

納得のいく相続をしたいから、
 相続の悩みは司法書士に相談

入居者ニーズの変化に合わせた「改良」で
 建物を長期活用しながら満室経営を目指す

ICHIMAN TOPICS & 今月のご相談事例



Photo
 ~今月の写真~

秋めいてきました。地上約230メートルのスクランブルスクエアの屋上から見下ろすと、代々木公園の木々も色づき始めています。ここ、代々木公園は紅葉の名所のひとつで、ケヤキ1000本、イチョウ200本、モミジ100本などの紅葉を楽しむことができます。今年の見頃は、11月下旬から12月上旬のようです。 2020年10月撮影：西島 昭

**納得のいく相続をしたいから、
 相続の悩みは司法書士に相談**

皆さんは、相続について、
 考えていますか？

「最近では、特定の人に財産
 を残したい、という相談が
 増えてきました」と司法書
 士の飯田さん。

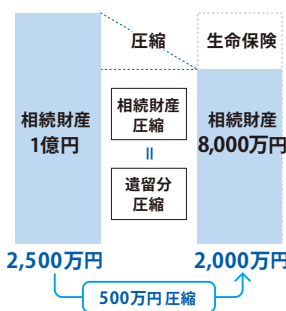
相続には遺留分として一
 定範囲の相続人に「最低限
 度の遺産取得割合」が決め
 られています。特定の人によ
 り多く遺産を渡したくても、
 この遺留分によって実現
 できないケースがあるとか。
 この点、「生命保険や養子縁
 組制度を活用して、特定の
 人に財産をより多く残して
 いらつしやる方がいます」と
 飯田さん。

例えば、1億円の財産を
 持つAさんの相続人が子2
 名るとき、子1名の遺留分
 額は2500万円ですが、2
 000万円を生命保険にし
 ていた場合、遺留分額は2
 000万円となります。生
 命保険は相続財産から原則
 分離されるため、遺留分が
 減り、保険金は全額が受取
 人へ(図1)。また、Aに養子
 を設けた場合、遺留分額は
 1666万円となります。こ

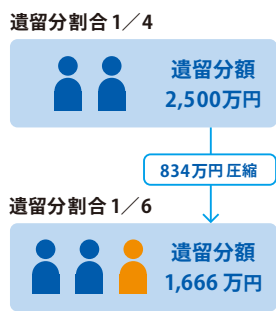
れは、相続人が増える事で
 遺留分割合が減少するため
 です(図2)。孫を養子にす
 るケースが多いそうです。

相続方法でお悩みの方、
 司法書士など、専門家にこ相
 談ください。文責：飯田真司さん

■ 図1：生命保険を活用



■ 図2：養子縁組を活用



お話を
 伺った方
 代表司法書士
 飯田 真司 さん

入居者ニーズの変化に合わせた「改良」で 建物を長期活用しながら満室経営を目指す

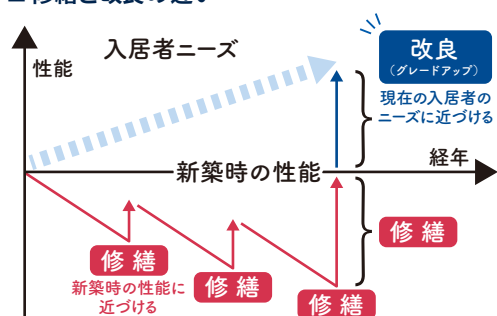
時代に取り残されないために「改良」で建物をグレードアップ

近ごろの新築建物の性能や居住性は、設備機器の進歩等により著しく向上しています。そのため、建物に求められる性能・機能は、年々高まっています。また、ライフスタイルの変化に伴い、入居者のニーズも変わってきています。ニーズに合った物件にすることが、入居者を獲得するカギといえるでしょう。そのためには、修繕だけでなく、物件の改良（グレードアップ）が欠かせません。改良で、時代に合った物件作りを行い、商品力、競争力を上げることが、高入居率の維持につながるのです。商品力を上げるとは、資産価値を上げることにもつながります。

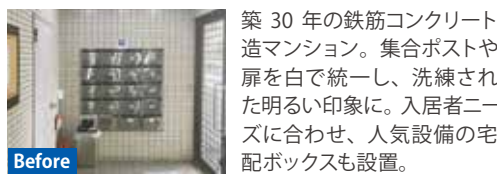
人気設備の導入、デザイン変更で入居者に選ばれる物件に

改良とは「現在の入居者のニーズに見合うよう、デザイン性・機能をグレードアップさせること」です。修繕が設備や建物の劣化や不具合の修理や交換を行い、マイナスを0にすることと比べると、0からプラスにするのが改良です。（修繕と改良の違い）参照。
例えば、人気設備を追加したり、外観のデザインを今風にしたりすることで、物件の改良をすることができます。インターネットや宅配ボックスは今では必須な設備になりつつあります。住環境を整えることで、新築に勝るとも劣らない物件づくりをし、満室経営を目指しましょう。

■修繕と改良の違い



■エントランスの改良事例



長期的視点で最適なご提案をいたします



株式会社市萬 賃貸事業部
下田 晃大 二級建築士
早稲田大学商学部卒業後、前職在職中に愛知産業大学通信教育学部建築学科の学位を取得。その後、株式会社市萬へ入社。「古い」「駅から遠い」など、さまざまな問題を抱えた築20年超の賃貸不動産の課題分析および満室化に向けた提案を行う。

■入居者に人気の設備ランキング(2019年)

単身者向け		ファミリー向け	
1位	インターネット無料	1位	インターネット無料
2位	エントランスのオートロック	2位	追い焚き機能
3位	宅配ボックス	3位	エントランスのオートロック
4位	浴室換気乾燥機	4位	ホームセキュリティ
5位	ホームセキュリティ	5位	システムキッチン
6位	独立洗面化粧台	6位	宅配ボックス
7位	24時間利用可能ゴミ置き場	7位	浴室換気乾燥機
8位	ウォークインクローゼット	8位	24時間利用可能ゴミ置き場
8位	ガレージ	9位	ガレージ
10位	追い焚き機能	10位	ウォークインクローゼット

(全国賃貸住宅新聞社調べ)

ICHIMAN TOPICS

■不動産経営アカデミーチャンネル全6講座公開中!



収益不動産購入 講師:山村 諭史
土地の有効活用 講師:須田 大佑
建物修繕 講師:辻丸 達憲
賃貸経営改善 講師:久保 明大
空室対策 講師:南部 美帆
借地問題解決 講師:竹内 将人

不動産に関するお悩みや問題を解決するヒントが満載のオンラインセミナー。いつでも、どこでもご視聴いただけます。ご自宅でプロのノウハウを手に入れませんか。※一部動画の視聴には会員登録(無料)が必要です。

■2020年10月の入居率
.....96.57%

Webシステムを導入し、仲介会社がいつでも物件の確認や内見の予約が可能、入居希望者の時間に合わせたタイムリーな内見で、チャンスを逃さず、高入居率を維持しています。
※これまでの入居率はホームページでご確認いただけます。

今月のご相談事例

賃貸経営、建物修繕、借地、土地の有効活用、相続、売買など、不動産のあらゆる問題を解決します。お気軽にご相談ください。

借地権の底地を相続したが、収入が少ないわりに税金負担が重く、このまま持ち続けていくべきか悩んでいる。

複数のハウスメーカーから自宅敷地の有効活用提案を受けているが、どのような視点で判断すればよいか分からない。第三者の目線でアドバイスが欲しい。

