

タウンオーナーズクラブ会報

Town Owners Club Bulletin

みなづきキャンペーンスタート

家族信託②～その実例

特別清掃のススメ / 水の新革命・マイクロバブル

タウンハウジング新店の紹介～三鷹店～

写真：ESPERO（神奈川県横浜市神奈川区）／アヴェントハウス施工



2018年 **みなづき キャンペーン スタート！**

タウングループでは毎年6月からの約1ヶ月間を『皆付キャンペーン』と題して、空室を無くすための取り組みを全社的に行っております。この『皆付キャンペーン』が始まったのは、今からさかのぼること20年以上前のことになります。

賃貸業界では「6月に入ると市場の動向が鈍くなり空室が中々埋まらない」というような話が巷で聞かれており



ました。

梅雨時でもあり空模様はどんより、スタッフも動かない市場にどんより、このような空気では余計に空室は埋まらないだろうと一念発起して始まったのがこの皆付キャンペー

ンです。

キャンペーン



名の由来は「皆で空室にお客様を付ける→空室をみんな客付けする」との思いに、旧暦の6月の「水無月（みなづき）」をかけて「皆付キャンペ

ーン」となりました。

この皆付キャンペーンが始まった当初は「全てのスタッフが情熱をもって参加する」ということが中々出来ずになりました。

しかし10年程前からはタウングループの全スタッフが集まり、それぞれの部門で考えた「空室対



策」を皆の前で宣言するやり方に変えたところ、各スタッフの本気度合がアップして、今やタウングループの最大行事として行うようになりました。

オーナー様やご入居者様を中心に、タウングループをご利用いただく全てのお客様に喜んでいただけるようなキャンペーンにしたいと思っております。

社長の新田から新人スタッフまで、タウングループの全スタッフが一丸となって働いて参ります。



不動産経営相談室

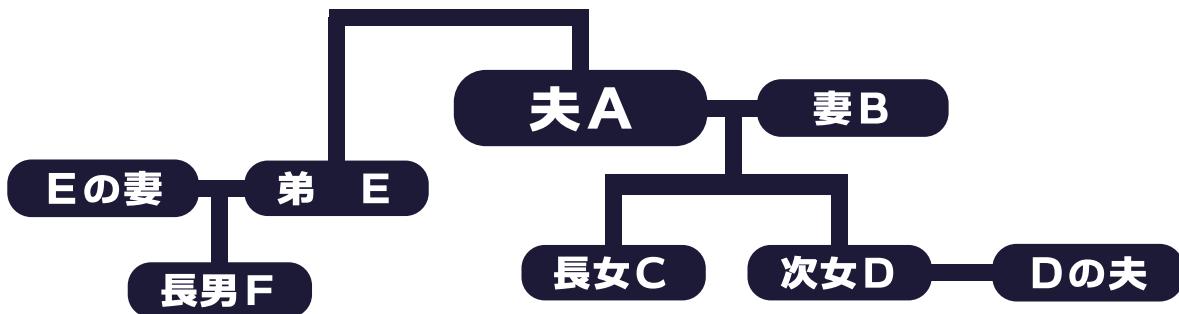
家族信託②～その事例～

※ 今後「民事信託」については「家族信託」の呼称を使用させて頂きます。

今回は、家族信託の活用方法「遺留分に対応するスキーム」を具体的な事例にてご説明させていただきたいと思います。

[具体的事例]

- 相談者A（75歳）には、妻B（既に死去）と長女C（50歳・独身）と次女D（48歳）がいる。
- 相談者Aは長女Cと一緒に住んでいる。
- 次女Dは結婚して、相談者Aとは同居していない。
- 相談者Aの財産はA名義の戸建て（時価8千万円）と預貯金2千万円がある。
- 相談者Aは、自分の死後、長女Cを一戸建てに住まわせたいと考えている。
- 相談者Aの悩みは、次女Dが嫁いだ先の夫が定職に就かず生活に困る状況であり、
Aが死亡したら一戸建てを売却して遺産を現金でもらいたい希望をもっていることであった。
※ 次女Dの性格からして、法的手段に訴えてでも実行してくることが予想された。
- 相談者Aは実の弟E（長男F）に相談をし、Eが対応することになった。



[遺言のみの場合のトラブルの可能性]

- 相談者Aが認知症になった場合、長女Cの判断で不動産の処分ができなくなる。
- 相談者Aが死亡した場合、預金口座が凍結され、相続届に次女Dの署名がもらえない為、葬儀費用や長女Cの生活費用が困窮する。
- 不動産評価額に納得のいかない次女Dが相談者Aの遺言作成時の遺言能力に疑いがあるとして、弁護士をたて遺言の無効を訴えてくる。

[家族信託を活用したスキーム]

- 相談者Aを委託者兼第一次受益者、実の弟Eを受託者とし、第二次受益者をFとする。
- 第二次受益者は長女Cとする。
- 第三次受益者をFとする。
- 相談者Aには受取人をCとする2千5百万円の生命保険を掛けることとする。
- 信託財産を相談者Aの一戸建て（時価8千万円）及び現預金2千万円とする。
- 相談者Aが死亡するまでは、実の弟Eは、相談者Aが一戸建てに居住し続けるために必要な事務と保険を掛ける事務を信託事務として取り扱う。
- 相談者Aが死亡後、実の弟Eは長女Cが一戸建てに居住し続けるために必要な事務を信託事務として取り扱う。
- 次女Dが遺留分を請求してきたときは、保険金にて対応する。

このようにかなり複雑なケースでも、家族信託をうまく使うことで対応できるので、ぜひ一度ご相談頂ければと思います。

【お問い合わせ先】

不動産経営相談室

03-5687-5067 担当：市木

今月のおすすめ 特別清掃のススメ

当社では、建物の顔となる美観と快適性を維持するために的確な清掃を行います。

建物の清掃は、日々の快適性と、資産価値の維持に直結する重要な要素です。建物の特性や利用状況に応じて日常清掃、定期清掃、特別清掃に区分し、これらを適切に組み合わせた的確な清掃を提案させていただいております。

- 【日常清掃】細やかなメンテナンスの日常清掃は美観の向上だけでなく、施設の寿命を延ばすことにもつながります。
- 【定期清掃】建物を常に美しく衛生的に保つこと

は、そこで仕事や生活する人々にとって大きな意味があります。衛生面の重要性はもちろん、快適性やステータスを感じられる環境づくり、そして美しく整備された建物は防犯の面でも貢献すると言われています。

- 特別清掃。床面の洗浄や高圧洗浄機による洗浄など、専用機械などを使って行う清掃です。一定期間において必ず行うことで、建物の資産価値を維持することができます。

特に特別清掃は建物の汚れやすいポイントをピ

ンポイントで清掃するプランで利用しやすいため、オーナー様から絶大な支持を得ています。



BEFORE



AFTER

以前よりお伝えしておりますが、専門的な清掃を行うことで、建物本来の美しさを取り戻します。建物のバリューアップの視点から、ぜひ一度特別清掃をご検討いただけすると幸いです。

【お問い合わせ】

メンテナンス部 本社

03-3865-3200 担当：四戸

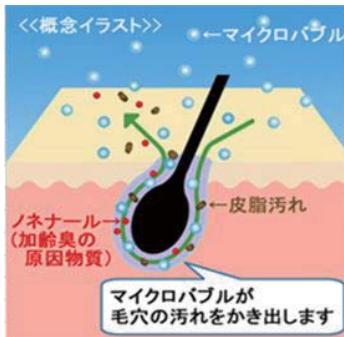
1Kの新革命 マイクロバブル のご紹介

今回はテレビCMやNHK「ためしてガッテン」等で取り上げられ、話題となっております“マイクロバブル”の技術を応用した商品の紹介です。

マイクロバブルとは、5～50ミクロンの大きさの泡のことです。（頭皮の毛穴の直径は約200ミクロン）水道水の中に含まれている空気を元に水道水の圧力だけでマイクロバブル発生させており、そのミクロの泡が纖維の隙間や毛穴に入り込み、高い洗浄・消臭効果が得られます。

弊社ではマイクロバブルシャワーへッド（お使いのヘッド根元に取り付けるアダプタータイプとシャワーへッド一体型タイプ）と全自動洗濯機用マイクロバブル（給水口に取り付けるだけのアダプタータイプ）の2種類の取り扱いがあり、どちらの商品も工事不要で簡単に取り付けができます。

この機会に話題の“マイクロバブル”を是非、ご体感下さい。



【お問い合わせ】賃貸管理部：03-5687-1911

タウンハウジング 三鷹店 新規オープン！



この度タウングループでは激戦区である中央線沿いの募集力強化を図るべく、タウンハウジング三鷹店を新規にオープン致しました。

これにより、多摩エリアの中央線全12駅に対して9店舗を構えることになり、各駅ごとの特色に特化した営業活動が可能になりました。

三鷹は都内屈指の人気を誇る吉祥寺の隣町であります。豊かな自然と成熟した住宅街を持ち、その需要は多岐にわたります。そのため、新店舗も家族連れの来客に合わせてキッズスペースを設けるなど、お客様目線を取り入れた過ごしやすい店舗となっております。

責任者コメント

「責任者の森田です。経験豊富なスタッフ達で三鷹周辺の幅広いニーズに対応します。お近くにお越しの際は、是非一度お立ち寄り下さい。」

【お問い合わせ】タウンハウジング三鷹店 0422-53-9070