

オーナー様とネットワークを結ぶコミュニケーションペーパー

KAZUSAYA TIMES



2024年

Vol 4

巻頭特集

家族信託メリット・デメリット
について

◆今号のピックアップ◆

～記事～

- ・ 火災警報器の交換時期について
- ・ 空き家特例について

目次

- | | |
|------------------------------------|----|
| 家族信託のメリット・デメリットについて | …2 |
| 火災警報器の交換時期について | …3 |
| 空き家特例について | …4 |
| 弊社の緊急サポート24サービスの変更について
社内研修について | …5 |
| 今号の法律相談・スタッフ紹介・オススメ販売物件 | …6 |

家族信託メリットデメリットについて

家族信託とは？

家族信託とは、家族による財産管理の一つの手法です。所有権を「財産権（財産から利益を受ける権利）」と「財産を管理運用処分できる権利」とに分けて、後者だけを子どもに渡すことができる契約です。これにより、所有者である親が認知症になってしまったり、介護が必要になってしまい自分で財産を管理できなくなってしまったとしても、子どもが親のために、**信託された財産の管理、運用、処分**をすることができるようになります。家族信託の基本的な登場人物は、「委託者」「受託者」「受益者」の3者です。

- ①「委託者」財産のもととの所有者で財産を信託する人⇒例：財産をもっている父親
- ②「受託者」財産の管理運用処分を任せる人⇒例：資産を運用・管理する息子
- ③「受益者」財産権を持ち、財産から利益を受ける人⇒例：母親※委託者と同じ人でも可能。



家族信託のメリット

1. 財産管理が委託者の判断能力に影響されない

親が認知症になって判断がつかなくなっても受託者の判断で資産運用が出来る。

2. 委託者の思い通りに財産の承継・事業承継を決定できる

信託財産を家族信託契約の中で継がせる人を予め決めることができる。

3. 成年後見制度より柔軟な取り決めもできる

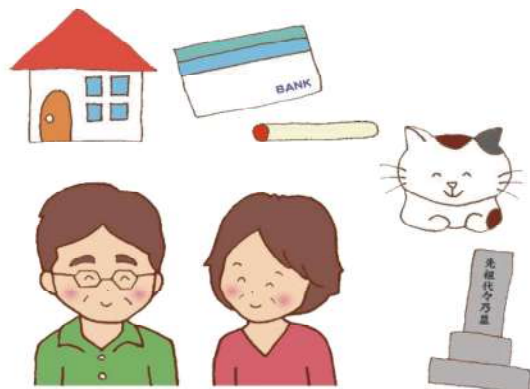
成年後見人より受託者は大きな裁量が持てる為、将来に向けた資産価値向上の取組が可能。

4. 相続による遺族の負担を軽減できる

家族信託契約により承継者を決めておくことで、相続が発生しても遺産分割不要。

5. 倒産隔離機能が使える

受託者が破産してしまった場合でも信託財産は差し押さえされない。



家族信託のデメリット

1. 身上監護をするには成年後見制度を利用する必要がある

家族信託に身上監護権が無い為、認知症になった親を施設に入居させる場合、代理人としての入居契約は出来ません。

2. 財産の管理を誰もやりたがらない場合がある

建物を目的とした家族信託の場合には、受託者には建物について管理する義務が発生する為、重荷となり引き受け手が見つからないケースがあります。

3. 直接的な節税対策にはならない

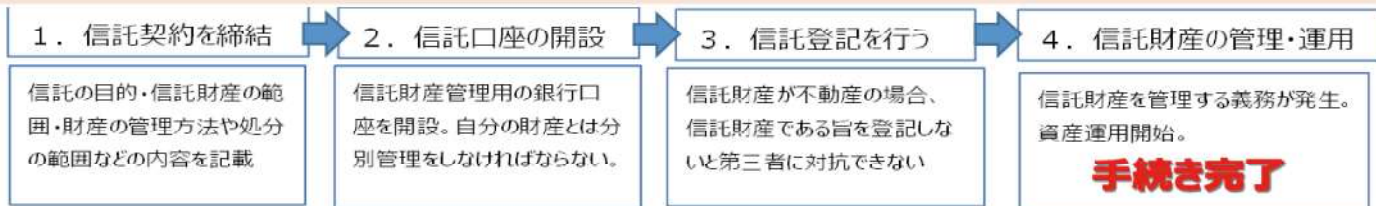
家族信託自体には相続税を節税する効果はありません。不動産等の名義は子供に変わりますが、財産権（受益権）は親の元に残るからです。

4. 親族間の不公平感を生む恐れがある

2人いる子供のうち1人を受託者とした場合に、受託者は信託された財産に対して大きな権限をもつ為、もう1人の子供から不平不満をいわれ家族間に溝が生まれる場合がありますので丁寧な家族会議が必須です。



家族信託を利用するときの流れ



家族信託にかかる費用

自分で家族信託をする場合には**20万円程度**でも行うことが可能ですが専門家ではない為契約書不備での無効になる恐れや、家族間のトラブルに発展するおそれがあります。もし家族信託を考えているのであれば専門家にお任せして頂くのがオススメです。

専門家に依頼した場合の費用相場

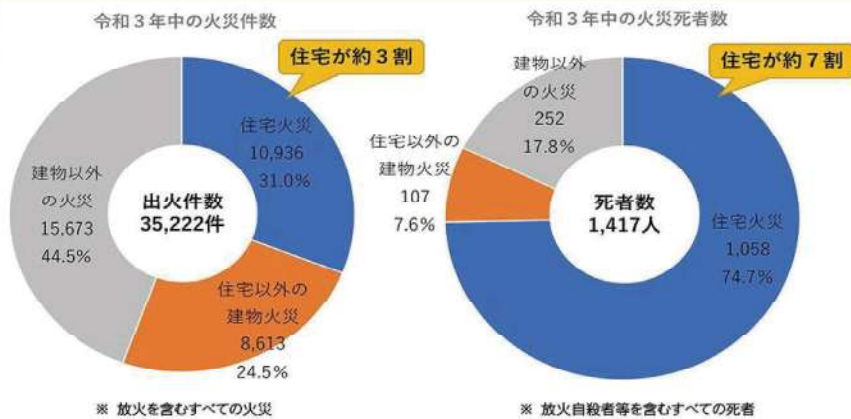
- 相談・コンサルティング料・・・30～80万円
- 公正証書作成費用・・・10～15万円
- 公正証書作成手数料・・・3～10万円
- 登録免許税(信託に不動産がある場合・・・
※不動産価格の1000分の4相当額

火災警報器の交換時期について

火災警報器の有効期限は約10年です！

2006年に施行された消防法改正により、戸建て住宅や店舗兼用住宅、共同住宅などを含むすべての住宅を対象に、火災警報器の設置が義務づけられました。賃貸物件も火災警報器の設置義務となっており、この設置義務を受け2006年以降に火災警報器を設置したオーナー様がほとんどかと存じます。

そのころ設置した火災警報器ですが今現在まで交換していない場合は10年以上使用していることとなります。火災警報器の寿命は約10年となっているため2006年～2012年頃に設置した火災警報器は交換時期になります。そのままにしておくとならぬ【警報が鳴る】等のトラブルや、いざ火災になった時に正常に作動せず火災の発見が遅れる可能性がございます。



火災警報器の点検方法

正常な場合は正常を知らせるメッセージもしくは火災警報音が鳴ります。音が鳴らない場合は、電池がきちんとセットされているか確認し、それでも鳴らない場合は電池切れか機器本体の故障のため、新しいものへの交換が必要です。

ちなみに、火災警報音が一定の間隔「ピッ」という短い音や「ピッ 電池切れです…」などが鳴る場合は電池切れの合図になります。また連続して「ピッピッピッ」と鳴ったり、「ピッピッピッ故障です…」などが鳴る場合は、本体が故障している合図になります。

定期的な作動確認し、音を聞きましょう！

ボタンを押す、またはひもを引いて作動確認をします。

● 定期的な家族で火災時の警報音を確認しましょう。

正常な場合は？

正常をお知らせするメッセージまたは火災警報音が鳴ります。

ピピ、
ピーピーピー

ピーピーピー
火事です

注) 警報音はメーカーや製品により異なります。

音が鳴らない場合は？

電池がきちんとセットされているか、ご確認ください。

...

しーん

● それでも鳴らない場合は、「電池切れ」か「機器本体の故障」です。取扱説明書をご覧ください。

① ご注意ください

- 火災警報器の種類によって、細かい注意点が異なります。製品に付属している取扱説明書を必ずご覧ください。
- お手入れや作動確認は、高所での作業となり、転倒や落下などの危険があります。安定した足場を確保して、作業を行ってください。
- 捨てる際は、本体と電池を別にして捨てましょう。お住まいの各自治体が定める条例に従って廃棄してください。

住警器の点検について（画像提供：日本火災報知機工業会）

当社でも火災警報器設置可能です！

火災警報器の入れ替えは賃貸物件だと退去した時の原状回復と合わせて行うのがベストです。当社でも設置可能ですのでお気軽にご連絡ください！

1台設置：6,000円（税別）で出来ます！

※ 連動式など特殊なものは別途見積が必要



火災警報器の交換は**当社：管理部**までお気軽にご連絡ください！

管理部 TEL：029-821-0226



空き家特例について

空き家特例とは？

相続または遺贈により取得した被相続人（以下「亡くなった人」）が居住していた家屋やその土地を一定期間内に売却し、定められた要件に当てはまる場合は、譲渡所得の金額から最高3000万円を控除することができます。これを、正式には「被相続人の居住用財産（空き家）にかかる譲渡所得の特別控除の特例」と言い、「空き家特例」とも呼ぶことがあります（以下「空き家特例」）。

譲渡所得の金額は、下記の計算式のとおり、土地や建物を買った譲渡価格から取得費と譲渡費用を差し引いて計算し、所得を基準に税額が決まります。したがって、特別控除が使える場合は節税になります。

譲渡取得＝譲渡価格（収入金額）－必要経費（取得費＋譲渡費用）－特別控除額

取得費は、不動産の購入代金や、購入手数料などに、その後支払った改良費などを加えた合計額を指します。

建物の取得費は、所有期間中の減価償却費相当額を引いて計算します。

譲渡費用は、不動産を売却するために支出した費用です。仲介手数料や測量費などが該当します。

なお、土地や建物の取得費がわからない場合は、譲渡価額の5%を取得費（概算取得費）とすることが認められています。売却額が大きく、取得費が不明な場合は、税額が高くなる可能性が高いと言えます。



空き家特例の適用要件

対象となる「亡くなった人の居住用家屋」（以下「空き家」）は、相続の開始の直前時点において、亡くなった人が居住のために使用していた家屋で、以下の3要件をすべて満たすものです。

1. 昭和56年5月31日以前に建築されたこと

2. 区分所有建物登記がされている建物でないこと

3. 相続の開始の直前において亡くなった人以外に居住をしていた人がいなかったこと

そして、特例を適用するための要件は以下のとおりです。



■ 譲渡人が、相続または遺贈により空き家を取得したこと

■ 空き家を売るか、空き家とその敷地を売る場合は、相続のときから譲渡のときまで事業、貸付け、居住などに使用しておらず、譲渡時に空き家が一定の耐震基準を満たすこと

■ 相続または遺贈により取得した空き家を取壊したあとに、その敷地を売る場合は、相続のときから譲渡のときまで事業、貸付け、居住などに使用しておらず、取り壊し後にほかの建物や構築物などを建築していないこと

■ 相続開始から3年を経過した年の12月31日までに売ること

■ 売却代金が1億円以下であること（相続人が複数の場合は1人につき1億円ではなく、合算した売却代金が1億円以下であること）

■ 売った空き家等について、相続財産を譲渡した場合の取得費の特例や取用等の場合の特別控除など、ほかの特例の適用を受けていないこと

■ 同一の亡くなった人からの相続または遺贈により取得した空き家等について、空き家特例の適用を受けていないこと

■ 空き家等の売却先が親子や夫婦など特別の関係がある人でないこと

このように、対象物件も適用要件も細かく定められているので、注意が必要です。

空き家特例の適用を受ける際の注意点

空き家特例の適用を受けるためには、注意すべき点があります。要件を満たさなければ特例の適用が受けられず、税額が上がってしまうことになるので、慎重に対応することが重要です。

I. 納税額が0円でも確定申告が必要になる

特例の適用を受けるためには、一定の書類を添えて確定申告をすることが必要です。

したがって、控除によって所得がなくなり、税額がゼロ円になる場合であっても申告することになります。



II. 贈与などで建物を事前取得している場合は適用が受けられない

特例の対象となる物件は、相続または遺贈により取得した空き家です。空き家となった物件があっても、相続の開始の直前時点において、所有者が居住者以外であれば、特例の適用は受けられません。つまり、生前に贈与などで所有者を変更した物件は対象外になります。

III. 店舗や倉庫は適用対象外となる

特例の対象物件は、相続の開始の直前時点において、亡くなった人の居住用に供されていた家屋である必要があります。したがって、居住用でない店舗や倉庫などについては、原則としてこの特例は適用できません。

弊社の「緊急サポート24サービス」の変更について

「緊急サポート24」の導入経緯

弊社では平成25年よりご入居者様がより安心して快適な生活を送って頂く為に、夜間・早朝・休日等の弊社営業時間外に、より迅速に緊急及び修繕対応できる、「緊急サポート24」を導入して参りました。
 現在におきましては、「緊急サポート24」が入居者様に浸透し、弊社営業時間外の緊急対応電話や、現場確認や一次的な応急処置のみならず、専門スタッフの緊急駆けつけサポートや迅速な修理対応を行う事ができ、お客様満足度の向上に繋がっております。
 この「緊急サポート24」を更にご入居様に満足して頂けるように「マモロッカ」を導入致しました。

マモロッカとは？

近年、コロナ禍でリモートワーク等自宅で過ごすことが多くなり、今までの生活では感じなかった騒音などのトラブルが多くなりました。また近隣トラブルで起因する殺傷事件は全国で2000件ほど発生しているというデータもあり、事件化されていないものを含めると100倍以上と言われております。



そこで弊社は、「近隣トラブルに特化」したコールセンター、マモロッカを導入致しました。このマモロッカとは社員の半数が元警察官で、弊社では対応しづらい近隣問題もプロの視点から解決に導いて頂けるサービスになります。
 このサービスの導入より、事件化する前にトラブルの沈静化を図ることができ、ご入居者様により快適な生活を送れる環境を提供することが出来るようになります。

緊急サポート24は「安心サポート」へ生まれ変わります！



今後弊社では今までの緊急サポート24のサービスとマモロッカのサービスを複合し「安心サポート」としてサービス展開していきます。今後、新規にご契約される方より月額1500円（税別）をご入居者様へお支払頂きます。
 なお、既存の「緊急サポート24」会員様も「マモロッカ」のサービスを受けられる体制を整えております。
 また「緊急サポート24」同様、オーナー様の負担は一切御座いません。今後も入居者様に安心してご利用できるサービスを展開していきます。

社内研修について

8月上旬にオーナー様と管理会社の関係性という題材の社内勉強会を実施致しました。
 この社内研修は実際のオーナー様を外部講師に招いて、オーナー様がどのような情報を求めているのか、管理会社に求めているものが何か等オーナー様視点の意見を聞くことができ、大変勉強になりました。
 今後も、オーナー様に満足して頂けるような管理会社を社員一同目指していきます。



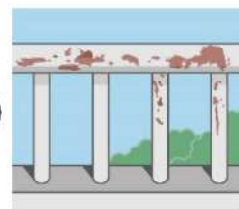
今号の法律相談

【Q：ベランダの汚れがひどく防水塗料にも影響があり防水塗料の塗り替え費用も請求できるか】

退去のため立ち合いを行いました。その際に、ベランダにゴム痕や小石、砂埃などで汚れがひどく、入居者に確認すると、下部がゴム製の「すのこ」を敷いており、その上に鉢植え等を置いていたとのことで、汚れに対する清掃費用が掛かる旨はその場で了承いただいていた。後日、清掃業者を入れ、清掃を行っているうちに、防水塗料の剥がれがみられるとの報告を受けました。確認すると、確かにところどころ防水塗料の剥がれや浮きがみられたため、塗りなおしが必要であり、追加の費用が掛かる旨を当該入居者に伝えたところ、「清掃費用まではわかるが、防水塗料の件は、立ち合い時に確認していないそちらが悪い。それに、防水塗料は清掃時に剥がれた可能性もあり、私が悪いと思えないし、費用の追加は了承できない。」と言われてしまいました。確かに退去立ち合い時は目視確認のみでしたが、目視では確認しきれないほど汚れていたことも事実で、10年耐用の防水塗料を5年前に塗り替えていることもあり、清掃が原因による塗料の剥がれ・浮きとは考えにくく、善管注意義務違反として少しでも多く費用請求ができないものかと頭を悩ませています。

【A：弁護士の見解】

10年耐用の防水塗料を5年前に塗り替えていたとしても、防水塗料の剥がれが塗装工事のミスが原因で生じる可能性も否定できません。入居者がベランダの汚れを放置していたことによって、防水塗料が劣化し、剥がれが生じたということと科学的に証明できなければ、入居者への請求は難しいと解されます。仮に、入居者の善管注意義務違反が肯定される場合でも、10年耐用の防水塗料についてすでに5年が経過しているため、損害賠償の範囲は防水塗料費用の半額が上限と解されます。



スタッフ紹介

リーシング部 筑波大学前 支店



初心を忘れず、懇切丁寧な対応を心掛けて業務に取り組んでおります。

のざわ しゅんいち
野澤 駿一



より魅力的な物件だと感じていただけるように丁寧さを意識して広告活動を行っています！

ほそや のぞみ
細谷 のぞみ



よりお客様に合った物件をご提案できるよう、細かいコミュニケーションを大切にしています。

すどう たくみ
須藤 拓海



物件の魅力が伝わるように正確かつ丁寧な接客を心がけております。

たさき だいき
田崎 大貴



お客様との出会いを大切に、ひとつひとつ親切丁寧な接客を心がけています。

えぐち なつみ
江口 菜摘



お客様に寄り添って丁寧な接客を心掛けております！

むらやま いのり
村山 苺愛



一人一人のお客様に親切・丁寧な接客を心がけます。

さとみ たかや
里見 昂哉

今号のオススメ販売物件

お問い合わせは029-855-1186販売部まで



売分譲マンション

土浦市中村南
780万円

- 交通/JR常磐線
「荒川駅」約1.2km
- 間取/3LDK
- 構造
鉄筋コンクリート造陸屋根
4階建
- 築年月/1992年7月
- 建物専有面積/68.41㎡
(20.69坪)
- 取引形態/媒介



売土地

阿見町阿見
550万円
※更地渡し

- 交通/JR常磐線
「荒川駅」約5.0km
- 土地面積/196.09㎡
(59.31坪)
- 取引形態/媒介

