

特集 賃貸経営ツィッター活用術

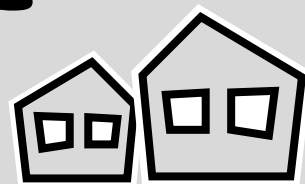


CONTENTS

相続税増税時代に生き残る	 02
賃貸管理の実務ポイント	 06
賃貸ライフの生活トレンド	 07
賃貸経営ツィッター活用術	 08
協会からのお知らせ・活動報告	 12
ニュースファイル	 14
快適な暮らし応援コラム	

そこが知りたい! 賃貸住宅経営のツボ

相続税増税時代に 生き残る



ターゲットは「実家」にアリ!

筆者：本郷 尚

賃貸住宅を経営する地主さん・大家さんにとって、今年は税制面で大きな曲がり角になります。土地の相続税評価額が平成22年度税制改正で大幅に上がる可能性が高まったからです。「といっても、対策しているなら大丈夫だろう」。そんなふうにお考えの地主さん・大家さんの方も少なくないでしょう。確かに、ご自分の土地に賃貸住宅を建てて経営すれば相続税対策になります。

ところが今回の税制改正のターゲットは、対策した土地や遊んでいる土地ではありません。地主さん・大家さんのルーツである「実家の敷地」がターゲットになっているのです。

改正されたのは「小規模宅地の評価減」という相続税の特例です。この特例は、一家の生活基盤となる被相続人の居住用宅地などについて、その相続税評価額を最大8割減額するものです。今回の改正では、この4月から生活基盤として活用されない相続土地は、原則的

に減額が認められないことになりました。このことは何を意味するかというと、跡継ぎの相続人が実際に事業用として活用しなかったり、住まなかったりした場合は、「減額なし」となってしまうのです。下手をすると、賃貸住宅は残ったが、実家は相続税でなくなったという事態が生じないとも限りません。

そうすると、小規模宅地の評価減特例を利用して効率よく実家などを残すにはどうすべきか、じっくり対策を考える必要性が出てきたのです。

小規模宅地の特例はどう変わったか

小規模宅地の評価減の特例とは、被相続人の事業用宅地や居住用宅地を相続人等が相続した場合に、一定要件のもと、その土地の課税評価額が一定割合減額される特例です。改正前の特例の対象となる宅地は、次のように用途に従い減額できる上限面積と減額割合が決まっていました。

- ①「特定事業用宅地等」 400㎡までについて80%減額
- ②「特定同族会社事業用宅地等」 400㎡までについて80%減額
- ③「特定居住用宅地等」 240㎡までについて80%減額
- ④「特定事業用宅地等」「特定同族会社事業用宅地等」「特定居住用宅地等」以外で不動産の貸付けなど「特例対象となる宅地等」 200㎡までについて50%減額

改正では、④の内容が変わり、「貸付事業用宅地等」と限定され、『「特定事業用宅地等」「特定同族会社事業用宅地等」「特定居住用宅地等」以外の「特例対象となる宅地等」』が省かれました。

この結果、事業用宅地・居住用宅地では、配偶者以外の相続人が取得した場合、相続税申告期限まで原則として居住を継続しなかったときには軽減されなくなりました。改正前は申告期限まで居住等していない場合でも、50%評価減が利

用できる場合がありますが、こうした「甘さ」はなくなってしまったのです。

このうち地主さん・大家さんに最も関係の深い改正は、実家の敷地

である「居住用宅地」と「貸付事業用宅地」に関するものです。特に注目したいのは跡継ぎが原則としてそこに住まなかった場合には

特例の適用がなくなりました。これにより評価減特例の全体的な姿は次のとおりになりました。

改正前		上限面積	軽減割合
事業用	事業継続	400㎡	80%
	非継続	200㎡	50%
	不動産貸付	200㎡	50%
居住用 (配偶者以外)	居住継続	240㎡	80%
	非継続	200㎡	50%



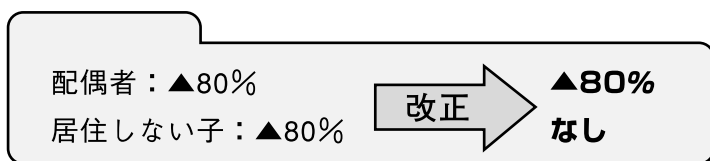
改正後		上限面積	軽減割合
事業用	事業継続	400㎡	80%
	不動産貸付	200㎡	50%
居住用(配偶者以外)	原則として居住継続	240㎡	80%

さらに共同相続した居住用宅地などでも、そこに住まない相続人の持分には、評価減特例の適用ができなくなりました。例えば、地主さんや大家さんの相続のケースでは、奥さんと跡取り息子さん

が居住用宅地を共有で相続した場合は次のようになります(図1)。この場合、そこに跡取り息さんが住まない場合には、特例適用はないのです。このことは、地主さん・大家さん

の相続(一時相続)では、跡取り息子さんへの相続をする場合には、小規模宅地の評価減特例の適用を見据えた対策を事前に講じる必要があるということです。

(図1)



これは改正で、取得した相続人等ごとに保有の状況や用途の要件を満たしているかどうかで判定されることになったためです。

賃貸併用住宅への影響大

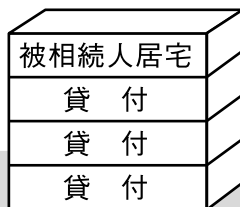
地主さん・大家さんに最も影響が出ると考えられるのが、居住用と貸付用が混在する賃貸併用住宅

のケースです。改正前は、一棟の建物の敷地のうちに居住用とそれ以外がある場合は、240㎡まで居住用として80%減額が可能でした。ところが改正では、居住用部分はその部分のみ8割減額される宅地として、賃貸部分は50%減額される不動産貸付用として、全体で特例適用が許される限度面積を守っ

た上で、しっかり分けて計算することになったのです。

例えば、一棟4戸のマンションの1戸が被相続人の居宅で、それ以外は賃貸住宅にしていた場合、改正では居住用の敷地部分と賃貸用の敷地部分に分けて、特例を適用することになります(図2)。

(図2)



居住用：▲80%

賃貸用：▲80%

改正

▲80%

▲50%

(事例) ●敷地の面積=240㎡ ●借地権割合=70%、借家権割合=30%

●土地の1㎡当たりの金額=100万円

●貸家建付地1㎡当たりの金額=@100万円×(1-A×B)=79万円(貸@)

●自宅の敷地=240㎡÷4=60㎡

●貸家の敷地=240㎡-60㎡=180㎡となります。

こうした形態の土地の有効活用を採用された地主さん・大家さんの方も多いでしょう。実際に上記の例で試算してみましょう。貸家建付地は、

賃貸住宅の敷地で権利の制限があるため、更地よりも評価が下がります。

改正前の評価は下のとおりで

す。居住用部分だけでなく、賃貸部分にも貸家建付地評価後の評価額に8割減額が適用されていました。

●居住用敷地

60㎡×@100万円=6,000万円

●貸家建付地

180㎡×79万円(貸@)=14,220万円

合計20,220万円

●評価減後の評価額

20,220万円×(100%-80%)=4,044万円

ところが改正後の評価額は改正前の約2.3倍です。この理由は、賃貸部分の減額割合が減るだけでなく、賃貸部分のうち50%評価減できる部分とそうでない部分ができるためです。特例適用の厳格化で、複数の用途で特例を利用する場合、改めて減額できる上限面積の調整が必要になったからです。

「用途ごとの最大限減額できる面積」は、既に見てきたように特定居住用の場合は240㎡、貸付用の場合は200㎡などと決められています。

いずれかの用途で最大限減額できる面積を使い切ってしまうと、他の用途で減額する余地はありません。使い切れない「余りの面積」が出る場合は、「用途ごとの最大限減額できる面積」に対する「余りの面積」の割合を他の用途の最大限減額できる面積に適用して上限面積を決めます。これが調整の仕組みです。

事例は、4戸のうち1戸が居住用です。居住用で8割減できる宅地は240㎡の4分の1の60㎡です。残り4分の3が調整のポイントとなる割合

です。これを今度は50%減額できる賃貸部分に当てはめます。減額できる不動産賃貸の敷地は最大200㎡までですから、200㎡×4分の3=150㎡が50%減額の適用できる上限面積となるのです。(正式には公式=「事業用宅地+居住用宅地×5÷3+50%減不動産貸付部分×2≤400㎡」を利用します)。計算は次のとおりです。

●居住用敷地 60㎡×@100万円=6,000万円

評価減後の評価額 6,000万円×(100%-80%)=1,200万円①

●50%評価減できる賃貸部分の評価額

150㎡×79万円(貸@)×50%=5,925万円②

●残り面積 180㎡-150㎡=30㎡の評価額

30㎡×79万円(貸@)=2,370万円③

●全体の評価額

①+②+③=9,495万円

同じ条件で240㎡の敷地で賃貸併用住宅のうち居住用1戸に対して

貸付部分が7戸、3戸、1戸の場合は次のとおりです。

居住用部分	居住用 (㎡)	貸付 (㎡)	改正前の評価 (万円)	新評価 (万円)	増加倍率 (倍)
8戸中1戸	30	210	3,918	10,277.5	約2.62
4戸中1戸	60	180	4,044	9,495	約2.34
2戸中1戸	120	120	4,296	7,930	約1.84
1戸	240	0	4,800	4,800	約1

さらに、例えば父から母が相続した賃貸併用住宅を既に独立した子供が相続する場面では、賃貸部分の50%評価減の面積が減るだけではありません。実家の相続でも80%減が適用できない結果、改正前に比べ課税対象となる評価額は、もっと増加することになります。

特に主要都市の中心市街地によく見られる賃貸併用住宅のビルでは、小規模宅地の特例の改正の影響は想像以上に大きいでしょう。少なくとも、相続で見込まれる相続税を試算し、増加する税額に対応する納税資金の準備に問題はないかどうかチェックすることが必要になるでしょう。

対策の考え方

課税される相続財産を小さくすれば、相続税の節税が可能です。こうした観点から、住宅取得等資金の贈与の非課税特例を活用する方法も考えられます。

住宅取得等資金の贈与の特例は、住宅資金を祖父母・父母等からもらって、翌年3月15日までに住宅を取得・居住した場合、一定の住宅資金にかかる贈与税を非課税とするものです。非課税限度額は、平成22年

中に贈与した場合、翌年の贈与も含め1,500万円、平成23年のみの贈与であれば非課税限度額は1,000万円とされています。しかも、この制度は、資金をもらう相手が両親の場合、相続時精算課税制度の2,500万円特別控除との組合せが可能です。また、資金をもらう相手が両親や祖父母など直系尊属の場合、通常の贈与税の課税方式の110万円の基礎控除との組合せが可能です。特に注目されるのは、贈与した祖父母・父母の財産にかかる相続税が節税される点です。非課税限度額が拡大したおかげで、相続税の節税効果が飛躍的に高まっています。

そこで、相続人である子供のうちに、実家を継がない子供がまだマイホームを持っていない場合、住宅取得等資金の贈与の非課税制度を活用して、相続財産を減らすという作戦が考えられます。これは生前の財産分けをしながら、相続税の減税を狙える点がポイントになります。

もちろん、相続人である子供が実家の敷地を相続するために、独立した住宅を取得するよりも、相続が起こる前から同居するほうが得になるケースも考えられるので、慎重に検討

することが大切です。

対策をするには、少なくとも子供のうち誰が実家を継ぐのか、相続前からしっかり決めておく必要があります。小規模宅地の特例は、子供が相続して適用するとき、生前から親と同居するか、同居できない場合は生前からの生計一で親を扶養するかなどといった条件を整えるのは、大変な作業になるからです。

一方、実家の土地を継がない相続人には、どんな対応をすべきでしょうか。再び住宅取得等資金の贈与の非課税が登場します。これにより、実家を継がない相続人に資金援助しバランスをとるという方法も検討することができるのです。

賃貸管理の 実務ポイント

賃料改定の方法

契 約で定められている賃料を改定するには、契約であらかじめ定めたルールに則して行う方法と、借地借家法で定められている「賃料増減請求権」を行使する方法とがあります。

賃料増減請求権

借 地借家法では、次の3要件のいずれかに該当する場合には、貸主・借主双方から賃料の増減額を請求することができます。

- ①土地または建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合
- ②土地または建物の価格の上昇または低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合
- ③近傍同種の建物の賃料と比較して賃料が賃料が不相当となった場合

例えば借主から「近隣の家賃が下がっているので、借地借家法に基づき賃料を〇〇円から△△円に減額するよう請求する」との通知が貸主に到達すれば、それに異議を唱えない限り、通知が貸主に到達した時点から請求通り△△円の賃料となります。したがって、増減額請求に異議がある場合には、すみやかに「請求には応じられな

賃料改定の方法と 共同物件での取扱い

い」旨通知することが必要です。それでも増減額を求める場合には、調停や裁判で相当賃料が決定されることになります。

契約上のルール

方、契約書で、賃料改定ルール（例：一定の指標に基づき賃料を改定する、段階的に賃料を上げるなど）を自由に定めることも可能です。この場合、当事者は基本的にその契約上のルールに則して対応することが求められます。しかし、普通借家契約では、「賃料を増額しない」旨のルール以外は、契約上のルールがあっても、上記の賃料増減請求権の行使

は否定されないことに注意が必要です（借地借家法32条。したがって、例えば「賃料は増減額できないものとする」との規定があった場合、賃料の「減額」請求権を行使することはできる一方で、「増額」請求権の行使は否定されることになります）。

共同物件における賃料の改定

共 同物件で、ある一室の賃料を下げた場合、他の部屋についても賃料を減額するよう求められることがあります。しかしそもそも賃料は、物件の利用の対価として、個々の物件ごとに当事者間の合意で個別に決定されるものです。したがって、この場合、当然に他の部屋の賃料も下げなければならないことにはならず、あくまでも契約上のルール等を踏まえ、協議の上対応を検討することになります。



佐藤貴美法律事務所

弁護士 佐藤貴美

(当協会顧問弁護士)

物件オーナー様お役立ち情報

賃貸ライフの生活トレンド

筆者がニュータウンで暮らす生活者へのインタビューリサーチで知ったのは、住まいへのたくさんの期待と不満でした。生活者の妥協が少ない住まいが、「住み続けたい」物件です。生活トレンドが変わると、住まいでの過ごし方が変わり、持ち物が変わり、家具が変わります。満室物件にするために、生活トレンドにご注目!

第7回

一人暮らしを支えている今どきの食



株式会社 メイプルノア
代表取締役 神 ひとみ

マーケティングプランナーとして、多くの生活者へのインタビューリサーチに基づいて、ニュータウンの街づくりや集合住宅の設計プラン、消費財商品の企画や広告販促等を提案しています。

料理は、しない人はしないものです。家で食事を作るのは確かにいろいろと面倒で億劫です。メニューを考え、栄養やコストを考え、素材や調味料を考え、調理の手順を考えているだけでも疲れるから料理はしないという人もいますでしょう。会社からの帰宅が遅い人は、スーパーに寄って買い物をし家で料理をすると深夜になってしまうので、とても自炊はできませんね。

深夜に帰宅するのは、一人暮らしの男性サラリーマンだけではなく、男性と同じように仕事をしたり、夜はスポーツクラブや習い事をする女性も同じです。そもそも最近は、女性だから料理をするとか、女性だから料理ができるわけではないです。

しかし外食ばかりですと家計が大変ですし、カロリーや栄養面でも好ましくありません。そこで重宝されているのが「中食(なかしょく)」と呼ばれている、テイクアウトのお総菜やお弁当です。

中食中心の人は、キッチンのコンロをあまり使いません。最近は、電子レンジで魚に焼き目が付くシートなるものが売っていて、魚を焼くたびにギトギトの油を洗わなければな

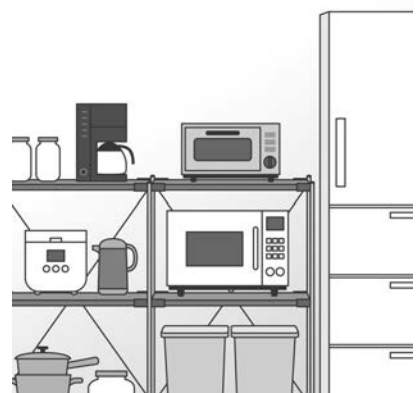
らなくなるグリルも使いません。お弁当やお総菜とお茶で食事を済ませていれば、キッチンはいらないと言っても良いくらいです。

最近は、一人暮らしでも調理用の電化製品をたくさん持っています。コンロやグリルは使わなくても、お湯を沸かすのは電気ポット、レトルト食品や冷凍食品は電子レンジ、食パンはトースター、さらにエスプレッソもできるドリップコーヒーマシンを持っていたり。つまりキッチンに必要なのは、2口や3口のコンロや魚を焼くグリルよりも、電化製品が置けるスペースやコンセントということになります。

テーブルコンロやホットプレートを持っている一人暮らしも多いです。これは「家飲み」のため。缶ビールや缶チューハイを買い、家で鍋や焼き肉、お好み焼きをするんですね。家飲みは、友人を招いてもやりますが、男女のデートでも一人でも。お給料が上らないばかりか、残業代カットが続く昨今、居酒屋に行くよりはるかに安上がりで、二次会に行く必要もありません。

料理はしないという一人暮らし用

のキッチンは、コンロやシンクは小さくて良いのですが、それより必要なのは、他のスペースです。電化製品や食器カゴを並べられる、テーブルの付いたワゴンや食器棚は、料理をしない人も必要。買い置き用のインスタント食品を詰め込む収納ラックは、引き出し式が便利です。食べ終わったお弁当の容器やインスタント食品の容器で意外と多いゴミ箱を置くスペースは、廊下ではなくシンクの横に欲しいものです。一人暮らしの食事情に合った使いやすいキッチンスペースは、もっと研究の余地があるようです。



賃貸経営ツイッター活用術



エフ・ディ・エス 代表取締役 有瀧 敬之

ツイッターを始める

インターネットの世界では、様々なサービスが提供されています。ホームページと呼ばれるウェブサイトから始まり、ブログというサービスも、自分の書いた文章をすぐに公開できることで、瞬く間に広まったことはご存じのことと思います。そして、米国発で2008年に日本上陸したツイッターが、今、インターネットのビジネス活用の本丸として、フォーカスされています。ツイッターは140文字以内という制限中で書き留めた短文を公開することで、その内容を世界中の消費者と共有できるサービスです。「世界中」というと、大げさなように聞こえますが、現に米国在住の不動産エージェントが日本の消費者に向けて、米国の地元エリアの不動産事情について投稿している様子を見かけます。

シンプルな仕組みであるツイッターですが、簡単に説明をしておきましょう。前述のように140文字以内でツイートします。ツイートというのは投稿するという意味です。ツイッター参加者は有益なツイートの発信者をフォロー(※)して、常時閲覧をする形を取ります。そして、フォローすると、フォローされる、という「フォロー返し」が慣例化していますので、フォローがフォロワー(※)を生み、情報伝達の間が広がって行くのがツイッターです。こうした

広がりの中で、常時閲覧しているツイート毎に返信をすることで、いわば、信頼関係の構築や議論を行うことができることがツイッターの面白さでしょう。もちろん、それらのコミュニケーションがうまく行かない場合も想定されるので、ブロック(※)という機能でフォローを遮断し、不用意な場を作らない仕組みも用意されています。

さて、不動産会社としてツイッターを始めるということは情報をツイートして、消費者にフォローをしてもらうことから始まります。フォローされるためには、大きく2通りの方法があります。ひとつは、ツイートした情報をキーワード検索してもらうこと。消費者が物件を探している場合は、「賃貸」や「地域名」などをキーワードとして、不動産会社が発信した情報が検出されますので、その消費者にとって有益な情報を発信してくれている不動産会社がフォローされる、という流れです。もう一つは逆に不動産会社が「賃貸」や「地域名」などで検索し、消費者のツイートを拾い上げ、物件を探している消費者をフォローし、前述のフォロー返しを期待する方法です。

しかし、フォロー返しだけを期待してむやみに、フォローすることは避けましょう。企業アカウント(※)

(※)P11用語集をご参照下さい。

Twitterは今おこっている事の情報
が豊富にあります。自分の今を投稿
して、他の人の今を知る。それが
Twitterです。

今すぐ登録

フォローする人を選択して、
Twitterをカスタマイズしましょ
う。そうすることで、フォローし
た人たちが投稿すると、すぐに彼
らのツイートを見ることができます。

ツイッターの登録はとても簡単です。登録ボタンをクリックして、登録に必要な項目を事前にチェックしておきましょう。

は不動産会社でなくとも、沢山広告がツイートされてはたまらない、と消費者は考えます。フォローされたので、フォローしてみたら、全く関心のない地域の不動産会社から毎日物件情報を提供される消費者の気持ちを考えてみましょう。当然、そういったことがないサービスを受けたいために、自分が好む情報のみを取得できるツイッターのようなサービスが受け入れられている、と考えるべきです。運用において、大変な作業ではありますが、消費者の所在地が表記されていますので、商圈内の消費者をフォローすることが適切で、フォロー返しの確率も高いと考えられます。

日本のツイッター月間利用者数はmixiの利用者を超え、約1000万人といわれています。しかし、現実には、ツイッターで物件検索をしている消費者は多いとはいえません。なぜなら、ツイッターはコ

ミュニケーションツールであるからです。物件検索であれば、まだまだ、不動産ポータルサイトの利用がメインです。それでは、賃貸経営において、どのようにツイッターを利用していくのがよいのでしょうか。

フォロワーの数は大事

企業といえど、人があってこそ。大家さんとの交渉しかり、対面での家探し、デベロッパーとしての調査、建設、販売まで、すべては人とのコミュニケーションの上に成り立っています。この視点が非常に大切であることを、ツイッターは再度教えてくれます。すなわち、ツイッター利用における顧客の獲得とは、企業が人格をもって、消費者と向き合う、あるいは、耳を傾けることによって成立する潜在的な顧客の囲い込みです。囲い込みとはフォロワーを増やすことです。そのための、ツイッター担当者選びは、大変重要です。

① 発言力があり、人を和ませるのがうまい人

ツイッター担当者に、単にパソコンについてよく知っている人を充てるのは間違いです。パソコンが得意だからといって、話題が豊富であったり、先導がうまかったりする訳ではありません。中には、パソコンが得意な宴会部長さんがいるかもしれませんが。

② 協調性があり、文章のうまい人

いくつかの部署の話題を集約しながら、文章として表現することに長けてる担当者がいると、企業にとってはとてもありがたいことです。リアルタイムでの反応は難しい体制かもしれませんが、きちっと定期的に情報を発信することで、広報の役割が果たせます。

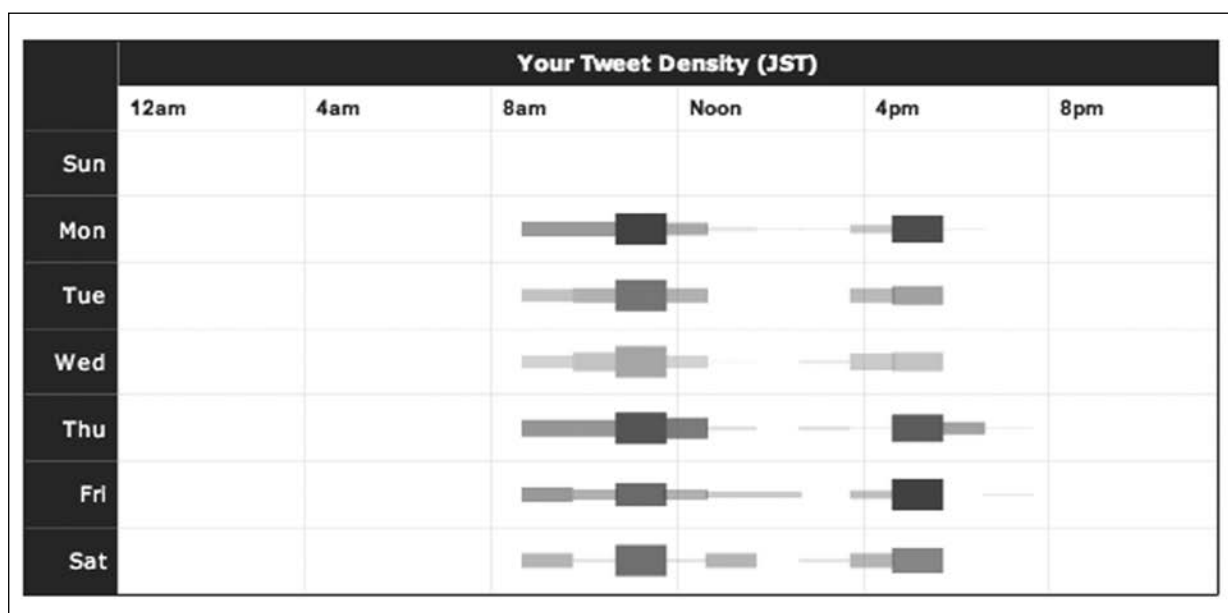
このような担当者のコミュニケーション力と、フォロワーの増加がフォロワーを増やしていきます。フォロワーの数は様々な点で、ツイッター運営に有効です。一番に確率の点です。フォロワーを潜在的な顧客と考えれば、多い分、実際に顧客化する可

能性は高くなります。次に、クチコミの広がりです。フォロワーの先には、また、その消費者をフォローするフォロワーがいます。ツイッターには「リツイート」(※)というクチコミ機能があり、ひとつの情報が一人歩きすることが度々あります。ツイッターの効果的な利用方法のツボをつかむには、リツイートを受けたツイートを確認することが大変参考になります。

裏を返せば、リツイートを受けるツイートを考えることが、顧客獲得の秘訣といえるでしょう。

また、図1のように企業の場合、ツイートの時間帯は決まっている事が多いです。重要なツイートは定刻にツイートし、イレギュラーな時間帯に再掲することで、目につきやすくなりフォロワーを増やすことができます。

〈図1〉 ツイートの量を示す図 (線が太い程ツイートが多いことを示す)



ツイッターの神髄とは

ツイッターがコミュニケーションツールである以上、ツイートすべき内容はやはり、地場の商店街、自然や公共施設、お祭りや歴史などの紹介に始まり、日々の仕事の苦労話や、成約に至った時の感動などを伝える事でしょう。つまり、物件そのものをリスト的にツイートするのではなく、消費者との関係構築に励む事です。物件そのものの情報は自社サイトや不動産ポータルサイトに任せれば良いのです。

消費者が物件を探すためには各種物件検索エンジンで事足りますが、肝心の窓口である不動産会社の様子がわからないために、問い合わせ先の選択については、無関心です。「ウチに来て

いただければ、お客様の希望に沿える物件がまだまだ紹介できたのに」といった「後の祭り」にならないよう、前もって、関係を構築しておくサービスがツイッターなのです。しかも、消費者の関心が物件よりも、不動産会社そのものに向きますので、物件探しという消費者個人単位の瞬間を捉えるのではなく、潜在的な顧客との恒常的な関係を築き上げる事ができるサービスと考えれば、よりツイッターの使い方が見えてくるのではないのでしょうか。

ツイッターには写真や動画を載せる事ができませんが、連携サービスがそれを補ってくれます。写真や動画へのリンクをツイートに含める事で、消費者により説得力のあるツイートが可能です。しかし、画像というと、すぐに物件の外観・内観写真

を思い浮かべてしまいます。それは、自社サイトや不動産ポータルサイトに掲載済みの画像リンクで済みます。そうではなく、退去後のクリーニングの映像や大家さんとの物件チェックの写真などをツイートとともに掲載することで、不動産会社としてのリアルな物件とのかかわりを伝えましょう。そうすることで、丁寧な仕事ぶりや、取扱物件への思いが消費者に伝わります。不動産会社としての役割が「今」という瞬間に伝わる方法はツイッター以外にありません。そう考えると、様々な「今」があるのではないのでしょうか。

大家さんにとっても、それを管理する不動産会社にとっても、空室対策は死活問題です。しかし、ツイッターが物件掲載ツールではないことを理解していただければ、ツイッターを利用した対策への考え方も変わります。サイトでは賃料の値下げは

下げた後の、数値でしか表現できません。しかし、ツイッターでは、下げざるを得ない理由やそこに至るまでの過程や努力を表現できます。この「今」を表現することは、同時に「共有」という感覚を強く引き出します。この共有感による潜在的な顧客との関係構築が、空室をどのように埋めて行くことができるか、消費者と一緒に考えられる場をつくります。

ただのリスト、ただの写真、映像がなし得なかった「今」を切り出すことが可能なツイッターを利用して、過程や変化、悩みや解決を消費者と「共有」し、人伝えに不動産会社の役割を波紋のように訴求していきましょう。そのスタンスでツイッターを利用する限り、ツイッターの持つ底知れぬパワーを改めて感じる事ができる次のステージが見えてくるはずです。

〈用語集〉

フォロー (follow)

ユーザーの発言を読みたい場合には、その人をフォローすることで以後のツイートが自分のタイムラインに表示されるようになる。相手からの承認は必要ないが、フォローされたことは通知される。また、相手が自分をフォローし返してこない限り、自分の発言は相手のタイムラインには表示されない。

タイムライン (TL)

Twitterのメインコンテンツ。投稿を時系列に並べて表示される画面。自分がフォローした人の発言が新しく更新された順に表示される。最新の投稿が一番上に表示され、古い投稿は下に流れていく。一番下の「もっと読む」を押すとページが下へ伸びていく。

フォロワー (Follower)

自分をフォローしている他のユーザー。フォローは必ずしも双方向に行う必要はない。

ブロック (Block)

特定のユーザーのフォローを拒否し、お互いのタイムラインにツイートが載らないようにすること。

企業アカウント

情報発信者を示す会社名や担当者名の事。ツイッターを利用する際に登録。プライベートや友人作りの為にツイッターを利用する個人アカウントに対比する物。

リツイート (RT)

投稿されたツイートをフォロワーにクチコミする機能。フォロワーからまたその人(企業)のフォロワーへクチコミが伝播していく。不動産会社のツイートがクチコミされていくことが期待できる。リツイートされるよう投稿するツイートを吟味することも大事。

賃管協ホームページに貴社情報をご登録ください!

会員限定

無料

賃管協ホームページでは、「会員店紹介」に貴社情報を掲載することができます。貴社のセールスポイントや店舗写真等を掲載することで貴社のPRをしてみたいはいかがでしょうか。

【登録方法】

①協会ホームページを検索

googleやyahooから「賃管協」と入力して検索。協会ホームページに進みます。

②「会員ログイン」する

協会ホームページの **会員ログイン** をクリックするとユーザーID、パスワードの入力画面が開きます。あらかじめお知らせしたユーザーIDとパスワードを入力してください。

(ユーザーIDとパスワードをお忘れの方は、協会事務局までお問合せください。)

③自社情報を入力・メンテナンスする

会員専用サイトのメニューから「自社情報入力・メンテナンス」をクリックし、「自社情報入力・メンテナンス」画面で貴社のPR等を入力し、登録します。

④登録内容を確認する

登録した貴社情報は以下の手順に従って検索し、内容をご確認ください。

賃管協ホームページTOP > 会員店のご紹介 > 都道府県 > 市区町村 > 会員情報

※「ハトマークチンタイ」物件検索サイトに掲載される会員店情報は、この「会員店紹介」ページにリンクされています。

※協会へのご登録内容(商号・所在地・代表者等)に変更がございましたら、事務局までお知らせください。

会員専用サイトをご活用ください!

賃管協ホームページの会員専用サイトでは、会員限定で各種ツールや情報提供を行っています。会員だけのメリットとして是非ともご活用ください!

会員ログインの方法は、上記「貴社情報の登録方法」に掲載の「①協会ホームページを検索」「②会員ログインする」をご参照ください。

◆賃貸不動産管理関係 書式ダウンロード

「居住用書式(67種類)」「事業用書式(60種類)」「土地用(40種類)」の書式を無料でダウンロードすることができます。

◆法令情報ダウンロード

賃貸管理に関する法令や最新判例、顧問弁護士による解説等の情報を掲載していますので、実務にお役立てください。

◆会報誌バックナンバー

協会会報誌のバックナンバーを、創刊号から最新号まで閲覧することができます。

◆その他のサービス

「自社情報入力・メンテナンス」「メールマガジン登録」「各種マニュアル閲覧」ができます。

法律相談のご案内

当協会では、会員限定のお電話による無料法律相談を開催しています。賃貸管理に関するトラブルや質問等に対して、顧問弁護士が対応します。

(予約不可。1件15分以内。限られた時間内に、できるだけ多くのご相談に対応させていただくため、ご了承ください)。

10・11・12月の開催日は以下のとおりです。(隔週月曜日開催)

【10月】10月12日(火) 10月25日(月)

【11月】11月 8日(月) 11月22日(月)

【12月】12月 6日(月) 12月20日(月)

〔相談時間〕午後1時～午後4時(電話受付は午後3時50分まで)

※午後2時30分頃までは、お電話が繋がりにくい場合があります。

〔電話番号〕03-3865-7031

「賃貸不動産管理士」資格をお持ちの方へ

「賃貸不動産経営管理士」への移行はお済みですか？

■「賃貸不動産経営管理士」への移行について

これまでに「賃貸不動産管理士」講習を受講し、登録または合格されている方につきましては、移行のための講習(登録講習)を受講することで「賃貸不動産経営管理士」に移行することができます。

すでに「賃貸不動産経営管理士」に移行された方は、約6,000名となっています。

※移行可能期間は平成24年12月末日までとなります。移行を希望される場合、お早めに受講ください。

■新資格への移行方法

「賃貸不動産管理士」から「賃貸不動産経営管理士」に移行をお済ませでない方は、賃貸不動産経営管理士講習・講習受付センターにお問合せください。

【受講料】 16,000円(税込)

【登録講習日程・開催地】 12月6日(月) 代々木ゼミナール(東京、大阪、愛知、宮城、広島、福岡)

【カリキュラム】 10:00～ ガイダンス

不動産賃貸管理の重要性の高まり

賃貸不動産経営と税金(応用編)

賃貸建物の企画提案とリフォーム・リノベーション提案

賃貸管理と証券化業務

賃貸不動産経営管理士と倫理憲章

効果測定・倫理憲章への署名、ガイダンス

(18:15 終了予定)

■お問合せ先

賃貸不動産経営管理士講習 講習受付センター(東京事務代行(株)内)

TEL 03-6825-7500 FAX 03-4477-8031、03-4477-8066

(電話受付:平日10:00～17:00、FAX受付:24時間) <http://www.chintaikanrishi.jp>

会報誌のご利用方法

■物件オーナー様向けお役立ち情報「賃貸ライフの生活トレンド」(7ページ)

オーナー様向けに、最近の賃貸市場の流行等についてわかりやすく解説するコーナーです。

このページをコピー等していただき、物件オーナー様とのコミュニケーションツールとしてご活用ください。

■入居者様向けお役立ち情報「入居者さんの快適な暮らし応援コラム」(ウラ表紙)

入居者様向けに、快適な賃貸生活を送るためのコツをお知らせするコーナーです。

このページをコピー等していただき入居者様とのコミュニケーションツールとしてご活用ください。

01 New's File

良質マンションストック形成を促進 標準管理規約改正へ

国土交通省は分譲マンションの良質ストックの形成を促進するため、適切な管理の推進や、老朽化マンションの大規模改修、建て替えの円滑化に向けた検討を進めている。マンション標準管理規約の見直しに向けた有識者会議「マンション標準管理規約の見直しに関する検討会（座長＝鎌野邦樹・早稲田大学大学院教授）」が8月3日にスタート。年内の改正案取りまとめを目指している。併せて、2011年度予算の概算要求に向けて、大規模修繕や建て替えを円滑化するための情報提供策や支援措置なども検討している。

マンション管理をめぐるのは、区分所有者の高齢化などにより、管理組合の役員のなり手がいないことや、長期修繕計画に基づく修繕積立金が積み立てられていないなど将来、老朽化した際に、大規模改修や建て替えが進まない要因となる課題を抱えているものも多い。こうした中、国交省

は良質なマンションストック形成の促進に向けて管理の適正化を重要視。マンション管理組合が各マンションの実態に応じて、管理規約を制定・変更する際の参考と位置付けられるマンション標準管理規約の見直しを始めた。

有識者会議では、理事会や総会の適正な体制の確保のほか、管理組合による適正管理の推進を検討する。

具体的には、長期修繕計画の内容の定期的な見直しの規定▷緊急時の管理組合の専有部分への立入り請求権の規定▷新年度予算成立までの会計処理規定——を盛り込むことなどを検討する。

加えて、団地型や複合用途型のマンションについて、各棟、各用途ごとに管理する方法を規定することなどを議論する。

（8月17日号）

02 New's File

オフィスビルの環境性能 経済価値を分析へ

国土交通省は、オフィスビルをはじめとする投資対象不動産に関する環境性能と経済価値との関係を分析する。有識者を交えて、必要な情報や利用可能な情報を精査しつつ、実施。今年度内の業務として行う。結果は7月に設立した国交省ホームページ内の環境不動産ポータルサイトで公開する方針。環境性能が経済価値につながることを示すことで、投資判断がしやすく、環境性能の高い不動産への資金供給が促進されるなどの効果を期待している。

不動産の環境性能をめぐるのは2009年度に、新築分譲マンションについて経済価値を分析した。マンション募集価格と自治体版CASBEEや東京都マンション環境性能表示を用いて実施。東京都マンション環境性能表示があるマンションは、

ない不動産に対して募集価格が5・9％高くなっているなど、環境性能に一定程度、経済価値があるという結果が得られた。

今年度は同様の分析をオフィスビルについても行う。ただし、オフィスビルが圧倒的に多い東京都には、マンション環境性能表示や自治体版CASBEEのような制度がなく、また、オフィスビルの賃料情報などは使用成約がかかっているものも多いという。そのため、国交省はどういった情報が活用できるのかの調査、検討から進めていく考えだ。

また、国交省は12月をメドに投資家やテナントなどを集めた意見交換会も行う予定だ。

（8月24日号）

配管基準緩和争点に 長期優良マンション基準見直し

マンションの長期優良認定基準では、維持管理・更新の容易性について、構造躯体などに影響を与えることなく、配管の点検や補修などの維持管理を行うことができることを要求。通常住戸内に配置する排水立て管を住戸外に設置することなどが求められている。

このため例えば、南側に排水立て管を設置した場合、北側からの配管は床下を通すことが必要。かつ、配管に勾配をつけるための高さが求められる。必然的に階高の上昇につながり、コストアップに直結する。業界からも「配管の基準が厳しい」という意見が多く、緩和を求める声が強いという。

一方で、普及だけを優先し緩和を進めると、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅の普及を促進するという制度の意味が薄らぐ懸念もある。そのため、基準の緩和は、維持管理の容易性に配慮しつつ検討していく考え。

「認定基準は超ハイスペックというよりも、標準仕様より少し高い位置。事業者にとっても目指にしやすい、算入したいと思えるものを模索したい」（国交省）と話している。国交省は現在、見直しに向けて業界からのヒアリングを実施中。仮に見直すとした場合は、2010年度内にも行う方針だ。

（8月24日号）

住宅エコP・フラットSを延長 成長戦略全面に

国土交通省は11年度予算の概算要求を公表。一般会計予算の合計は、5兆7079億円。新成長戦略関連などに重点配分する「特別枠」では、総額7549億円を要求した。

環境配慮への事業としては、住宅エコポイントの延長・拡充に330億円。環境省との共同事業を行う考えだ。10年12月末までとした工事着手期限を1年間延長。同時に、環境に配慮した新築やリフォームと合わせて設置する高効率給湯器やソーラーシステムなどもエコポイントの発行対象としたい考えだ。11年度予算ではあるが、10年1～3月の着工時期も対象にする方針。ただし、

拡充への制度改正は11年4月からになる見通しだ。また、拡充に当たっては、発行ポイント数の新築戸当たり30万円は変えないが、新築と同時に高効率給湯器を設置するなどした場合は、30万円に更にポイントを付与する方針だ。優良な新築や中古・リフォーム市場活性化に向けた事業では、省エネや耐震性などが優れた住宅を取得する場合に受けられるフラット35Sの当初10年間金利1%引き下げの延長に365億円を要求。10年12月末を期限としている現行制度を11年度にも行う。10年1～3月への措置については、未確定だという。

（8月31日号）

入居者さんの 快適な暮らし応援コラム

第7回

篠崎俊子
ライフスタイルアドバイザー

仕事とプライベートのバランスをとり、ココロとカラダが喜ぶ幸せな暮らしを提案している。最近のマイブームは、スーパー銭湯通い、無農薬で野菜やハーブを育てる家庭菜園、昼食から翌朝食までを人参ジュースだけにする24時間プチ断食。

smart life

お金をかけないで、シンプルに小綺麗に暮らすコツ。



居心地の良い書斎コーナーを作ろう

家で資格試験の勉強をしたり、パソコンを開いてブログを書いたりする方は、リビングや居間のテーブルではなく、専用デスクがあるといいですね。自分のスペースとして使えて集中できます。

パソコン用デスクは、プリンターを乗せる台が付いていて便利なのですが、幅が1,000mm サイズですと若干狭いのが難点。デスクは、1,200～1,400mmの幅で、奥行きが700mmなら使いやすいです。

デスク回りを居心地良くするきめ手は椅子。背もたれ部分がフィットして、座る部分が固すぎないものを選びたいものです。椅子のキャスターはフローリングを傷めるので、堅いパネルカーペットな

どを敷いてください。デスクライトは、明るくて目に優しく長持ちするLED照明が人気です。

パソコンをインターネットにつないで使う方が多いと思いますが、無線LANが使えるなら、電話やケーブルテレビとパソコンをコードでつなぐ必要がなく、デスクを置く場所も選びませんね。

本棚、パソコンを置くデスク、プリンター、デスクライト、ファイルボックス、引き出しケースと、住まいに小さくても居心地の良い自分だけの書斎スペースをコーディネートしたら、“会社と家の往復”“家は寝に帰るだけ”から、勉強や趣味のある人生が開けていくような気がしますね。

ぐっすり眠る&安らぐために

“秋の夜長はぐっすり眠りたい”という方は、寝室を見直してみましょう。風水では、寝室は運気を養う大切な場所です。

日本では北を頭にして寝ることは「北枕」と呼ばれ縁起が良くないという考え方がありますが、風水では逆。最も安らげる方位です。ストレスが多く神経が疲れている方は、ぜひ北向きに寝てください。住まいの北側の寝室は大吉。夫婦仲が良くなり子供が授かりやすくなり、金運も良くなる方位です。

東側の寝室あるいは東向きに寝ると、仕事運が盛んになります。働き盛りの若い方には特にお勧めです。朝は東の窓から朝日を入れると、さらに活力が生まれます。

結婚したい方、人間関係を良くしたい方は、ぜひ東南向きに寝てみてください。未婚女性は、カーテンやベッドカバーをピンク系にすると、結婚運が高まります。

基本的に、寝室のインテリアやカーテン、ベッドカバーなどのテキスタイルに、黒や赤などビビッドな色や光る素材を使うことはお勧めしません。安らげることが第一ですので、柔らかな色合いを選ぶと良いでしょう。

寝室にこもりやすい湿気は、凶運気です。朝起きたら窓を開け、風を通して空気を入れ換えてください。布団類はたまに日に干して、寝ている間に太陽のエネルギーを心身に取り込みましょう。

開運風水

お部屋のインテリアや持ち物で開運アップしよう。

