

## 突撃！とないの賃貸管理業務♪

今回は賃貸経営の永遠の課題『空室対策』のお話です。

これから全4回に渡って、ご紹介していきます。

第1回目は『テナントリテンション』という手法についてです。

『テナント』は「借主」、『リテンション』は「維持する」、という意味で、入居者になるべく永く住んでいただくための行為のことを言います。

お部屋の退去が出ると、オーナーには次のようなマイナスが発生します。

●募集賃料が下がる可能性がある（収入減少）。  
●次の借主がすぐには決まらない（一定期間収入が0になる）

●補修工事をしなければならぬ（最低10万円以上の出費）。

そのため、オーナーにとって、既存入居者にはなるべく長く住んでいただくことが重要となります。

そのためには次のような方法が挙げられます。  
○建物周辺を綺麗に保つ（定期的な清掃・剪定や除草・外壁や駐車場の補修や塗装）

○苦情への事前・即時対応（設備の故障や近隣トラブルなど）

○契約更新時にサービスをする（エアコンや温水便座の設置・フローリングの新調など）

現在の入居者たちに喜ばれ、出来るだけ長く住んでいただくことが、賃貸経営を行う上での最大の経営努力となります。

## 【こんなことやってます 加来不動産。】

『笑顔であいさつ向上委員会』委員長の石川です。近頃の朝晩は肌寒くなり弊社周辺の街路樹も赤や黄色に衣替えをはじめているようです。

さて、先月の委員会の取り組みとして、朝礼にて前日の『笑顔であいさつ』が印象的だった人を中心に褒めたたえる、ということを行いました。

この目的は、称賛された内容をみんなで共有することで自分を見つめなおし、より素敵な笑顔を向上させていくことです。また、ひそかに称賛されたスタッフをカウントしておりました。

そして見事一番称賛された方へ委員会よりトロフィーを進呈しました！おめでとうございます（パチパチパチ）♪

おとなになってもやはり褒められるとうれしいものです。



【笑顔であいさつ 向上委員】  
石川 明人



## どんな秋ですか？

行楽の秋。読書の秋、食欲の秋、スポーツの秋などなど、このシーズンならではの楽しみがいっぱいですね。ちなみに私は「スポーツの秋！」と張り切りすぎたのか、腰を痛めてしまった・・・（笑）

## 【5つの不動産業界】

“私たち「ハトマークグループ」は、みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指します”  
これは宅建協会が「10年後のビジョン」として先日発表したものです。資格も士業にかわり、私たちの業界も大きな転換期を迎えております。

## 先月グッときた本の紹介

『精神科医が教える

読んだら忘れない読書術』

井料の

「読んでも忘れてしまう読書は読書ではない」と筆者は言います。忘れないためにはさまざまな原則があるのですが、その中で私の印象に残ったものは「読んだ本の内容をすぐに『アウトプットする』」ということです。例えば本の内容を人に話したりすることが挙げられます。これはすぐに実践できそうです。私も次に読んだ本の内容は、すぐに妻に話してアウトプットに挑戦してみようと思います（笑）。



著者：樺沢 紫苑  
出版：サンマーク出版

平成27年11月10日

Vol. 133

発行所 加来不動産株式会社  
発行者 加来 寛 ・ スタッフ一同  
小倉南区守恒本町一丁目二十三番一〇一  
〇九三九六二一五八一  
<http://www.kaku-f.co.jp/>

# 不動産なんでも相談

Q、「遺産分割の方法は、どのようなものがあるのでしょうか？」

お盆に実家に帰省し、家族で先々発生するであろう相続について話す機会がありました。その際、実家をふくめた不動産の分け方に多少の偏りがあり、どのように分けるのがより平等になるのか？という話になりましたが、出口がみえづらくなつたので、専門家に聞いてまた後日話し合いをしよう、ということになりました。そこで一般的には遺産分割の方法としてどのようなものがあるのか教えて頂きたいのですが？

- A. 結論から言いますと、完全な平等は難しいです。ただし、基本的にはつぎの四つの方法を組み合わせで行います
- ①、現物による分割
- ②、換価による分割
- ③、代償分割
- ④、共有による分割

## 遺産分割の方法

### ■1、現物による分割とは？

遺産をそのままの形で相続分に応じて分割する方法です。

たとえば、土地を相続人それぞれに持分に応じて等分に分割したり(ただし、分割する場所によっては差がでます)、あるいは土地は長男に、現金は長女に、アパートは次男にというわけ方です。

### ■2、換価による分割とは？

遺産の種類によっては、現物による分割が適当でない場合があります。そのような場合、遺産を売却して金銭にかえ、その金銭を相続人の持分により分割する方法があります。

実はここ最近、実家やその他不動産を相続しても、さまざまな理由により管理できない、あるいは、したくないという事で売却したのちに金銭で分けるということが増えています。



### ■3、代償分割とは？

たとえば、長男ひとりか全ての遺産を引き継ぐかわりに、長男が他の相続人に現金を支払ったり、自分の所有する別の財産を渡したりする方法です。

この方法は分けにくい財産の対処法として用いられることがあるのですが、問題点は支払う側にどのくらいの資力があるかにより左右されます。

↓また、代償分割をする場合はそのことを遺産分割協議書に記載することが必要です。

### ■4、共有による分割

読んで字のごとく不動産などを相続人の持分割合で共有にすることです。

しかし、この方法はなるべく避けてください。後々もめる原因を作ることになります。

### ■まとめ

完全な平等は不可能だと、言っても過言ではないかもしれません。

しかし逆を言えば、多少の不平等はいたしかたない、と言えます。大切なことは普段からのコミュニケーションであったり、自分の想いをどのような形にせよ残しておくことではないでしょうか。

《編集 加来》

## 加来ゆかりの感動体験



先日、家族で能古島(のこのしま)に行ってきました。

以前、主人とお付き合いをしている頃にも遊びに行ったことがあり、この時期はコスモスが満開でみごろ、高台からは福岡市内や福岡タワー・志賀島などを見渡せる絶景で感動したのを思いだし、今度は子どもたちと一緒にみたいなど思い、足を運ぶことにしました。

姪浜、能古島までは約十五分の船にゆられ、島からはバスで能古島アイランドパークまで行きました。当日は、観光客もおおく、普段は一時間に一本の船も、臨時便が出るほどのにぎわいでした。

着いてすぐに、コスモス畑へ足を運び、満開に咲き誇るコスモス・海を眺めながら、ホッと一息もつかの間、子どもたちは、ゆっくりにんてしていられません。



『公園にもあそびにいきたくい』と。わたしたち夫婦のゆっくり時間なんておかまいなしです。

その後は公園へ。そこには大きな木に縄を結び、お手製のブランコがあるので、それに大興奮。主人に、背中を押してもらいながら、これでもかーと言うくらい高く高くこいで

いました。私たち夫婦も、ブランコに乗り、子供のころを懐かしく思い返していました。言うまでもなく主人は、子供以上に喜び、高く高くこいで、どや顔をしていました。



こうしてまた、主人と過ごした、想い出の場所に、子どもたちと来られたことは、本当に幸せだなくと、しみじみと実感しました。心がほっこりする日となりました。

《加来ゆかり》