



動画配信中

賃貸管理専門会社のアスパだからこそお伝え出来る、賃貸経営の考え方や空室対策など、賃貸情報を発信しています。

アスパの賃貸経営改善塾

検索

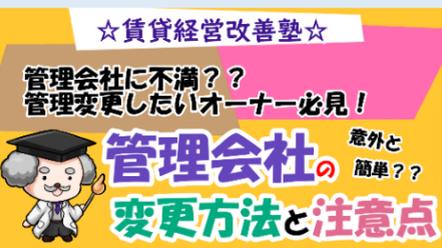
賃貸経営改善の知識

この不動産投資って成功してる？
ひょっとしたら失敗してる？
不動産投資の基礎から様々な投資効率の指標や考え方などをお伝えしています！



賃貸管理の知識

管理会社って必要なの？
空室対策やトラブル解決事例など
今までの経験を元に役立つ情報をご紹介しています。



アスパってどんなところ?



株式会社アスパの岡田です。

弊社は、賃貸管理専門の会社です。

賃貸経営や不動産コンサルティングを得意として

おります。また共用部、お部屋などのマンションの不具合やトラブル等の連絡があれば、すぐに現場に駆け付けれる様、物件の定期巡回を行っており、迅速に対応ができる体制にしております。空室が埋まらない、今の管理会社に不満があるなど、些細なことでもお困り事がございましたら、なんでもお気軽にご相談ください。

お気軽に
お問合せください

☎ 06-6263-7500

✉ s.okada@asset-value.jp



2階が事務所です



ホームページはこちら

発行元



株式会社アスパ

Asset value creation partners

大阪府知事(1)第60952号
賃貸住宅管理業 国土交通大臣(01)第0005450号
大阪市中央区博労町1丁目4番6号2階

2021年
8月号

賃貸経営改善塾



賃貸経営改善

全国賃貸住宅新聞に掲載されました

☆ネット無料で空室改善☆

今回、アスパが全国賃貸住宅新聞に掲載していただきました。

ネット無料マンションとネットワーク防犯カメラを導入を積極的に行っています。

特にネットワーク防犯カメラはオーナー様が現地に行かなくてもスマートフォンやご自宅のPCから確認することが可能で、管理会社とも共有することが出来ます。

ネット無料や防犯カメラは益々注目されていますので、ぜひご検討ください。

弊社は無料相談も実施していますので、空室対策等で気になるオーナー様はぜひお気軽にお問い合わせください。(中面から無料相談ページを確認できます)

「インターネット無料マンション」 どの会社を選べば良いか迷いませんか?



アスパ
(大阪市中央区)
山本雅仁 社長

プロフィール

2018年7月にアスパを設立し、管理戸数2000戸を目指す。CCIM(米国不動産投資顧問資格)やCPM(米国不動産経営管理士)を保有。賃貸住宅の資産価値向上に取り組んでいる。

創業以来、ライフライアンスの無料インターネットを導入してきました。ライフライアンスの無料インターネットは他社に比べ、低コストで高品質な点を評価しています。大阪市内で単身者やDINKS世帯向けのRC造マンションを中心に管理している当社にとって、入居者が無料で利用できるインターネットは欠かせない設備の一つです。コロナ禍でテレワークが普及し、さらに需要が高まっています。初期費用やランニングコストが高いと家主にとっては大きな負担になってしまいます。ライフライアンスは家主の立場を理解し、安価で質の高い通信環境を提供してくれ

ています。管理物件の資産価値を高めるために、低コストで高品質な無料インターネットは必須設備といつことですね。そうすると、ライフライアンスの無料インターネットを導入後、入居者から通信速度に関する大きなクレームはありません。2020年に入り、通信速度が改善するIPv6への切り替えができるようになったことで、入居者の利用状況に応じて常に最適な環境を整理してくれています。

当社の管理物件に取り付けている防犯カメラのほとんどは、現地まで行かないと録画映像を確認できないタイプになります。ライフライアンスから導入したネットワーク防犯カメラは、専用ソフトをインストールすれば、会社のパソコンや外出でもタブレットやスマートフォンで映像を見ることが出来ます。管理業務の効率化につながると思い、導入しました。実際、ゴミ置き場に粗大ごみが放置され、入居者から連絡が入った際に早く対応することが出来た

急な対応をする事ができました。画像がとても鮮明で車のナンバーや人の顔も判別できます。録画映像を2カ月ほど前までさかのぼって見ることが出来るのも便利で、管理担当者の業務負担が軽減されています。

大阪市内で「資産価値創造パートナー」として賃貸管理事業を展開する株式会社アスパの山本雅仁社長を取材した。

ライフライアンス
(大阪市)
石田淳 社長

通信業界に15年携わり、インターネット無料マンションの提案や入居者無料Wi-Fiサービス・ネットワーク防犯カメラ・宅配BOX・見守りサービスなどを全国で提供している。

アスパでは、不動産オーナー向けのYoutubeチャンネル「賃貸経営改善塾」を配信しています



不動産が含まれる相続財産を 納得させるための4つの分割方法

【提携先提供】



遺言がない場合には遺産分割協議が必要

被相続人が亡くなったら、相続人全員で財産を誰にどう分けるかを話し合います。この話し合いのことを「遺産分割協議」といいます。

相続財産は、相続が開始した時点で、相続人全員で共有している状態になります。被相続人が遺言を残していたのであれば、遺言の内容に従って財産を分ける手続きをすれば済みますが、遺言がない場合には遺産分割協議を行わなければ、財産を相続人の名義にすることはできません。

なお、遺産分割協議は、遺言があったとしても、その内容に納得ができないなどの理由がある場合にも、相続人全員の合意があれば、行うことが可能です。

特に財産のなかに不動産が含まれる場合は、法定相続分どおりに分けるのは難しいといえます。

そこで、できるだけ全員が納得いくように分けるために、不動産を含む遺産分割4つの分割方法が多く使われています。



①現物分割

現物分割は、遺産そのものを現物で分ける方法です。

ケースとして最も多いのは、不動産のほかに財産がある場合に、一つの不動産を一人の相続人が相続し、それ以外の財産をほかの相続人で分ける形です。

不動産自体を分割することなく、そのまま相続人が取得できるので、手続きとしては最も簡単といえるでしょう。ただし、相続財産が不動産しかない場合、“それ以外の財産をほかの相続人で分ける”ということができないため、揉める可能性があります。

なお、遺産を各相続人の相続分きっかりに分けることが難しく、相続人間の取得格差が大きくなってしまふときは、一部の資産を売却するなどして、その格差を売却代金で調整したり、自己資金で調整(代償分割)したりします。

②換価分割

換価分割は、不動産を売却し、その売却益を相続人で分割する方法です。たとえば株券や不動産などの相続財産の、全部あるいは一部を売って現金化し、相続人全員で分けることとなります。

不動産を相続するメリットがない、もしくは現物分割・代償分割が難しいといった場合などに多く用いられます。現金化すれば平等に分けることができるため、実際にはトラブル回避のために、選ばれることの多い方法です。



③代償分割

代償分割は、特定の相続人が不動産などの現物を相続し、その代償として、ほかの相続人に不動産の相続分に値する金銭を渡す方法です。

例)

相続人が兄弟二人の場合、長男が5,000万円の価値となる土地建物を相続するとします。

その際、被相続人の残した預貯金が3,000万円あれば、弟に預貯金3,000万円と、不動産の相続分に見合った現金(代償金)を渡します。

このケースの場合、相続財産の総額は8,000万円なので、兄が弟に1,000万円を渡すことによって一人当たりの相続分を4,000万円ずつとします。

代償分割を行う際には、

- 不動産を相続した側が現金を用意する必要がある
 - 遺産分割協議書を必ず作成し、相続後のトラブル防止に備える
- の2点を忘れないことが大切です。



代償分割は、きちんと手続きを行えば基本的に相続税の課税対象にしかありません。

代償金の受け渡しは相続財産の調整として扱われ、相続税の総額は変わらないのです。

ただし、そのためには遺産分割協議書内に代償分割に関する記載をしなければならず、そうでない場合は、代償金の支払いが贈与とみなされ、贈与税が課税される恐れがあるため注意が必要です。

④共有分割

共有分割は、一つの不動産を相続人同士で共有名義にする方法です。共有は、利用の自由度が非常に低く、たとえば、**不動産を売却したり賃貸物件にしたりする場合に、名義人全員の同意が必要となり、手間がかかります。**

そのため遺産相続全般において、共有分割はできるだけ避けることが多いのが実情です。これが4つの分割方法です。不動産を相続するにはさまざまな方法があります。

遺産相続で揉めないためには、生前に遺言を残してもらうことが一番ですが、遺産分割協議をすることになるのであれば、全員が納得する遺産分割になるよう心がけることが大切です。

賃貸経営のプロが無料でアドバイス!

賃貸経営の あらゆるお悩みを 解決します!



不動産投資が
上手くいっていない

収益をもっと
増やしたい!

管理方法を
比較したい!

WEBで
無料相談
実施中!!

空室が
増えてきた...



今の経営方法で
大丈夫...?



今の管理会社に
不満がある



プロにおまかせ
無料相談はコチラ



満室経営への道-40の空室対策の極意
無料プレゼント中!

アスパ 無料相談

検索 CLICK!