所づきあいがあまりなく、特に一人暮らし向けの賃貸住宅では顕著です。近所づきあいの多い地域では見知らぬ顔がいると、自然と注意が払われるため、泥棒も仕事がしにくいですが、隣に誰が住んでいるのかもわからないような賃貸住宅では、その心配がありません。さらに、賃貸住宅では鍵の交換対策がされていない場合もあります。オーナー様の許可なく、鍵を交換したり、壁に穴を開けるような防犯グッズを使用することができません。そのため、一戸建てや分譲住宅よりも防犯対策が甘くなり、泥棒にとっては侵入しやすいと考えられます。

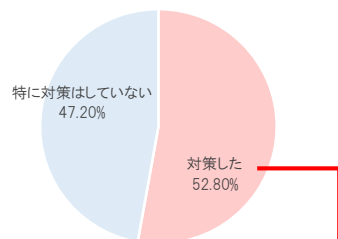
オーナー様に、空き巣に入りにくい対策について整理します。シンプルに言うと、基本は管理が行き届いている建物にすることです。①ゴミBOXがあり、ゴミが指定日に分別されている。②ベランダ、階段、廊下などに物が置かれていない。③長期間不在の場合の把握をする（新聞、郵便物たまる）。④窓や玄関は補助錠やブザー、ライトなどで対策する。人目につきやすくなる音や光を見せます。⑤ダブル鍵、スマートロックなど、最新の鍵への交換を行う。⑥入居者さんへ防犯グッズプレゼント（補助錠、防犯シート）をする。

改めてオーナー様にも防犯に関する意識を高めていただければ幸いです。

Q.あなたの自宅、近所が空き巣に入られたことはありますか？
<回答者数600人・単数回答>



Q.あなたの自宅もしくは近所の家が空き巣に入られた後、あなたは転居もしくは大差をしましたか？
<回答者数106人・単数回答>



Q.具体的な対策内容は？<回答者数56人・複数回答>

1	鍵を交換した	21.7%
1	鍵の数を増やした	21.7%
3	転居した	15.1%
4	防犯ガラスに変更した	11.3%
5	防犯カメラを設置した	10.4%

出典 ALSOK 「空き巣被害に関する意識調査」

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：管理ご相談窓口
TEL 045-931-1729 担当：二宮秀一

増える空き家問題への対策 新しい時代の空き家活用事例！

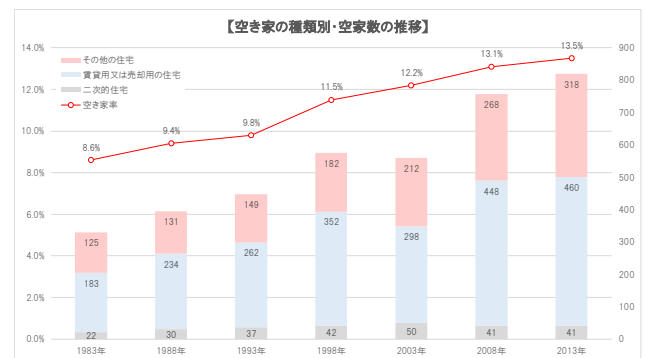
昨今、空き家については都市部・地方部問わず、深刻な社会問題になっています。空き家対策特別措置法が施行され、所有者の管理義務が明確になるとともに、管理を怠った場合、自治体によって行政指導が行われるなど、行政も動き出し、改めて空き家そのものを有効活用しようとする動きが活発になってきました。今回は、空き家が増えている理由や問題点から、新たな空き家の活用方法とポイントを解説してみたいと思います。ぜひ、この機会に空き家の対策の参考にして頂ければ幸いです。

【空き家が増えている理由】

総務省の発表の「住宅・土地統計調査」では、2013年の全国の総住宅数は6,063万戸、うち空き家数は過去最高の820万戸、空き家率は13.5%です。大きな理由は、人口減少と高齢化と考えられます。過疎化が進み、家があっても住む人がいない状態になり、人口の流出に伴い年々空き家が増えていきます。都市部でも、高齢化により家主が老人ホームに転居したり、亡くなったりして家がそのまま放置されて空き家になってしまうことが頻繁に起こっています。もう1つの理由は、空き家の活用方法が定まらない点です。空き家を解体して更地にするにも、費用がかかり、売却予定できない限り、空き家を解体することを躊躇する所有者が多いようです。実際に、相続から空き家を所有し、3年以内に売却するケースは50%を越えています。逆に50%弱は対処できていない場合が多い為ますます空き家が増える現状です。

【本格化した行政による空き家対策】

- ① 空き家バンクの設置。HPで情報を提供して、所有者と利用者とのマッチングを図る事業です。
- ② 宿泊施設（民泊）の活用。外国人旅行者の増加によるホテルなどの宿泊施設の不足を解消するため、空き家を宿泊施設として活用する動きもあります。
- ③ 空き家の公的活用。空き家を公共施設として活用している自治体が多く見られます。
- ④ 補助金活用。「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の補助を受ける制度があります。活用するものに対し、改修工事の一部を補助するものです。



【新時代 民間による新しい空き家活用方法とは】

① 新たな居住用賃貸

1軒の住宅を貸し出す場合、1人（または1家族）に貸するのが一般的ですが、シェアハウスとして複数人に貸し出すことも可能です。つまり部屋ごとに複数の入居者に貸し、リビングやキッチン、バス・トイレなどは共用部分として入居者全員が使用できるようにするのです。

② 古民家を活かした事業に活用

宿泊施設として利用することが増えています。民泊です。旅館業法に定める防災や衛生上の一定の基準をクリアした上で、改修を行い、都道府県知事の許可を受けます。一部のエリアでは、旅館業法の規制が緩和され、空き家を観光客に提供することができるようになりました。また比較的都市部では、古民家を活かして、古き良き、日本の商業店舗（喫茶店、レストランなど）として生まれ変わらせています。

③ 格安戸建住居

格安で土地・物件を購入し、古民家を活かした、最低限のリノベーションから、住宅として生まれ変わっているケースも地方都市（田舎暮らし、セカンドライフ）で流行ってきています。新築戸建てに比べ、半額以下で手に入る、通常の格安持家としても、見直されている場合も増えています。

空き家対策特別措置法が施行され、所有者は空き家を適正に管理する責務が負われ、管理を怠った場合にペナルティーまで課せられます。また管理のための費用と固定資産税を負担し続けなければなりません。行政の支援は不可欠とも言えますが、時間がかかりますので、ご自分で動き出すことも重要です。地域の信頼できる不動産会社を中心に活用方法を相談されてはいかがでしょうか。単純に解体、売却の方法もひとつです。空き家を放置したままにしておくと、家屋の損傷が進み、ますます価値が下がってしまいますので、早めに活用を考えて頂く事が最も重要だと考えられます。

相続相談コーナー①

**Q.相続を円滑に行なうために、
まず最初に何をすればいいのでしょうか？**

A.所有財産を把握するために「財産目録」を作しましょう

見本

財産の種類		財産額 (課税価格)	配偶者	子1	子2	子3
自宅	土地	10,000万円	10,000万円	万円	万円	万円
	建物	4,500万円	4,500万円	万円	万円	万円
その他①	土地	11,000万円	万円	11,000万円	万円	万円
	建物	10,000万円	万円	10,000万円	万円	万円
その他②	土地	4,000万円	4,000万円	万円	万円	万円
	建物	5,000万円	5,000万円	万円	万円	万円
自社株		万円	万円	万円		
上場株式・有価証券等		8,000万円	万円	万円	4,000万円	4,000万円

1、まずは所有財産を把握する

自分はどんな財産をいくら持っていて、その財産は相続税評価額にしていくらになるのかということ、
<可視化> = <見える化する> ことから始める必要があります。

長男と次男を平等に分けたいと思ってあれこれ悩んでも、どんな財産をいくら持っているのかを把握していなければ、何と何を分ければ平等になるのかを考えることができません。

また、財産の中には、現金のように分けやすい財産もあれば、不動産のように分けづらい財産もあります。

自分の財産の内訳として、分けやすい財産が多いのか、分けづらい財産が多いのかによって、とるべき対策が変わってきます。

2、財産目録を作る

(何が・どこに・どれくらい)

とはいえ、財産状況は常に変わりますので、生前対策に使用するための財産目録は、相続申告の際に作成するもののようにきっちりとしている必要はありません。

下記3点を一覧表にする程度のもので結構です。

①財産の名称

株や投資信託の銘柄・銀行名や口座番号・物件名等

②保管場所

預け入れている証券会社名・通帳などの保管場所・物件の住所等



相続相談コーナー②



③作成した時点での評価額

相続税評価額を計算

しかし、たったの3点でもこれを一覧表にするという作業は、なかなか大変な作業になります。財産を持っている本人でさえ大変な作業ですから、もしこの作業を行わないまま相続が発生してしまったとしたら、相続人の苦労は並大抵ではありません。つまり、<どこ>に<なに>があるかわからない状況から始めなければならないのです。



3、目録の作成で課題が見えてくる

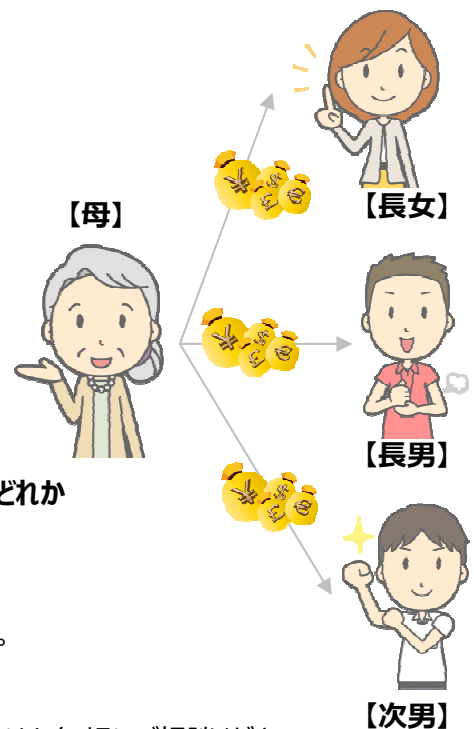
財産目録を作成すると、下記のようなことが見えてきます。

- ①相続があった場合、相続人同士の間でうまく分割できそうか
- ②配偶者や子供に生前贈与できる資産はどれか
- ③相続時までには評価額が高騰する可能性のある資産はどれか
- ④配偶者の老後のために確保しておくべき資産はどれか
- ⑤貸地などで低収益となっている資産や有効活用できるものはないか
- ⑥仮に現時点で相続があった場合、どの程度の税額となるか
- ⑦相続があった場合、納税に充てられない資産（処分できない資産）はどれか

など

財産目録を作成した上で、上記のような項目について対策を練っていきます。

そして、一度作成した財産目録は、年に一度見直していきましょう。
どのように作成したらいいかわからない、自分で作成するのが面倒・・・という方はお気軽にご相談ください。



不動産の評価・査定・調査はお気軽にご相談ください！すべて秘密厳守です。

【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

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。



営業時間 朝9時00分～午後6時00分

定休日 水・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。

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 空室について | <input type="checkbox"/> 売却について |
| <input type="checkbox"/> リフォームについて | <input type="checkbox"/> 土地活用について |
| <input type="checkbox"/> 家賃滞納について | <input type="checkbox"/> 相続対策について |
| <input type="checkbox"/> 賃貸管理について | <input type="checkbox"/> 保険について |
| <input type="checkbox"/> 購入について | <input type="checkbox"/> その他 |

お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先：「サエグサ通信」事務局 担当：二宮秀一
TEL:045-931-1729 FAX:045-932-5529

(有)三枝商事

検索