

今や住まい選びの重要ポイント
 「宅配ボックス」設置で空室対策

更新料受領や地代の値上げで収入アップ
 不良資産の代表格「借地権」を改善

ICHIMAN TOPICS



Photo
 ~今月の写真~

面積約 391,777 m²、世田谷区に広がる砧公園。自然の地形を活かし、芝生の広場と樹林で構成された、家族ぐるみで楽しめる公園です。春には桜、秋には紅葉を楽しむことができ、野鳥観察場所や小川も流れています。自然豊かな公園内にいると、都内にいることを忘れてしまいますね。 撮影：西島

■ 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

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 宅配ボックス	2位 エントランスのオートロック
3位 エントランスのオートロック	3位 宅配ボックス
4位 高速インターネット	4位 システムキッチン
5位 浴室換気乾燥機	5位 追い焚き機能
6位 独立洗面台	6位 ホームセキュリティ
7位 システムキッチン	7位 浴室換気乾燥機
8位 24時間利用可能ゴミ置き場	8位 高速インターネット
9位 防犯カメラ	9位 ガレージ
10位 ウォークインクローゼット	10位 24時間利用可能ゴミ置き場

※出典：全国賃貸住宅新聞（2021年10月18日発行）

今や住まい選びの重要ポイント
「宅配ボックス」設置で空室対策

コロナ禍で大幅に増加した宅配。それに伴い、宅配ボックスの需要も増えています。賃貸市場においても、宅配ボックスの有り・無しは、物件を選ぶ際の大きな要素となっています。

「これまでは単身者向けと考えられてきましたが、最近はファミリー層、特に共働き世帯に人気の設備となつています」と話すのは、世界初、宅配ボックスを生み出したフルタイムロッカーの大平さん。管理業を行う中で、管理員による宅配物の受け取り業務に限界を感じ、40年ほど前から試験的

に開始したとか。

宅配ボックスの設置は入居者サービスにつながるだけでなく、再配達を減らし地球環境に貢献したり、置き配をなくしマンションの美観や安全を守ったりすることにつながります。

「今は防滴仕様の宅配ボックスもあります。屋内にスペースがなくても、階段下や駐輪場脇など、屋外のスペースを活用して設置可能です」と大平さん。書留郵便の受け取り、出前容器の返却、非接触で開けられるタイプなどもあるとか。

世帯数の3割ほどのボックス数があればよいそうなので、入居促進のためにも、宅配ボックスの設置を検討してはいかがでしょうか。



お話を
 伺った方

株式会社フルタイムロッカー
 お客様ま備かる営業部
 大平 萌香さん

更新料受領や地代の値上げで収入アップ 不良資産の代表格「借地権」を改善

**地主の不良資産の代表格
「借地」の収益アップはできる？**

地主の不良資産の代表格と言われる「借地」。貸した土地なのに「返してもらえない」、相続の際には実際の価値以上に評価され「多額の相続税が課税される」が大きな理由です。

この不良資産を優良資産にするためには、収益をアップさせる必要があります。そこで、収益アップの方法を2つ、お伝えします。

**「適正な更新料の受領」
「地代の値上げ」で収益アップ**

まず一つ目は、「更新料の受領」です。「契約書に記載されていない」「昔からもらっていない」などと、受領を諦めていませんか？更新料の目安は借地権価格の5〜10%と言われています。ぜひ、更新のタイミングで借地人に交渉してみましょう。契約書に記載のない場合でも、交渉次第で受領できることもあります（下表）。受領できた場合には、契約書にしっかり明記しておきましょう。借地権価格や更新料は、当社で無料で試算いたします。お気軽にお問い合わせください。

更新料受領の事例

所在	契約書支払規定	前回更新料	改定後
大田区	借地権価格 10%	140 万円	約 164 万円
大田区	近隣の相場	150 万円	約 255 万円
大田区	なし	0	約 62 万円
目黒区	あり(基準定め無し)	不明	約 600 万円
川崎中原区	なし	0	約 199 万円

二つ目は「地代の値上げ」です。地代の基準は固都税の3倍と言われていますが、固都税が上がっても、見直しをしていないケースが多く見られます。当社がお手伝いした地主様の中には、20区画のうち15区画の底地の地代アップを実現した事例もあります。固都税が上がったタイミングで交渉してみると良いでしょう。

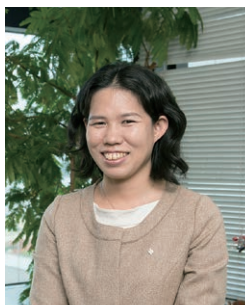
**借地人との良好な関係が
収益アップのカギ**

そして、これらの方法をスムーズに行うためには、借地人と良い関係を築く事も重要で

す。地主も借地人も世代が変わり、お互いに「見知らぬ人」になっているケースも増えていきます。借地人と良好な関係にあれば、交渉事がスムーズに進むことも多いものです。

「借地権だから…」と諦めず、一度、借地人に交渉してみましよう。ご自身での交渉が難しい場合は、ぜひ、当社にご相談ください。間に第三者が入ることとで、スムーズに進むこともあります。更新料の受領や地代の値上げの他にも、借地権の譲渡や増改築などの「承諾料」も借地人に交渉してみましょう。

取引が円滑に進むようサポートいたします



株式会社市萬 **直海 弓恵**
宅地建物取引主任士
賃貸不動産経営管理士

不動産売買に関する測量、解体、登記等の周辺業務や各種査定、契約書作成、底地の管理等、多岐に渡る業務を担当。お客様の売買取引が円滑に進むよう、業務を進行。

ICHIMAN TOPICS

■全国賃貸管理ビジネス協会のセミナーで講演しました！

建物長期活用に関する当社の取り組みに関心をお持ちいただいた国賃貸管理ビジネス協会より依頼を受け、当社社長西島が東北エリアのビジネスセミナーで講演させていただきました。オンラインでの開催でしたが、多くの管理会社様にご参加いただきました。

テーマ 「建物長期活用」は賃貸経営成功の秘訣

- 目次：第1章 築古物件を取り巻く環境の変化
第2章 建物を長く活用するために行うべきこと
第3章 建物改良(グレードアップ)のポイントと改良事例の紹介
第4章 修繕と改良工事費の目安



◀当社応接室にて、パソコン3台を活用して講演。画面の向こうには約60名の管理会社様が講演を聴いていました。

建物長期活用のポイントやノウハウについては、小冊子でも紹介しています。ご希望の方は当社までご連絡ください。

