

突撃！とないの賃貸管理業務

今回は空室対策における『投資先』のお話です。

閑散期や募集に対する反響が少ないという状況において、賃料を下げずに成約させるには、多少の『投資』が必要となります。その資本を投資する方法が、3つ考えられます。

①【お部屋への投資】
設備をグレードアップ：室内照明をシーリングファン・温水洗浄便座設置・追炊追加等の投資が有効です。



②【お客様への投資】
期間限定賃料等：賃料の一定期間減額や入居月の賃料免除。鍵交換代などを大家さんが負担することを入居者への訴求効果が見込めます。

③【仲介業者への投資】
報酬の増額：報酬を増やすことで、仲介業者がその物件を優先してお客様へ紹介しようとして、紹介を増やすことで、成約に至る確率があがります。しかし空室を解決する根本的な方法ではありません。
賃貸経営を行う上で、建物価値（賃料）の下落を防ぎ、価値の維持・さらには向上させるということは至上命題です。
どの投資が有効か判断するためにはきちんと現状把握が必要です。

【こんなことやってます 加来不動産。】

今年も夏は猛暑になるとの事…。皆様いかがお過ごしですか？

笑顔であいさつ向上委員会副委員長の西村です。

今回は、4月のこの梓でお伝えした一声掛けの続報です。

今現在、
「一声掛けカード」を渡すという方法で取り組みを行っています。

日常業務の中で目にした、また耳にした一声掛けカードにして朝礼で手渡し賞賛するというもの。



6月からは、自分へ向けられた一声掛け以外をカードにするという方法で実施しています。スツツの間お客様との対応時にも目を向け自分達の視野も広げていければと思います。

【笑顔であいさつ 向上委員】
西村 創

いよいよ夏本番です

どしゃ降りや雨の次の日。とても天気もよくそして暑い日でしたが、山のおこう側に入道雲が「そろそろ出番か？」とやや控えめに出ておりました。入道雲をみると一層夏らしくなりましたね。

【5月11日不動産業界】

“全国平均、8年ぶり上昇”国税局から7月1日に発表された相続税や贈与税の税額算定の基準となる路線価が公表されました。全国平均は前年比+0.2%で8年ぶりに上昇。なかでも札幌、仙台、東京、神戸、広島、福岡など15都市の上昇率は5%以上でした。このまま上昇していくか？



平成28年7月10日

Vol. 141

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/>

先月グッときた本の紹介

『超一流の雑談力』

井料の

第一印象を決めるのは「超一流の雑談である」という考えにもとづいて、さまざま具体的な方法を提示してくれれます。たとえば、この本には「最初の1分間で「忘れられない人になる」ための具体的な提案として「一文を短く話す」「擬音語を効果的に使う」「声の高さを意識する」などがあります。第一印象を決めるのは「超一流の雑談」であるということは、誰もがわかっているけれど、具体的な技術を提案している本はあまりないのではないのでしょうか。



著者：安田 正
出版：文響社

不動産なんでも相談

Q、「相続が発生したとき、『貸金庫』があぶない」とはどういうことでしょうか？」

わたしは銀行の貸金庫を利用しております。しかしあるテレビ番組で「相続時に貸金庫はあぶない」ということを言っておりました。その後すぐにその場を離れないといけないので、なぜ「危ない」のか分かりません。相続時に貸金庫はなぜ危ないのでしょうか？

A. 遺産相続に関係のない家族の貴重品を引き出したいと思っても凍結されると引き出すことは不可能です。

また遺言書が貸金庫にある場合、その結果、遺言書に反する相続手続きをおこなわなければならぬケースがでてきます。

相続発生時の貸金庫

■貸金庫は相続人全員そろわないと開けられない？

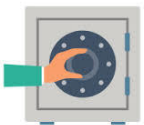
意外と盲点であり、これに実際におこってしまったりかなり苦労することになるかもしれません。

と言いますのも、相続が発生し銀行が契約者の亡くなったことを確認すると、契約者の貸金庫はただちに凍結されます。

凍結された貸金庫をあけるには基本的には相続人全員が立会いのもと開けることになっていきます。ですから相続人全員で銀行にいわせて、貸金庫をあける様子を見守らなければなりません。

どうしても立会えない相続人がいる場合、委任状で開けてもらえるようですが、金融機関によって対応は異なるようです。

また遺産分割協議ですでもめている場合なども貸金庫を開けることはできません。



■なぜ全員そろわないといけないのか？

それはもし相続人の誰か一人が、貸金庫を開けてしまい、その後、権利証書や資産を不公平に分配してしまうことが起こってしまうと、さまざまな範囲に責任追及がおよぶ可能性があるからです。

■対策として

まず、遺言書（自筆証書遺言、公正証書遺言）は貸金庫に入れておかないことです。

つぎに、貸金庫に入れる大切なものの中に、ほかの家族の貴重品なども入れないようにしておきましょう。



■まとめ

貸金庫を利用することが必要な場合もあるかと思えます。

ですが遺言書に関しては貸金庫を利用することでご自身の想いを実現することがおぼろしくなることも重々ご承知おきください。

《編集 加来》



加来ゆかりの感動体験

5月に、私の四十？回目の誕生日のお祝いを、家族からしてもらいました。

息子は花屋さんに行き、「お母さんの誕生日だからお花を下さい。予算はこのくらいで」と頼んでくれたのです！

自分のおこづかいから、プレゼントを準備してくれるなんて、本当にうれしかったです。娘はふだんからよく手紙をくれるのですが、誕生日の日も、とてもかわいい内容のバースデイカードをくれました。



「お母さんの誕生日を楽しみにしていたよ。お父さん・お母さんの子に生まれてきてうれしいう。ありがどう」とありました。うれしくてうれしくて、おすめをぎゅーっと抱きしめました。

こんなにもステキなお祝いをしてもらい、最高にハッピーでした。これからも一日・一日を大事にすごし、歳を重ねていきたいです。



以前読んだ本に、「毎日を私の一番若い日として輝いて生きる。歳を取るとは悲しいことではない。新しい何かにチャレンジして、いつもかがやいていよう。」とありました。とても素敵な言葉です。そう思って過ごそうときめると、心がウキウキします。

心から、『ありがどう』の感謝の気持ちでいっぱいです。

最後に、主人からは、自転車を買ってプレゼントしてもらったことについて、

《加来ゆかり》