

# タウンオーナーズクラブ会報

Town Owners Club Bulletin

● イベントレポート 2018春のお花見会

● 民事信託の活用方法 (1)

賃貸営業の新しいカタチ ～ITの導入について～

カーリングとアイススケート体験のご案内

MDM経堂（東京都世田谷区） / アヴェントハウス施工



## イベントレポート 2018 春のお花見会

今年も人気の企画である隅田川の屋形船のお花見会が行われました。天気は快晴、気になる桜の方も満開と最高の花見日和の中、89名のオーナー様にご参加いただき、大盛況の中終わることが出来ました。

今回メインスポットとなった桜橋付近の「墨堤の桜」は、日本さくら名所100選にも選ばれている大人気の花見スポットです。今では千本桜と言われるまでになっておりますが、その起源を辿ると江戸幕府の第8代将軍・吉宗公が享保2年（



1717年)に100本の桜を植えたことに始まるといわれております。その後、江戸の町人が桜を植えていき、賑わいを増していった末、



今では千本桜とスカイツリーの景観とが相まって、日本を代表する花見スポット

となりました。

莫産を敷いてワイワイとやる花見も良いですが、やはり大名気分で水上から悠々と桜を愛するのは格別なのか、料理とお酒がすすむにつれ

てオーナー様同士の話も盛り上がり、最後はそこかしこから笑い声の溢れる楽しい宴席となりました。

皆々様のお蔭をもちまして、この屋形船の宴は毎回キャンセル待ちが出るほどの人気企画にまでなりました。

心より厚く御礼申し上げます。

今回は夏に行われる「隅田川の花火大会」

を企画しております。こちらにも人気のイベントとなっておりますので、プランが確定しましたら早々に皆様にご案内差し上げたく存じます。

美味しい料理とお酒と花火、そして一期一会の出会いを満喫して頂ければ幸いです。

#### 【お問い合わせ】

タウンオーナーズクラブ事務局

03-5687-2566

## 民事信託の活用について (1)

昨年より、弊社面上にて民事信託についてのご提案を何度か掲載し、オーナーの皆様から多くの反響をいただきましたが、その中で特に多かったのは、自分たちの場合はどのような利用方法が考えられるか、具体的にどのような場面で活用するものか、というお声でした。

そこで今回は民事信託の利用方法として5つのパターンをご紹介します。

### ● 財産凍結を防止する。

不動産を所有している人が認知症を発症すると、不動産を売却しようとしても、売買契約を締結できなくなります。

この場合、親族が成年後見制度を使って、本人のために不動産を売却しようと試みるケースが多いのですが、成年後見人が処分に応じなかったり、家庭裁判所の許可が下りずに売却ができないという事態がよくあります。

この点、民事信託を使えば、不動産の売却権限を予め受託者に移行させるので、本人がその後に認知症になっても不動産を売却することができます。

### ● 相続人のトラブルを防止する。

不動産を複数の相続人で相続すると共有になりますが、共有になってしまうと、管理や処分行為が制約され、トラブルの温床となりがちです。現

物分割や換価分割を試みても、親族間の合意が得られないと、共有を避けられない事態となります。

この点、民事信託を使えば、受託者に権限が集中するので、管理・売却行為を進めることができます。



### ● 相続手続きを円滑にする。

相続発生時すぐに被相続人の預貯金を引き出すことはできません。金融機関によっては、遺言がある場合でも、各種書類が揃うまでは預金の引き出しに一切応じていません。

これでは葬儀費用や残された配偶者・生活保護を要する相続人の資金需要に応えられません。

この点、民事信託を使えば、相続開始前に信託財産について既に受託者に名義移転することになるので、受益者の変更以外に何ら手続きを要することなく、円滑に相続人の資金需要に応えることができます。

●被相続人の意思を尊重できる。

自分の財産を相続した相続人が、将来亡くなったときに、誰に、どのように財産を承継させるのかについては、自分の遺言では指定できません。

この点、民事信託を使えば、被相続人の意思を尊重する形で財産の承継先を指定できます。

●節税することができる。

自分が亡くなるまでに不動産の名義が相続人に移さないでいると、今度は多額の相続税が課税されることとなります。

相続税の節税のために高額な不動産を生前贈与すると、多額の贈与税が課せられます。

この点、民事信託を使えば、信託財産を名義と

収益に分けることができますので、名義のみを相続人に生前贈与することで、贈与するよりも低い贈与税で不動産の財産の価値を相続人に移転することができ、結果として相続税の負担を減らすことができる可能性があります。

いかがでしたでしょうか。民事信託は個別の事案に合わせて、様々な活用方法が考えられますので、次回は、より具体的な事例を交えてご説明させていただきます。

【お問い合わせ先】

不動産経営相談室 [TRESS]

03-5687-5067 担当：市木

## 賃貸営業の新しいカタチ ～ 現場へのIT導入

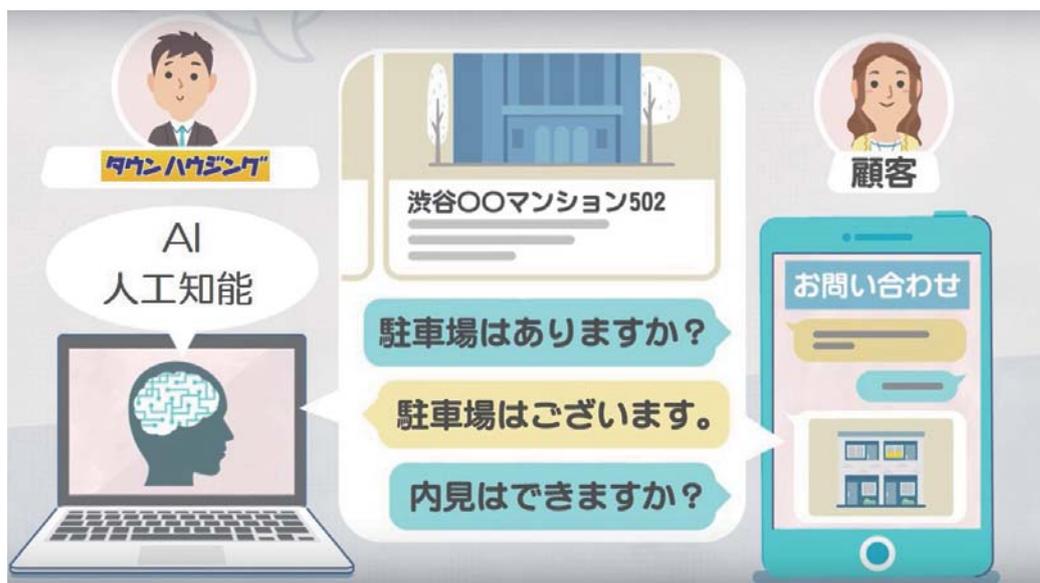
ITという言葉が一般化して久しく、現在ではスマートフォンなどのIT端末からお部屋探しを始める方が大半を占めています。

こうした状況を踏まえ、更なる客付力向上と他社との差別化を図るため、タウンハウジングでは、こうしたITを駆使した様々な取り組みに挑戦しております。

今回は既に導入を初めているサービスのうち、一部をご紹介します。

【AI（人工知能）による顧客対応】

一部店舗にて、物件のお問い合わせをいただいたお客様に対し、AIによる自動対応を行ってお



ります。もちろん、営業中は従来通り、営業スタッフによる顧客対応を行っておりますが、夜間・休日といった営業時間外については、AIにて24時間リアルタイムにお客様の対応をしております。常にお客様とのやり取りをすることにより、お客様の取りこぼしを防ぎ、かつ、どこよりも早くご来店予約をいただくことで、成約率を上げることが狙いです。

### 【ITを活用した重要事項説明】

宅地建物取引業法では、重要事項説明を行う場合、契約者との対面での説明を義務づけておりましたが、昨年10月1日にテレビ会議等のITを活用して重要事項説明を行う「IT重説」が賃貸取引に限り解禁となり、弊社を含む国土交通省の承認した一部の業者により、平成27年8月から平成29年1月までの期間でIT重

説の社会実験を実施致しました。

従来上京に合わせて手続きを行っていた遠方



のお客様に対し、審査承認後すぐに契約手続きを実施することが出来ますので、新入生や新社会人といったお客様を今まで以上に取り込むことが出来る様になり、更にはキャンセル等の防止にも効果を見込んでおります。

※ 各契約業務店舗に導入されております。

## 特 報

### カーリングとアイススケート体験のご案内



本年より、日頃の感謝をこめてご家族の皆様とともに楽しむことのできる新企画がスタートします。

第一弾として「平昌オリンピック銅メダル記念！軽井沢でカーリング体験ツアー」の開催が決定しました。この冬平昌五輪に熱狂し、ウィンタースポーツに興味を持ったオーナー様も少なくないと思います。中でも朝日新聞のアン

ケート調査で「挑戦したいランキング」の第1位だったのがカーリング。今、カーリング体験教室への問い合わせが殺到中でリンクの予約が取れない中、今年の9月に軽井沢のリンクを押さえることができました！この機会に是非ともご家族の皆様をお誘いあわせの上、ご参加下さい。



日時：2018年9月22日 場所：軽井沢 風越公園 アイスパーク 定員：80名

※ 詳細が決まり次第、ご案内状を発送する予定です。

#### 【お問い合わせ先】

不動産経営相談室

0120-142-073 担当：和南城

お詫びと訂正

前月号において「宅地建物取引業法のお知らせ」の連絡先電話番号に誤りがございました。オーナーの皆様につきましては、ご迷惑をおかけしたことを深くお詫び申し上げます。