

冬の大感謝キャンペーン

特典 **1**

エアコン新品交換

数量限定

1 エアコンの標準工事代込

2 古いエアコンの取外し・処分無料

6畳用

新品エアコン
HITACHI
Panasonic



超
お買得

66,000円 (税込)

※写真はイメージとなります。
※メーカーや型番は弊社指定のものとなります。

※数量限定ため、在庫切れの際はご了承ください。
※標準工事はパイプ3mの金額です。パイプ延長、追加電気工事、室内機の設置状況等により、追加工事(有料)が発生する場合があります。事前にご了承ください。

You Tube



動画配信

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!

プロにおまかせ



WEBで
無料相談
実施中!!

共通QRコード



空室が
増えてきた...



LINE 公式アカウント

気軽にカンタン らくらく相談

LINE友だち限定
無料プレゼント



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。

賃貸経営コンサルティングを得意としております。

プロパティマネジメントの最高峰資格「CPM・CCIM」や相続支援資格を保有しております。

不動産投資・賃貸経営・賃貸管理など、お気軽にお問い合わせください!

☎ 06-6263-7500

✉ info@asset-value.jp



2階が事務所です

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
12月号

賃貸経営改善塾



賃貸管理Q&A

「ゴミ部屋発見、その時どうする?」

コロナ禍明けとオンシーズン同時到来か
入居者が気になる

「防犯」設備で
効率的な空室対策を

【クイズ】こんなときどうなる?
「ワケあり相続」豆知識

賃貸管理Q&A「ゴミ部屋発見、その時どうする?」

Q:アパートの入居者から「隣の部屋がゴミ部屋になっている」と報告がありました。現場に行ってみると、確かに窓から大量のゴミが確認できます。どのように対応すべきでしょうか。

A:残念ながらゴミ部屋は「様子見」では決して解決しません。すぐに管理会社に相談し、問題解消に向けて動き出しましょう。放置しておく①他の入居者退去のリスク②原状回復費用負担のリスク③火災発生リスクが高まるばかりです。

解決までの手順

①一般的な賃貸借契約書には「貸主(代理人・管理会社を含む)は、建物の維持管理上必要がある場合、予め通知のうえ貸室内に立ち入ることができる」といった条項が用意されています。契約書を確認のうえ立ち入り点検を求め、ゴミ部屋である事実の確認を行ないましょう。立ち入りを拒否されても、無理な室内侵入や無断でのゴミ撤

去は住居侵入罪や器物損壊罪に問われかねないため厳禁です。

②室内のゴミを確認できたら、内容証明郵便で是正報告を行ないます。是正されることはほぼないので、是正期限後は借主に対し任意での解約・退去を強く求めます。話し合い等で解決しない場合は借主の用法違反として契約を解除し、立退きを請求する訴訟も。しかし時間とコスト、時間経過によるリスク増大を考えると、ゴミ処分費用や引越費用を貸主側で負担してでも退去してもらう方が賢明。立退き合意書には「退去後、借主が残置した動産類は、所有権を放棄し、貸主が任意に破棄しても異議を述べない」という条項を入れておく安心です。

③契約継続を懇願された場合の判断は慎重に。ゴミ部屋の住人は、元のゴミだらけに戻る人が多いからです。契約を継続させる場合は、「今後同様の状況があれば、即時契約解除となることに異議を述べない」といった合意書を取り付けましょう。

コロナ禍明けとオンシーズン同時到来か

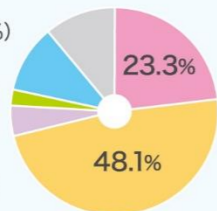
入居者が気になる「防犯」設備で 効率的な空室対策を

何かと留守にしがちな年末年始は、空き巣被害も増加しがち。とりわけ今年はコロナ禍が落ち着き始めたことで、昨年末よりも多くの帰省・旅行が見込まれることから、留守中の防犯対策に一層の注意が呼びかけられています。

一方で、賃貸住宅のセキュリティ強化は、近年では王道の空室対策。年末年始の防犯、そして年明けからのオンシーズンを見据えて、防犯設備の強化はいかがでしょうか。

Q. 新型コロナウイルスが収束したら 旅行に行きたいですか。

- これまで以上にいきたい(23.3%)
- これまでと同程度、いきたい(48.1%)
- これまでのようには行きたくない(旅行頻度、回数を減らしたい)(4.6%)
- 全く行きたくない(2.6%)
- 新型コロナウイルスが流行する以前にもあまりしていない(10.5%)
- わからない(11%)



JTBF旅行実態調査「新型コロナウイルス感染症流行下の日本人旅行者の動向」(2021)



<https://www.jtb.or.jp/research/covid-19-japanese-tourists-12/>

基本1:共用部の出入り口を固める!

警察庁の発表によれば、空き巣の侵入経路の大半は「無施錠のドア」と「ガラス破り」とのこと。つまり、各戸のドアや窓に近づかせないことの徹底が、物件の防犯力を手っ取り早く高めるためのコツということ。

まずは物件の顔とも言える共用部の出入り口を固めましょう。しっかりと対策の施された玄関や共用廊下は、内見者の第一印象に良い影響を与えられる一方、良からぬことを企む不審者には強力な牽制となります。

【オートロック】

防犯対策としてはもちろん、空室対策の面からもぜひ検討したいのが「オートロック」です。SUUMOやHOME'Sなど、不動産ポータルサイトで部屋探しをする際の検索条件として圧倒的な人気を誇るため、導入すれば反響アップが見込めます。ネックは施工の規模と費用ですが、そのぶん物件の安心感やグレード感も高くなり、長期入居にも好影響。賃料アップ効果も期待できます。

【防犯カメラ】

エントランスのない物件では、オートロックの導入は難しいものです。そこで検討したいのが「防犯カメラ」。容易に侵入できてしまう開放廊下でも、カメラで監視されているとあれば不審者も簡単には近づけませんし、カメラの存在そのものが内見者・入居者に安心感をもたらします。最近ではインターネット回線を利用する「ネットワークカメラ」で安価に導入することも可能に。また、ダミーのカメラを設置するだけでも、威嚇効果が期待できます。

【センサーライト】

夜間の防犯に活躍してくれるのが「センサーライト」です。近づくものに反応して明るくなるので存在や効果が分かりやすく、便利で入居者満足度の向上に効果的。ポータルサイトの検索項目には含まれないものの、アプローチや建物外周部などに設置すれば安心感も増すでしょう。設置コストもお手頃です。

共用部の対策のポイントは、とにかく不審者を近づかせず、建物内に入りにくい印象を与えること。その点では、警備会社と連携する「ホームセキュリティ」の導入も効果大。コストの問題を解決できれば、防犯・集客どちらの面でも力強い味方となってくれそうです。

基本2:各戸の出入り口を固める!

空き巣の侵入によって実際に被害を受けるのはそれぞれのお部屋である以上、各戸単位での玄関や窓に対する防犯対策は欠かせません。十分な対策の施されたお部屋であれば、内見時の印象も変わってくるものです。

【テレビモニター付きインターホン】

「テレビモニター付きインターホン」は、入居者が室内から外の様子や訪問者の顔を確認できるため、不審人物から自衛するための基本設備と言えます。入居者ニーズも高く、全国賃貸住宅新聞が実施した2021年「この設備がなければ決まらない」ランキングでは、単身者向け2位・ファミリー向け1位。セキュリティ重視で空室対策をするなら、まずは備えておきたい設備です。

【電子錠】

ICカードや暗証番号などで玄関ドアを解錠できる「電子錠」なら、防犯対策にも空室対策にも効果的です。ピッキングに強いことはもちろん、電子錠でドアを開けるという体験が内見客にとって新鮮であるほど、物件への好感度アップが期待できます。

また近年は、スマートフォンで鍵を操作できる「スマートロック」も多くの商品が登場しています。

いつでも鍵の開閉を確認

でき、遠隔での施錠もできるほか、家族や友人に簡単に合鍵を渡せたり、誰が鍵を開けたかの履歴も残せたりと、豊富な機能で快適な鍵管理をサポートします。



【窓用スマートセンサー】

近年、お部屋のセキュリティを向上させる設備として注目を集めているのが「窓用スマートセンサー」です。センサーが窓の振動や開閉を感知すると、入居者のスマートフォンにすぐさま通知を飛ばしてくれます。中には、侵入を感知すると大音量



のアラームを鳴らす機能を持った、空き巣撃退に一役買ってくれそうなモデルも。配線工事のいらない電池式なら簡単に設置できる点も魅力です。

そのほか定番の防犯設備としては、ピッキングなどのドア錠破りに備える「ディンプルキー」や「ダブルロック」、窓からの侵入を防ぐ「防犯フィルム」や「補助錠」など。これらは防犯効果がある一方で目立ちにくい点も、設置と同時に内見者へのアピールにも気を配りたいものです。

空き巣だけじゃない! 物件を犯罪から守るために

ひと口に防犯対策と言っても、残念ながら集合住宅で発生する犯罪は空き巣だけとは限りません。共用スペースにも状況によっては、個人情報を守るための「盗難防止機能の付いた郵便受け」や駐輪場の「自転車盗難防止用フック」などの対策が必要となります。

とはいえ、この年の瀬に優先したいのは、集客力と安全確保、双方のバランスのとれた防犯対策。管理会社と相談しながら、ぜひ早めの対策をご検討ください。

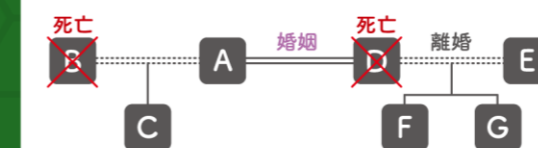
クイズ

こんなときどうなる? 「ワケあり相続」豆知識

離婚経験者同士の結婚も珍しいものでなくなった昨今の世情を映してか、2021年10月に行なわれた宅建建物取引士試験では、少し事情の込み入った「ワケあり相続」の問題が出題されたので、一緒に考えてみましょう。

Q 問題 Aには死亡した夫Bとの間に子Cがおり、Dには離婚した前妻Eとの間に子F及び子Gがいる。Fの親権はEが有し、Gの親権はDが有している。AとDが婚姻した後にDが令和3年7月1日に死亡した場合における法定相続分は、民法の規定によればどうなるか。

実際に出題された問題(一部改変)



A 解説と回答

問題文になるとややこしく感じますが、離婚が関係する相続のポイントは3つです。

- 配偶者は離婚した時点で相続人でなくなる
- 配偶者の連れ子は相続人にならない
- 離婚時に親権を手放しても実子は相続人(親権は関係ない)

まず、前妻Eは離婚した時点で相続人から外れます。また、妻Aの連れ子であるCも相続には無関係。残った妻Aは当然に相続人として、悩むのはEと親権を分けた実子FとG。ですが、「相続に親権は関係ない」ので、FとGは2人とも相続人となります。よって、相続人はA・F・Gの3人、法定相続分は妻が半分、残りの半分を子らで等分ということで、Aが2分の1、Fが4分の1、Gが4分の1、となるわけです。

受験者からは「屋ドラ」の声。避けたい相続の泥沼化

さて、ここで想像しておきたいのは、この相関図の生み出す屋ドラのような実際の相続の現場です。たとえば、F・Gへの相続。本人Dは「実の子に財産を渡す」ことに抵抗感も薄いかもしれませんが、実際の遺産分割協議は本人の死後、自分のいない場で行なわれることとなります。ましてや、Fが未成年の場合には、相続には親権者たる前妻Eの同意が必要。元妻と現妻が、自分や子の受け取る財産をめぐる冷静に話し合えるかどうか…。遺言をはじめとした生前対策の重要性を改めて認識させられる問題、くれぐれも相続の準備はお早めに。