

# フィット 賃貸経営通信

—今月のピックアップ—

大切な財産を守るために！

## 家族信託の活用方法と注意点

共用部管理で長期的な収益をアップ！

### 共用部管理が重要な理由や具体的なポイント

この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる！

### 人気設備 ランキング2023

管理物件  
入居率

**必見!**

戸建賃貸  
**95.80%**

※2023年11月末時点

お部屋が足りません！

## 空室募集!





大切な財産を守るために！

# 家族信託の活用方法と注意点

## 家族信託とは

不動産などの財産相続の方法の1つに、「家族信託」があります。家族信託とは、不動産や金銭などの財産を信託できる家族に託し、管理・処分してもらう方法です。家族信託には以下3者が関係します。

項目	詳細
委託者	財産の所有者で財産を信託する人
受託者	財産の管理運用処分の委託を受ける人
受益者	財産権を持ち財産から利益を受け取る人

例えば、委託者である親から、長男が受託者となり、次男が受益者として財産の収益から一部を受け取るといった形が考えられるでしょう。

## 大家さんが家族信託を活用するメリット

家族信託を利用する場合、大きく分けて3つのメリットがあります。

### ①不動産経営の権限を承継できる

家族信託契約を結ぶことで、物件所有者がご存命中から、子に不動産経営の権限を承継することが可能です。また、子を受託者、親を委託者兼受益者に指定することができるため、子に物件を管理してもらいながら、親が収益の一部を受け取るという運用も可能になります。存命中から子に経営を任せることで、必要に応じて経営のアドバイスができるのもメリットの1つです。

## ②認知症になっても不動産を売却できる

親が元気なうちから家族信託を結んでおくことで、親が認知症になってしまった場合も、受託者である子が親の代わりに不動産の売却を行えます。認知症になると物件所有者本人は、不動産の売却などの契約行為ができなくなります。成年後見制度などを利用することはできますが、法定後見人は親族ではなく弁護士など第三者が選ばれるのが一般的です。この点、家族信託であれば元気なうちに、自分の望む方法で不動産の処分を子に委託することができます。



## ③共有不動産で起こりやすいトラブルを回避できる

不動産の相続でトラブルが起こりやすいものの1つに共有不動産があります。共有不動産は、複数人で共有している不動産を指しますが、それぞれが持分割合の範囲で所有権を持っているため、将来的に不動産を処分しにくくなり、トラブルに発展しやすいです。一方、家族信託を利用すれば、委託者に管理・処分の権利を委譲するといったことが可能でトラブルを回避することができます。



## 家族信託を活用する際の注意点

一方で家族信託については注意点もあります。

### ・権利だけでなく義務も承継される

受託者は不動産を管理・処分できるといった権利だけでなく、税金の支払いや損害賠償など義務も承継することになります。受託者は家族信託を受託した日から、不動産経営の全てを承継するといえます。

そのため受託者となる方は、不動産を「経営」していくという覚悟を持つことが大切です。

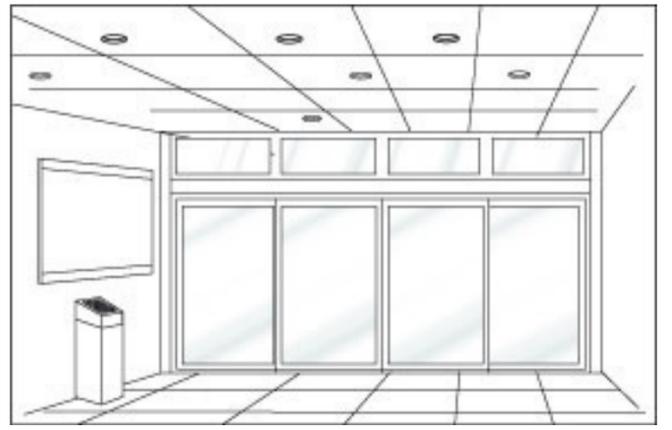
### ・節税効果は見込めない

家族信託契約を結び、子が将来相続する予定の財産を承継したとしても、実質的な所有者は親である委託者のままです。上記の状態ですら親が死亡した場合、受益権が相続財産となり、相続税の課税対象となります。そのため、家族信託には直接的な節税効果はありません。

### ・信託不動産の赤字は損益通算できない

通常、不動産経営で生じた家賃収入などの所得は、不動産所得として計上し、万が一赤字となった場合には給与所得など他の所得との損益通算が可能です。一方、信託財産である不動産から生じた損失はなかったものとするという税務上の取り扱いがあり、信託不動産から生じた損失(赤字)は損益通算できないため、この点にも十分注意しましょう。





共用部管理で長期的な収益をアップ！

# 共用部管理が重要な理由や具体的なポイント

## 共用部管理が重要な理由とは？

賃貸経営において重要なポイントの1つが、エントランスやゴミ置き場などの共用部を適切に管理することです。ここでは共用部の管理の重要性について解説します。

### ・物件の資産価値が向上する

物件の玄関ロビーや廊下、メールボックスなどがきれいな状態に保たれていることで、物件を売却する際に高値で売却できる要素の一つになる可能性もあります。

仮に売却を決意したタイミングで清掃や修繕を行ったとしても、長期間適切な管理を継続し続けた物件の状態にはとても及びません。現時点で売却を考えていない場合でも、共用部管理をしっかりと継続することは大切です。

### ・物件の寿命が延びる

例えば、建物に何らかのダメージが生じていた場合、最初は小さなダメージだったとしても、長期間放置されることにより、建物内部の構造部分に深刻なダメージを与えてしまう可能性があります。

定期的な清掃や巡回管理を行っていれば、いち早く発見、修繕することができ、良い状態を長く保てるでしょう。

## ・長期的に収益を伸ばすことができる

適切に管理されている物件は、管理されていない物件よりも入居者を確保しやすくなります。

また内見の際にもまず外観や共用部が第一印象として目に入るため、共用部がしっかりと管理されていることで良い印象を与え、入居にもつながりやすくなります。

入居中で言えば、入居者は継続的にきちんと管理されていることに対して満足感を覚えるため、空室になりづらい傾向にあります。

さらに、定期的な清掃や巡回管理を行うことで、建物のダメージが小さな段階で修繕を実施できるため、長期的に見た際の修繕費を安く抑えられるでしょう。

このように、さまざまな観点から見ても共用部の適切な管理は長期的な収益向上にもつながります。

### 共用部管理が重要な理由とは？

共用部を実際に管理するにあたり、どのような点に気を付けると良いのでしょうか。以下では、共用部管理のポイントを紹介します。

#### ・清掃

基本的なことではありますが、清掃がしっかり行われているということは入居者にとって重要なポイントです。玄関ロビーから廊下、メールボックスなどの目に付きやすい場所がしっかりと清掃されていると、適切に管理されている物件であることが一目でわかり、先ほど述べたように内見者からも良い印象が得られます。清掃は最低でも月に1回以上の頻度で実施することをおすすめします。

特に夏場は雑草が生えやすく、虫の死骸も発生します。また秋には落葉の清掃も必要です。季節に応じて頻度も考えて必要な清掃を行いましょう。

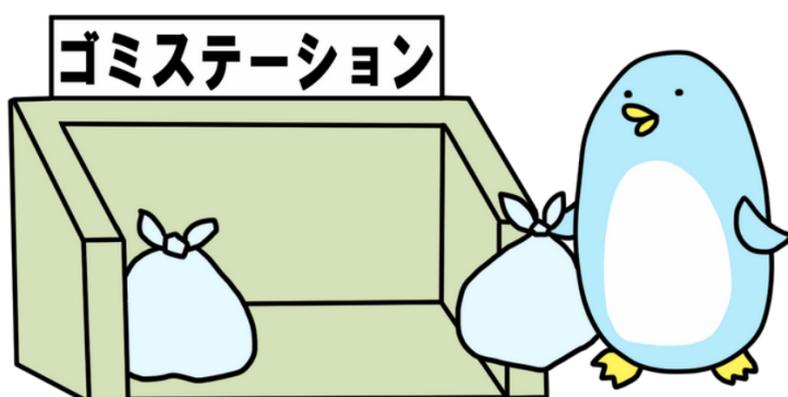
## ・駐車場の状況

駐車場の管理において大切なのは、道路の舗装や白線の点検・補修です。道路の舗装が割れていると、割れた場所から雑草が生えてしまうことも考えられます。また、白線が消えている状態は見た目が悪く、「補修や管理を怠っている物件」といったイメージが持たれやすくなります。舗装が割れてしまったり、白線が消えかけたりしている場合は、補強や白線の引き直しなども検討しましょう。

## ・ゴミ置き場の状況

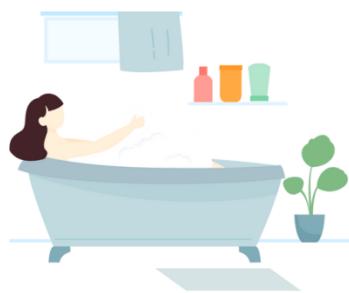
ゴミ置き場は適切に清掃されているか、ゴミ出しはルールに沿って行われているかといった点を確認しましょう。

ゴミ置き場が清掃されておらず、ゴミが残っていたりすると臭いが発生するだけでなく、カラスなどの野生動物にゴミが荒らされる可能性もあります。内見時のイメージ悪化だけでなく、入居者の退去につながることも考えられるため注意しましょう。ゴミ置き場がない物件の場合には、入居者満足度向上のためにも、ゴミ置き場設置の検討をおすすめします。



キレイにしてないと  
いやだよね～

## 今月の話題③



この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる！

# 人気設備 ランキング2023



### 単身者向け

**1位**  
インターネット無料  
9年連続で1位を取得。一方で、各自でネット回線を確保する20代からは反響減少の傾向もみられる。  
(前回1位)



**2位**  
エントランスのオートロック  
前回に続き2位を堅持。防犯の面で、20～30代の独身女性からの需要が高い。  
(前回2位)



**3位**  
高速インターネット  
(1Gbps以上)  
前回から3位をキープ。特にリモートワークを行う単身赴任者からの需要が多い。  
(前回3位)



**4位** → (前回1位) **宅配ボックス**

**5位** → (前回1位) **浴室換気乾燥機**

**6位** → (前回1位) **独立洗面台**

**7位** → (前回1位) **システムキッチン**

**8位** ← (前回1位) **防犯カメラ**

**9位** ← (前回1位) **24時間利用可能ごみ置き場**

**10位** → (前回1位) **ウォークインクローゼット**

### ファミリー向け

**1位**  
インターネット無料  
8年連続で1位を取得。スマートフォンなどの通信コストを抑えられる点で安定的な需要がある。  
(前回1位)



**2位**  
エントランスのオートロック  
前回3位からランクアップ。新築物件では当たり前に導入されている傾向もみられる。  
(前回3位)



**3位**  
追い吹き機能  
前回から順位を一つ下げた。子どもが大きくなると親と一緒に入浴する機会が減った世帯から支持を集める。  
(前回2位)



**4位** → (前回5位) **システムキッチン**

**5位** → (前回6位) **宅配ボックス**

**6位** ← (前回4位) **高速インターネット  
(1Gbps以上)**

**7位** → (前回7位) **浴室換気乾燥機**

**8位** → (前回10位) **24時間利用可能ごみ置き場**

**9位** → (前回12位) **ウォークインクローゼット**

**10位** ← (前回7位) **ガレージ**

## 賃貸管理スタッフのご紹介



廣瀬 達史



副島 康弘



仁田 眞子



室富 佳広



坂本 実優

LINE  
配信中

ぜひご登録ください！

# メールマガジン配信中

## 脱炭素 デキルくん

「サステナブルな社会の実現」  
に、役立つ情報を発信中カメ！



通信 from LINE



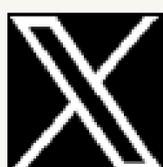
—各SNSでも情報配信中！ぜひフォローお願いいたします—



フィット公式  
YouTube



脱炭素デキルくん  
Instagram



フィット公式  
X (Twitter)



脱炭素デキルくん  
X (twitter)



空室のリスク負担を解消！  
安定した収入を確保しませんか？



# 無 料 相 談 会

こんな方はご相談ください！

- 空室が決まらない、賃料下落が止まらない
- 思うような賃料収入が得られず不安がある
- 入居者のマナーやクレーム、滞納に不安がある
- 外装改修工事のタイミングがわからない

※ご希望の時間帯を  
お選びください

## 12月～1月開催日程

12/17 (日) ・ 12/24 (日)

1/7 (日) ・ 1/14 (日)

① 10:00～12:00

② 13:00～15:00

③ 15:00～17:00

### 開催場所

株式会社フィット  
徳島本店

板野郡松茂町中喜来字群恵39-1

松茂町総合体育館そば、  
フィットの青い看板が目印です



証券コード1436

株式会社フィット

TEL. 088-638-0039

<https://www.fit-chintai.jp/>

フィット 賃貸 検索

建設業者許可番号 国土交通大臣許可(特-4)第25619号 宅地建物取引業者免許番号:国土交通大臣(1)第10366号  
四国地区不動産公正取引協議会加盟(公社)全日本不動産協会加盟

【東京本社】〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-11-5 CROSS OFFICE渋谷Medio8E TEL:03-6433-5560 FAX:03-6433-5448

【徳島本店】〒771-0212 徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵39-1 TEL:088-624-7301 FAX:088-665-3894