

# OWNER'S NEWS

賃貸オーナー様向け情報発信誌！

6  
月号

○家賃を下げない！空室対策のポイント  
—その2—  
○対策しないと大変なことに!?

不動産相続講座



株式会社  
調布みつぎ不動産研究所



最近、空室が目立ってきた・・・そんなときに考えたい

## 家賃を下げない！空室対策のポイント-その2-

### 対策を講じる前に、空室の原因を知る！

空室対策は、家賃の値下げ以外にもさまざまなものがあります。どの対策を講じればよいのかは、ケースバイケースです。

まずは、なぜ所有する賃貸物件が空室になっているのか、その原因を考えてみましょう。その際、入居してほしい入居者像をはっきりさせて、その入居者のニーズに配慮されているか確認するのも大切です。

### 低予算でもできる！空室対策方法

#### ■ 広告費を増額する

不動産会社や管理会社と相談し、広告費を増額をし、所有する賃貸物件の露出度を高くしてみましょう。それによって、露出が増えるのはもちろんのこと、担当者の物件紹介にも熱が入りますので、積極的にすすめてもらえる可能性が高まります。

#### ■ フリーレントなどの条件変更

礼金敷金ゼロ、フリーレント（一定期間の家賃無料）物件にするなど、条件変更を試みる方法があります。賃貸物件の住み替えを検討しているものの、初期費用の負担が大きいため断念しているケースも少なくありません。一時的な収入は条件変更前より減少しますが、その後、長期にわたり入居してもらって家賃収入を安定的に得られる方が、メリットは大きいでしょう。

#### ■ 入居者の幅を広げる

入居に困っている方、外国人や高齢者などに入居者の幅を広げてみるのも空室対策のひとつです。ただし、外国人のマナー問題、高齢者の孤独死など、リスクもあります。ルール作り、およびその周知徹底をしたり、すでに入居されている方の同意を得たりする必要があります。この対策方法は、管理会社と十分に相談の上、慎重に実行をするようにしましょう。

#### ■ ホームステージングの実施

ホームステージングとは、部屋に装飾を施すことを言います。おしゃれな装飾によって入居検討者の物件イメージアップが期待できます。装飾品や家具はレンタルが可能です。



### リフォーム実例紹介

#### ■ リフォームの実例をご紹介

間取り2DK（家賃60,000円、家賃15戸）のアパートの築年数が20年を超えて、空室が目立ってきたため、入居者退去時の通常の修繕に加えて、以下のリフォームを実施しました。

<Before>



<Before>



<Before>



<After>



<After>



<After>



#### ■ リフォームのポイント

入居者が最も気にする水回りを中心にリフォームを実施し、清潔感を演出。また床を明るめの色にしたことで部屋全体の印象もアップ。結果的に3カ月で空室は全て満室になった。

リフォーム実施前と実施後の比較

	BEFORE	AFTER
賃貸戸数	15戸	15戸
入居数	12戸	15戸
1部屋家賃	6.0万円	6.0万円
月間収入	72万円	90万円
年間収入	864万円	1,080万円

今から対策しておくべき！

# 対策しないと大変なことに！？不動産相続講座



## 各相続方法で気を付けなければいけない点

前回の記事で解説した各相続方法についてのメリットを解説しましたが、一方でデメリットもあります。今から内容をよく理解し、適切に判断できるようにしておきましょう。

### ■ 単純承認

#### 【メリット】

特段、手続きや申請は必要ありません。また、マイナス財産の弁済義務は残りますが、プラス財産を手元に残せます。

#### 【デメリット】

借金などのマイナス財産がある場合、その返済義務が法定相続人に生じます。なお、限定承認や相続放棄の選択を検討しながら、選択前に相続財産を売却したり、隠したりした場合、単純承認を選択したとみなされる点には注意が必要です。

### ■ 限定承認

#### 【メリット】

プラスの財産を売却するなどして作った資金で、マイナス財産を弁済することによって、法定相続人には、被相続人の残した借金などの返済義務が残りません。法定相続人が自分の財産から被相続人の借金などを返済しなくてもよいので安心です。

#### 【デメリット】

実際に手元に残る相続財産はゼロになる可能性があります。不動産が相続財産に占める割合は少なくありません。マイナス財産の弁済のために、被相続人の自宅等も売却しなければならない可能性もあります。

### ■ 相続放棄

#### 【メリット】

相続放棄をした方は、相続のもめ事から解放されます。また、相続財産にマイナス財産がある場合、その弁済義務からも解放されます。また、相続放棄をしなかった方にとっては、相続財産を受け取る割合が増えます。

#### 【デメリット】

相続放棄をすると、次の順位の法定相続人に相続権が移ります。もし、相続財産にマイナス財産があるから相続放棄をした方がいた場合、その方の子に相続権が移り、子が借金の返済義務を負う可能性もあります。個人で選択できる相続放棄ですが、放棄により、相続権を有する可能性のある方と話し合いをしておくようにしましょう。

## “相続”を“争族”にしないために

相続が争族になるなんて想像できないという方もいらっしゃるでしょう。しかし、兄弟仲が極めて良い状態でも、トラブルになる可能性もあります。物理的に分けられない不動産の分割について話し合いがまとまらず、ひとまず共有にしておこうとした結果、問題の先送りになってしまう可能性もあります。早めに相続について話し合い、対策を講じておくことが大切です。

### ■ 兄弟仲がよくてもトラブルになる

母（父は既に他界）が預貯金400万円、自宅不動産600万円を残して亡くなった場合、相続財産は1000万円。その財産を兄弟2人が相続した場合、法定相続分は2分の1ずつとなり、500万円。自宅不動産には兄が同居しており、そのまま兄が相続するとすると弟の相続分が法定相続分よりも少なくなり、不公平が生じる可能性があります。

### ■ 「ひとまず共有」は問題の先送り

上記の兄弟が、ひとまず自宅不動産を共有名義で相続したまま、兄弟それぞれの子の妻子が共有で相続を続けていくと、いずれ共有名義人の数は増えていき、面識のない人も増えていく可能性が高まります。その段階になってから、売却等を考えても、そのすべての共有名義人の同意が必要となります。その結果、不動産が塩漬け状態になる可能性があります。



## 相続は早めの対策が最も重要

「親が元気なときに、相続について話を切り出すなんて縁起が悪い」と考える方は多いでしょう。

しかし、残された人に不要なトラブルまで残さないようにするためには、親が元気なうちから、早めに相続について家族で話し合っておくことが大切です。

また、意外に思われるかもしれませんが、遺言書がトラブルの原因になることもあります。相続対策は、一人で行き届くのではなく、家族、弁護士など相続に詳しい専門家を巻き込みながら、早めに慎重に取り組むことが望ましいでしょう。

また賃貸物件を所有しているオーナー様である場合は不動産管理会社が窓口になって相談を受け付けている場合もあります。今のうちから積極的に相談していきましょう。

# みつぎNEWS

調布みつぎ不動産研究所の社内のホットなニュースをお届けします♪



## 農業研修

調布みつぎ不動産研究所では毎年春と秋の2回、従業員全員で農業研修を行っています。

「土の上、できること、すべて」という弊社のブランドメッセージを背負う私達スタッフはこの研修を通して、調布の土地と恵みのありがたさを改めて実感しています。

畑で採れた野菜は深大にぎわいの里の直売所、弊社横の自動販売機等へ出荷され、皆様の元へお届けしています。

弊社もまた、不動産・農業を通じ、調布の皆様のお役に立てるよう精進して参ります。

## 今月の社員紹介

名前：湯本竜徳

社歴：2年目

部門：事業用賃貸部

趣味：映画鑑賞（主に洋画）

やりがい：物件の契約が決まり、テナント様・オーナー様の双方に喜んで頂けることです。



 株式会社  
調布みつぎ  
不動産研究所

東京都知事免許 (15)第11622号

〒182-0021

東京都調布市調布ヶ丘2-8-2(本社)

TEL 042-481-1211

FAX 042-488-6561

URL <https://www.mitsugi.biz>

