

“賃貸オーナーさまのためのお役立ち情報誌”

# 光陽満室新聞

2019年3月号

管理物件戸数

2,016戸

2019年2月末現在



今月の注目ポイント：注目のDIY賃貸・カスタマイズ賃貸とは？  
土地の寄付・放棄・売却・活用を再考する！

## 光陽興産 株式会社

高岡市京田619

国土交通大臣(3)第7473号



**KOYO  
KOUSAN**  
KOYO MAKES YOU IMAGINE

光陽興産

検索

### ~今月の主な内容~

- P,1 お世話になります
- P,1 入居率地域1番を目指して
- P,2 今月のトピックス
- P,2 スタッフ紹介
- P,3 賃貸管理コーナー
- P,4 業界ニュース
- P,5 相続相談コーナー
- P,6 相続相談コーナー

## お世話になります

### 繁忙期の課題を飛躍のきっかけに

早春の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。  
日頃は大変お世話になっております。

日ごとに春めいてまいりましたが、皆様いかがお過ごしでしょうか。例年のことではありますが、弊社も一年で最もお客様が集中するこの3月に、管理を任せて頂いているすべての物件の満室を目指して、全スタッフが丸一となって奮闘しています。と同時に、この時期に痛感することとして、不動産業界も「働き方改革」をさらに強く押し進めていかなければならないということが挙げられます。

もともと不動産業界は他の業界に比べ、IT化、業務の効率化が遅れていると言われていいます。これからの時代、地域に愛され、永続的に発展していく企業を目指す上で、人材の確保が大きな課題となります。賃貸仲介・賃貸管理の業務は多岐にわたり、労働集約的な部分が否めませんが、社員が生き生きと働き、優秀な人材へ成長し続けることができる組織を構築するため、この繁忙期で浮かび上がる課題をしっかりと見つめ、飛躍へのきっかけとしてまいります。

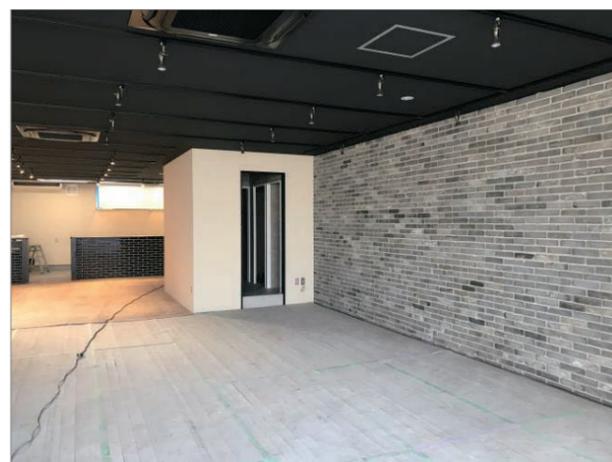
取締役営業本部長 米納 克彦



## 入居率地域1番を目指して

### 2019.4.1 SECOND KITCHEN グランドオープン

入居者さま専用食堂「SECOND KITCHEN」が4月1日（月）、いよいよグランドオープン！  
現在、工事も着々と進んでいます。



入居者のみなさまにとってわが家のキッチンのように毎日でも通える価格で、味も栄養面もご満足いただけるカラダにうれしい食事を提供します。また、気心の知れた仲間やご家族と、ときには熱く語り、ときには恋愛話に花を咲かせ、たまには真面目に課題をこなすリラックスできる空間と接客を心がけます。入居者とその町で暮らす人々、不動産会社の顔がお互いに見えて、ゆるくつながるだけで暮らしの安心感は格段に増し、人間同士のフラットな関係づくりができたなら、それが五福エリアの活性化にもつながっていくのではないかと考えます。



## 今月のトピックス

### 社員旅行「軽井沢・草津温泉」に行ってきました

2月12日（火）・13日（水）、光陽興産営業本部の社員旅行が行われました。

行き先は「軽井沢・草津温泉」——初日は、軽井沢アイスパークでカーリング体験を。全員が未経験者でしたが、インストラクターの方に基本動作を教わり、最後に行われたチームに分かれての試合はとてもエキサイティングでした（笑）。草津温泉では湯畑観光や湯もみショーを楽しみ、夜は遅くまで宴会で盛り上がりました（^^）

普段は各拠点で業務に取り組んでいますが、この二日間はすべての垣根を越えて楽しく有意義な時間を過ごすことができ、社員の結束力を大いに高めることができました♪



バスの中もゲームで大盛り上がり（笑）



寒かった湯畑…ハイチーズ♪



「イエス！イエス！」で激しく擦ります！

たのしかった！！カーリン・グー！



## スタッフ紹介



氏名	清水 春子（しみず はるこ）
出身地	富山県富山市
所属	富山店
資格	栄養士
入社年月	2018年9月
趣味	音楽鑑賞
好きな言葉	「成長」です！
最近嬉しかったこと	初めての社員旅行に参加し、社員の皆さんとたくさん笑って仲が深まったこと

ひとこと

4月にオープンするSECOND KITCHENで調理を担当します。前職は栄養士の仕事をしていました。入居者の皆さまに栄養満点の食事を提供できるようにがんばります！



富山店 管理営業  
植竹 伸明

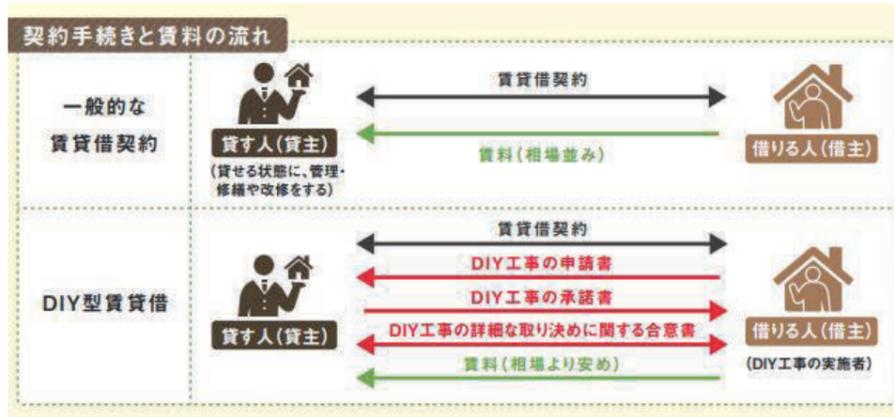
## 新たな入居率アップの促進策！ 注目のDIY賃貸・カスタマイズ賃貸とは？

最近、賃貸物件で注目を集めているのが「DIY賃貸」や「カスタマイズ賃貸」と呼ばれる、借り主が住まいに手を加えられる物件です。住まい選びの選択肢が増えてきている中で、今回は、このDIY賃貸について紹介したいと思います。

DIY賃貸は一般的な賃貸と借り方はどう違うのでしょうか？ 実際のところ、「借り主側に負担がかかるのか？」「一般的な賃貸と契約は違うのか？」「原状回復はどうするのか？」など疑問の声が多いようです。そうした疑問に答えるように、国土交通省が契約の流れや契約によって具体的にどこまでできるかなどを定義しています。

### 【DIY型賃貸借の定義】

DIY賃貸やカスタマイズ賃貸の場合、借り主と貸主、どちらが改装費用を負担するのでしょうか？ もちろん物件によってケースバイケースですが、賃貸借契約のときにこうした内容をきちんと盛り込んでない場合が多く、後日トラブルに発展することもあるようです。一般的な賃貸物件を借りる場合には賃貸借契約を結び、相場にあった賃料を払うことで関係性が成り立ちます。しかし、DIY賃貸やカスタマイズ賃貸の場合には上記のようなことが起こるため、国交省は賃貸借契約以外に、「DIY工事の申請書」、「DIY工事の承諾書」、「DIY工事の詳細な取り決めに関する合意書」を交わすことを定義しています。



### 【DIY賃貸の物件とは】

契約時の取り決め事項例としては、「(DIY)費用負担者…借り主 or 貸主」「(DIY)工事実施者…借り主 or 貸主」「所有権の帰属…工事部分に関する所有権について」「原状回復義務…なし or あり」「ありの場合はどこまで現状回復を求めるのか？」「明け渡し時の精算をどう決めるか？」などの項目をきちんと決めておく必要があります。明け渡しの時の精算について、DIY型賃貸借では原状回復を免除したり、契約期間中の家賃を安く設定したりする代わりに、費用請求の権利を放棄する場合もあるためです。トラブル回避の観点から国交省では予め決めておくことを推奨しています。より詳細に決めたい方は、上記以外にも「増改築などの内容」「施工方法・使用資材など」「図面などの添付」などがあるといいかもかもしれません。

空室が多くなっている地域の中で、築年数が古くなり、設備・リフォームにも大きな負担がかかる状態で、貸し主の多様化するニーズにこたえるためにも新しい貸し方を考えていかなければいけません。今回のDIY賃貸、カスタマイズ賃貸について、ぜひご検討されてはいかがでしょうか？

【ご相談・お問合せ】オーナーさま管理ご相談窓口  
高岡店：林 富山店：植竹

## 空き家・空き地の増加が年々深刻化する 土地の寄付・放棄・売却・活用を再考する！

空き家増加が問題視されている中、不要な土地のみを放棄できる制度（不動産放棄制度）を政府が検討し「方針」にも盛り込まれました。現在、不要な不動産の相続放棄をしたくても、不動産だけを単独で放棄はできません。民法の規定では「所有者のない不動産は国庫に帰属する」といった規定はあるものの、具体的な手続きを定めたルールもありませんでした。具体的に法制化されると、その制度の利用者はかなりの数に上る事が予想されます。

実家にある土地を親から譲り受けたものの、活用できていない場合、うまく処分できないか考える方は少なくないようです。もちろん、正規の方法で売却できればよいのですが、田舎の土地だと買い手もなかなかつきません。不動産が“負”動産になる主な要因としては、固定資産税、損害賠償、管理の手間などが考えられ、結局そのままの状態にいる所有者が多くなってしまっているのが現状です。

基本的に土地の所有権はいらぬからといって放棄することはできません。いらぬ土地は所有権を放棄すれば国のものになるというわけではないのです。では、ほかに土地を手放す方法はないのでしょうか？ 以下3つの方法について考えてみましょう。



ますます深刻化する空き家・空き地問題

### ①土地の寄付

土地の寄付は、自治体、個人、法人に対して考えられます。自治体への寄付の仕方は、概ね、1) 担当窓口で寄付の相談をする 2) 自治体の担当者による土地調査 3) 審査が通れば必要書類を記入し提出という手順になります。個人への寄付は相手が望むなら誰でもよいのですが、基本的に所有者がどう活用してよいかわからない土地を欲しがりたい人はそうはいないと思います。しかし、ひとつだけ有効な方法があります。それは、“隣地の所有者への寄付”です。隣地の所有者であれば、土地を有効活用しやすいですし、もともとあった土地とまとめて一つの土地にすることもできます。ただし、個人への寄付は贈与税がかかる事をご承知ください。

個人であれば、隣地の所有者くらいしかすぐに思い浮かぶ寄付先はありませんが、法人であれば事業や保養目的としての利用も考えられるため、欲しがりたい企業はあるかもしれません。また、個人だと譲渡を受けるための税金がかかりますが、法人であれば費用も経費扱いとすることができます。なお、寄付先の可能性としては、一般企業より公益法人（社団法人、学校、NPO法人など）の方が高いと考えられます。こちらは所有権移転登記費用は掛かりますのでご承知ください。

### ②土地の相続放棄

実家の土地などは相続のタイミングで相続放棄することで所有権を放棄できます。相続放棄すると、土地だけでなく、ほかの財産もすべて放棄しなくてはなりません。相続放棄した後は固定資産税などの支払いをしなくてよくなります。しかし、相続放棄したとしても、その土地の管理義務は継続されます。「相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意を持って、その財産の管理を継続しなければならない（民法第940条）」この義務を免れるためには、家庭裁判所に申し立てをして相続破産管理人を選任する必要があります。この辺りの手続きは、相続の手続きと合わせて司法書士に任せれば手続きを進めてくれます。

### ③土地の売却

不動産市場は変化しますので、やはり売却の再検討も必要です。地域の不動産会社に、売り出し価格や売り方の見直しを相談してみましょう。具体的には、売り出し価格を安くしてみる、もしくは建物が建っているのであれば解体して更地にして売り出してみる、または空き家バンクに登録してみるといった方法があります。将来的に処分することを前提に、賃貸活用・土地活用を考えてみるのもひとつの方法です。田舎の土地建物でも、田舎暮らし、セカンドハウス、外国人民泊など、立地に関係なく活用できることがあります。また、市街化調整区域外など、建物を建てられるエリアの場合、高齢者向け住宅、障害者向け住宅などであれば、あまり立地を気にせずに始めることができます。

## 相続相談コーナー

Q. 自分が高齢になり、亡くなったあとのことを考えています。公正証書遺言の作成を検討したいのですが、どれくらい費用がかかるものでしょうか？

A. 遺言を作成されるのであれば、安全性と確率性から、公正証書遺言を活用するのは良い方法ですね。主にかかる費用の目安をご回答します。

公正証書遺言を作成する費用は大きく分けて3つです。

- ①公正証書作成手数料
- ②証人2人の日当
- ③公正証人の出張費用、交通費



### ①公正証書作成手数料

遺言書に書く財産の合計額	手数料
100万円まで	5,000円
200万円まで	7,000円
500万円まで	11,000円
1,000万円まで	17,000円
3,000万円まで	23,000円
5,000万円まで	29,000円
1億円まで	43,000円

※手数料は財産を譲り受ける人ごとに計算し、合計します。  
※財産の総額が1億円未満の場合は、11,000円加算されます。

### ②証人の日当

1人につき5,000円から15,000円が目安です。証人には遺言内容を伝える必要がありますので、場合により専門家に依頼します。その場合、費用は専門化が別途規定しているケースもあります。

### ③公正役場以外で作成する場合の出張料

遺言書に書く財産の合計額	手数料
公正証書作成手数料	①の1.5倍
公証人の日当	1日20,000円 4時間以内は10,000円
交通費	実費

証人を誰にするかにもよりますが、比較的費用が高い信託銀行などのケースは総額で40万円ほどかかるケースもあるようです。ご自身のケースに合わせ、専門家を選ぶことをおすすめします。

## 相続相談コーナー

### あなたの遺言書必要度をチェックしてみましょう！

#### 《家族間に事情があるケース》

- ①親子間・兄弟間の仲が悪い
- ②行方不明脱退、長年連絡が取れていない家族がいる
- ③認知症や障害があって法的な判断が難しい家族がいる
- ④未成年の家族がいる
- ⑤再婚しており、前の配偶者との間に子供がいる
- ⑥夫婦間に子供がいない



#### 《不動産に事情があるケース》

- ⑦自宅が全財産のほとんどを占めている
- ⑧自宅が子供の一人と共有になっている
- ⑨親名義の土地が、子供名義の建物の敷地になっている



#### 《物理的に遺産分割や相続手続きが難しいと思われるケース》

- ⑩相続人に高齢者がいる
- ⑪海外に住んでいる家族がいる（日本に住民票がない）
- ⑫家族がみんな遠方に住んでいる
- ⑬家族が忙しかったり病気がちで手続きをできる人がいない
- ⑭相続財産が特定の家族の生活の支えになっている



#### 《節税・納税対策上の必要性があるケース》

- ⑮特定の相続人に相続をさせないと多額の相続税がかかる
- ⑯事業や農業を営んでいて一人の子供へ資産を集中して相続させたい

#### 《おひとりさまの相続》

- ⑰一度も結婚していない
- ⑱離婚していて、子供もいない
- ⑲内縁の配偶者がいる
- ⑳配偶者に先立たれて、子供もいない
- ㉑相続人になる人が誰もいない

#### 《相続人以外の人に財産を渡したい場合》

- ㉒孫や、子の配偶者に相続の時に財産を渡したい
- ㉓内縁の夫に財産を渡したい
- ㉔自分に万が一があったら、財産を寄付したい



いくつ当てはまるか、考えてみましょう

- 0個 → あればなお良し。家族で日ごろよく話し合いを！
- 1~2個 → 遺言書が無いと揉める可能性大！今から遺言書の内容をじっくり考えましょう。
- 3個以上 → 遺言書が無いと相続が発生したら大変！早いうちに遺言書を。

不動産の評価・査定・調査はお気軽にご相談ください！すべて秘密厳守です。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

高岡店：林 富山店：植竹

# 店舗紹介

不動産のことならお任せください！  
私たちは“住まい”を通じて地域社会に貢献します！

## 高岡店



〒933-0874  
高岡市京田619  
**TEL : 0766-25-1110**  
FAX : 0766-25-1119

## 富山店



〒930-0887  
富山市五福8区3548-14  
**TEL : 076-444-9988**  
FAX : 076-444-9977

**営業時間** 09:30~18:00

**定休日** 水曜日

光陽興産はお客様の資産運用のために  
専門スタッフの力を結集してトータルサポートいたします

### ●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- 空室について
- リフォームについて
- 家賃滞納について
- 賃貸管理について
- 購入について

- 売却について
- 土地活用について
- 相続対策について
- 保険について
- その他

お気軽にご相談ください

お問合せ先：光陽満室新聞事務局  
**TEL : 076-444-9988 FAX : 076-444-9977**  
**MAIL : info@koyo-f.jp**