

ピーエム倶楽部

Property

Management

発行/朝日綜合株式会社

本社/〒013-0064 秋田県横手市赤坂字館ノ下80-1 ベッチモントyokote 3階 TEL.0182-32-6263(代) ●発行責任者/熊谷邦夫
[URL] http://www.asahisogo.com [E-mail] info@asahisogo.com ●編集責任者/澤 正人
●発行年月日/令和6年6月

8

2024

Vol. 208

賃貸物件には宅配ボックスが必須？ 重要性や導入するメリット、注意点を解説

賃貸物件に宅配ボックスを設置する 3つの重要性やメリット

◆入居者の住みやすさにつながる

賃貸物件に宅配ボックスを設置することで、入居者の住みやすさが向上します。まず、荷物の受け取りに関するストレスが減ることが大きなポイントです。通常、配達時間に自宅にいないといけないという不安がありますが、宅配ボックスがあればその心配は不要です。仕事や外出中でも安心して荷物を受け取ることができ、時間の節約にもなります。さらに、宅配ボックスがあることで、入居者は大切な荷物を安全に受け取れるという安心感を持つことができます。

◆物件価値が上昇する

宅配ボックスの設置により、物件の付加価値が高まり、将来的な資産価値の上昇につながります。賃貸物件に住む人の多くは、利便性の高い設備を求めているため、宅配ボックスがある物件は他の物件に比べて魅力的です。そのため、宅配ボックスを設置することで、物件の利便性が増し、入居希望者が増える可能性があります。また、宅配ボックスのような便利な設備を持つ物件は、他の物件に比べて高く賃料設定をできる可能性があります。

◆防犯対策になる

宅配ボックスは防犯対策としても有効です。荷物が屋外に放置されることなく、鍵付きの宅配ボックスに保管されるため、盗難のリスクが大幅に減少します。

例えば、不在時に配達された荷物が玄関先に置かれることがなくなるため、盗難や紛失の心配がありません。さらに、宅配ボックスの利用により、他人に荷物の中身が見られる心配が減り、プライバシーも保護されます。宅配ボックスの設置は防犯面でも大きなメリットです。

賃貸物件に宅配ボックスを設置する 3つの注意点

◆置き場所を確保する必要がある

宅配ボックスは一定のスペースを占有するため、設置場所を確保することが重要です。入居者や訪問者の通行に支障をきたさない位置に配置することが求められます。例えば、エントランス内や駐車場の一角などが適しています。特に屋外に設置する場合は、風雨などの影響を受けないように工夫が必要です。雨除けの屋根を設置したり、防水性能の高いボックスを選定したりすることをおすすめします。設置場所を適切に選び、入居者が快適に利用できる環境を整えましょう。

◆荷物がそのまま放置される恐れがある

受取人が長期間不在の場合や、荷物のサイズが宅配ボックスに収まらない場合など、適切に管理されないと荷物の安全性に問題が生じる可能性があります。また荷物の取り忘れによって「食品」が腐敗し、悪臭が発生することもあるでしょう。宅配ボックスの利用状況を定期的に確認し、必要に応じて管理体制を整えることが重要です。管理会社や賃貸オーナーさんが定期的にチェックするようにしましょう。

◆セキュリティ対策を強化する必要がある

宅配ボックス内の荷物は、盗難の対象となる可能性があるため、セキュリティ対策を強化することが重要です。頑丈な素材で作られたボックスを選び、防犯カメラや照明を設置しましょう。

また、暗証番号やスマートフォンアプリを利用した鍵の管理システムを導入することで、荷物の安全性を高めることができます。最新のセキュリティシステムを取り入れることにより、万が一の際にも迅速に対応できる体制を整えることが可能です。宅配ボックスを利用する入居者が、安心できる環境を整えるようにしましょう。

アパートを相続する際の手続きは5ステップ！ 押さえておくべき注意点も解説

アパートを相続する際の 手続きの5ステップ

アパートを相続する際には、手続きが複雑で多岐にわたります。ここで解説する5ステップを参考にして、スムーズに進めましょう。

【STEP①】相続人を確認する

相続で最初にやるべきことは、相続人の確認です。法定相続人は民法で定められており、一般的には配偶者や子どもが含まれます。戸籍謄本や遺言書などの書類を確認し、相続人を確定させることが必要です。

【STEP②】相続財産の遺産分割協議を行う

相続人を確認したら、相続財産の遺産分割協議を行います。アパートの市場価値やその他の財産（現金、預金、不動産など）を評価し、相続人全員の同意を得て遺産分割協議書を作成します。遺産分割協議書には「誰が」「どの財産を相続するか」を明確に記載し、全員の署名と捺印が必要です。特にアパートのような高額な不動産は専門家に相談しながら進めましょう。

【STEP③】相続登記を含む各種手続きを行う

遺産分割協議が完了したら、アパートの名義変更（相続登記）を行います。法務局に遺産分割協議書や必要書類を提出し、相続人の名義に変更します。名義変更には相続人全員の印鑑証明書、住民票、被相続人の死亡届、相続税の申告や納付、各種契約の名義変更（賃貸借契約、水道光熱費、管理会社など）が必要です。相続登記が完了しないと、相続人が正式な所有者として認められないため、速やかに対応しましょう。

【STEP④】相続税の申告・納付

相続税の申告は、被相続人が亡くなってから10ヶ月以内に行う必要があります。そして、相続税の基礎控除額を超える場合、相続税が課されます。アパートの評価額は固定資産税評価額や路線価を基準に算定されますが、複雑な計算が必要となるケースもあります。また、相続税の納付期限に遅れると延滞税が発生するため、余裕を持って準備を進めましょう。

【STEP⑤】賃貸経営を継続するか売却するか決める

相続登記が完了し、入居者への「貸主変更通知」や賃料振込先の変更を済ませると、賃貸オーナーとしてアパート経営が始まります。アパートが築古の場合、内装外装の修繕や水回りの確認、修理が必要です。これらの修繕費用は大きな負担となることもあるため、事前に見積もりを取るなどして予算を立てておくことが望ましいでしょう。また、賃料収入と管理費・修繕費などの支出を計算し、収支を把握することが大切です。特に立地や土地の将来性も考慮し、賃貸経営の継続か、売却かを検討して今後の方針について決めておきましょう。また管理会社の物件担当者との連携も強化し、入居者満足度を高める施策を取り入れることで安定した賃貸経営を目指すことができます。

アパートを相続する際の2つの注意点

アパート相続時には、2つの点に注意が必要です。ここでは「賃貸経営の安定」と「共有名義のリスク」について解説します。

◆ 賃貸経営を安定させる必要がある

アパート経営では家賃収入が見込める一方で「空室が埋まらず予想した家賃収入が得られない」「入居者が家賃を滞納する」といった問題が発生する恐れがあります。この問題により、アパートを相続しても経営が思うようにいかず、最終的に赤字経営になるリスクが考えられます。相続前にこれらのリスクを十分に理解し、空室対策や滞納防止策を講じることが重要です。また、定期的な物件メンテナンスや入居者の満足度向上に努めることも安定した経営には欠かせません。

◆ 共有名義にするとトラブルになりやすい

共有名義にすることで遺産を公平に分けやすくなりますが、その一方で多くの問題を引き起こす恐れがあります。たとえば、売却や解体には共有相続人全員の同意が必要のため、一人でも反対者がいると手続きが進まない可能性もあります。また、共有名義の相続人が死亡すると、新たな相続人が発生し、関係性が希薄な共有者が増えることでトラブルも発生しやすくなります。このようなリスクを避けるためには、できるだけ単独名義にするか、事前に共有者間でのルールを明確に定めておくなど、慎重な検討が必要です。

賃貸住宅の管理契約等の変更に関する手続き

遺産分割協議が終わり、賃貸住宅の相続人が決定したら、賃貸住宅の管理を委託している管理会社と家賃等を受領する受取口座の変更だけでなく、管理契約の再締結なども必要となります。管理会社にもよく相談しながら進めてください。遺言書がある場合は、よくその内容を確認しましょう。

■ 相続登記

法務局で賃貸住宅の登記名義を変更します。登記をしなければ、売却することや、担保として設定することもできません。令和5年時点では、相続登記の義務化はありませんが、法律が改正され令和6年4月1日以降は義務化され、相続で不動産取得を知った日から3年以内に登記・名義変更しない場合は10万円以下の過料の対象となります。登記は、複雑なこともあるので司法書士に依頼することも可能です。

■ 管理契約の再締結

管理契約は委任契約の一種であり、契約継承の特約等がなければ被相続人の死亡により契約が終了します。そのため、相続人が確定したら再度管理会社と契約を結びましょう。被相続人がどのような内容で管理会社と契約していたのか、既存の契約書類をよく確認してください。また、被相続人の生前より、委任状などにより契約行為等の代理権を授与されている方がいないかなども確認してください。相続人が複数で共有する場合、相続人全員同意のうえ契約します。契約後、何かある度に相続人全員の合意をとることは、時間や手間もかかり、入居者に迷惑がかかってしまう可能性もあります。そのため、代表者を決めて、その他の相続人から事前に委任状等をとっておく良いでしょう。

■ 火災保険等の名義変更

火災保険や地震保険等、賃貸住宅をお持ちの場合、加入していることが多いです。名義変更を行っていないため、保険金が受け取れないということにならないよう、相続人となった方に名義変更を忘れずに行いましょう。

■ 家賃等の受取口座の変更

各種契約変更や再締結と合わせて、家賃等の受取口座を変更する必要があります。被相続人の口座に家賃等が振り込まれると、口座凍結により、家賃受取が困難になってしまう恐れがありますので早めに変更を行いましょう。相続人が複数で共有する場合は、持分に応じて家賃を振り分ける必要があります。管理会社に家賃集金業務をお願いしている場合は、持分などを伝えましょう。管理会社に家賃集金を依頼せずに直接、入居者から振り込んでもらっている場合は、相続人全員に合意をとり、どなたか受取口座の代表者を決めておくことが良いでしょう。その代表者が持分にに応じて振り分けします。

■ 入居者への連絡

直接、入居者から家賃を受領している場合、一通りの手続きが完了した後は、入居者に振込口座変更の通知を行いましょう。管理会社が代理で通知してくれる場合もあるため、事前に確認してください。

■ 所得税の準確定申告

被相続人の亡くなった日までの所得に対して、相続人は所得税の申告を行わなければなりません。申告は被相続人が亡くなったことを知った日の翌日から4か月以内です。

■ 相続税の申告

賃貸住宅を相続すると相続税の申告が必要となります（相続税がかからずに申告が不要という場合もあります）。まずは、どのくらい相続税がかかるのか管理会社や税理士等に確認しましょう。申告は、被相続人が亡くなったことを知った日の翌日から10か月以内と期限が決まっていますので注意してください。

！ 豆知識！ 相続が発生し、相続人が決まっていない場合、固定資産税はだれが払うのか？

相続発生後も固定資産税は、1月1日時点の所有者に納税義務があります。しかし、遺産分割協議が成立していない場合、一時的に賃貸住宅等の不動産は相続人全員の共有財産となり、原則として、被相続人が支払うべき固定資産税は相続人全員が法定相続分に応じて支払うこととなります。相続人が確定し、登記しなければ、被相続人の住所宛に固定資産税の納付書が届いてしまいます。市区町村役場へ相続人代表者指定届を提出すると納付書の送付先を変更することができますが、あくまでも送付先を変更することのみで、代表者が固定資産税を全額払うというものではありません。

ミュージカル
ジャングル
大帝
レオ
MUSICAL
JUNGLE
EMPEROR
LEO

9月14日（土）
ご招待いたします！

お問い合わせ／0182-32-6263
朝日総合(株)本社 開発事業部
営業時間／9：00～17：30



LIFE UP 朝日総合株式会社

TEL.0182-32-6263 <https://asahisogo.com>
秋田県横手市赤坂館ノ下 80-1 ベッチモント yokote 3 階



アパマンショップ問い合わせ先 お気軽にお問い合わせください

■横手エリア／横手店 TEL.0182-32-6262 ■由利本荘エリア／本荘店 TEL.0184-27-2929 ■大曲エリア／大曲店 TEL.0187-62-5677
■能代エリア／能代店 TEL.0185-89-5400 ■秋田エリア／秋田泉店 TEL.018-883-0622・山王店 TEL.018-896-1511
■多賀城エリア／朝日リ・ライフ株式会社 アパマンショップ 多賀城店 TEL.022-364-8808

オーナー各位

令和6年8月吉日
朝日綜合株式会社
朝日レジデンシャル株式会社

全住協会員オーナー様わらび座ご招待のご案内

大暑の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。平素は格別のご愛顧を賜り、厚くお礼申し上げます。毎年ご好評いただいております「わらび座観劇ツアー」を今年も企画いたしました。是非皆様にご出席いただき、楽しんでいただければ幸いです。ご多忙のところ誠に恐れ入りますが、8月23日（金）までに
出欠のご連絡をくださいますようお願い致します。



日時 令和6年9月14日（土）

参加費 オーナー会員様 2000円 非会員様・同伴者様 3000円


場所 あきた芸術村 わらび座劇場にて観劇・昼食・温泉入浴

【スケジュール予定】

能代・秋田コース

横手・大曲コース

本荘コース

10:00 アパマン秋田泉店発	10:15 アパマン横手店発	10:00 本荘発
※能代オーナー様は秋田泉店へ集合願います。	↓	※K s テンキ様発
	10:45 アパマン大曲店発	↓
↓	↓	↓
11:30~13:30	ミュージカル「ジャングル大帝レオ」観劇	
13:30~13:45	わらび劇場から 温泉「ゆぽぽ」へ移動	
13:45~15:45	昼食・入浴	
16:00	わらび座 出発 	
↓	↓	↓
17:30 秋田泉店着	16:45 大曲着	17:30 本荘着
	↓	※K s テンキ様着
	17:15 横手着	

* ご入浴される方はタオル・バスタオルをご持参お願いします。



【お申込み先】朝日綜合株式会社 開発事業部
◆TEL:0182-32-6263 ◆FAX:0182-33-3072

***** 参加申込書 *****

FAX でのお申込みは下記番号までお願いいたします。

わらび座観劇ツアーに参加します

氏 名①: _____

電話番号: _____

生年月日: _____

氏 名②: _____

電話番号: _____

生年月日: _____

氏 名③: _____

電話番号: _____

生年月日: _____

【お申込 FAX 送付先】

朝日綜合株式会社 開発事業部

○FAX:0182-33-3072