

ある普通の賃貸用建物で、間取りも設備もいたって標準的です。しかし、その物件に行ってみると感じるのは、その敷地内がとてもきれいに整備されていることです。

植栽は綺麗な形に刈り込まれ、落ち葉や雑草などは見当たりません。もちろん、植栽の間にもゴミなどはありません。ゴミ置場も綺麗に整い、未回収のゴミや、ゴミ袋から漏れてしまった液ダレの跡などありません。ゴミのネットも綺麗に丸められ紐で結ばれています。自転車置き場も整然と自転車が並んでおり、出し入れがしやすそうです。エントランスドアのガラスもくもり無く磨かれ、ステンレスの枠の部分を覗き込むと、まるで鏡のように自分の顔が映ります。ここはオートロックでは無いので集合ポストは有りませんが、各部屋の玄関ドアポストからもチラシがはみ出ている様子は有りません。廊下もゴミひとつ無く、傘や私物を廊下に出している人は誰もいません。大家さんだけでなく、入居者さんもこの綺麗さを保つことに協力しているからこそ、いつ行ってもこの状態なのです。

「割れ窓理論（ブローケンウィンドウ理論）」という言葉をお聞きになったことがあるでしょうか。割れた窓を放置していると、誰も気にしていない事が周囲に伝わり、他の窓もどんどん割られてしまうという環境犯罪学の理論です。玄関周りがきちんと



していないお宅は空き巣に狙われやすいと言われていたますが、これにも通じるものがありますね。実はこの考え方は、賃貸物件の管理にも当てはまります。物件を綺麗にしておくとなんか綺麗にするようになりますが、汚いまま放置していると汚しても構わないと考える人が多くなり、どんどん荒れ果ててしまいます。お心当たりのあるオーナー様も多いのではないのでしょうか。

現在、自転車は乱雑にとめられ、ゴミ置場も使い方が汚く、廊下に私物が放置されているとしたら、入居者さんに呼びかけ、ご自分も手をかけながら綺麗にして行くことはかなりの労力を伴います。でも、一度綺麗にする習慣がつけば、みんな汚さなくなり、その状態を良いと感じる綺麗好きな入居者が引っ越してくるようになり、次第



に住む人みんなが何も言わなくても綺麗に使うという効果が生まれます。今回の例に挙げた物件のように、建物自体は標準的でも、周辺のもっと新しい物件と遜色のない家賃で選ばれている事例が実際にありますので、急がば回れで真似をしてみる価値はあるのではないのでしょうか。汚損や破損を放置しないですぐに対応するようにすれば、トータルでかかる費用も少なく済むという利点もあります。

いつ行っても綺麗だと感じる状態を保つのに、プロのお掃除屋さんを頼むのにはかなりの費用がかかりますが、もしこれをお読みのオーナー様が賃貸物件の近くにお住まいなのであれば、オーナー様ご自身が頻りに物件に行けるという事が大きな利点となると思います。例に挙げた物件のオーナー様はすぐ隣にお住まいなので、毎日気軽に行けるのだと仰っていました。お金をかけずに手間をかける、そういう方法も、近くにお住いだからこそ可能な差別化です。こういう小さな努力の積み重ねこそが賃貸経営の安定に大きく寄与するのだと思います。

「一理あるな」と感じたオーナー様は、まずは出来るところから始めてみてはいかがでしょうか。散歩や買い物のついでに10分のお掃除を試してみる。継続していくと入居者さんと顔を合わせる機会も増えますし、他にも様々な気づきがあると思いますよ。ぜひ、おすすめします。



大家さんのための

税金基礎講座

第2回

今月も賃貸経営の税金基礎知識をお届けいたします。今回は「経費はどこまで認められるのか？」についてお伝えいたします。

経費かどうかを決める3つのポイント

個人の大家さんが確定申告するときの所得税の計算は、「不動産収入」から「不動産の経費」を引いて「不動産所得」を出すところから始まります。

不動産収入－不動産の経費＝不動産所得

「不動産収入」は満室であれば、誰が保有しても収入に差はないのですが、「不動産の経費」については大家さんによって差が出てきます。なので「この出費は経費になりますか？」というご相談をよく受けます。さて、経費になるかならないかを判断するときの1番目のポイントは、その経費は「収入を得るために必要な出費かどうか」です。そうでなければ経費として認められません。では、収入を得るために必要だったかどうかを「誰が決めるのか？」ということになりますが、それは、その出費のことを一番よく分かっている「使ったご本人」です。ですから、経費であるかないかを決めるのは「申告する本人次第」ともいえます。しかし、仕事に関係ない飲み会の出費や、私用で出かけたときの交通費や宿泊費は、いくら本人が経費だと言い張っても通らないでしょう。このように、他人に説明しても納得してもらえないような出費は「経費にはできない」というのが、経費かどうかを見分ける2番目のポイントです。ご相談いただくオーナー様にはつぎのような手間をかけていただいています。

1. 飲食をした時は「一緒に食べた相手の名前や人数」を領収書の裏に記載する。
2. 国内・海外を問わず、不動産購入のための視察に行ったとき、交通費や宿泊費を経費にするときは、その時の工程表や視察

した物件情報、業者とのメールのやりとりを残しておく。

最後に3番目のポイントとして、「常識を超えて高額な場合は脱税かと疑われやすい」ことも念頭に置いておきましょう。誰に疑われると困るかといえば、もちろん税務署です。それはたとえばこんな場合です。「出張で一流ホテルのスイートルームに宿泊する必要があるのか?」「不動産賃貸業のために高級車を買う必要があるのか?」このような質問に答えなければならなくなります。



- ・収入を得るために必要な出費か
- ・他人に説明すれば経費だと納得してもらえるか
- ・高額の出費をする必要があったのか

迷ったときは、このポイントに戻って判断しましょう。収入を得るための経費だと、きちんと説明できれば基本的には問題ありません。しかし実際には、本人は仕事のために必要と思っても、他人（税務署）を説得できるかどうか、イマイチ自信が持てないという場合もあるでしょう。オーナー様に悪意はなくても、税務署とオーナー様の見解が違ってしまふことも起こります。不安ならば、あえて経費にしないのが無難かもしれません。なお、経費は発生した年分の確定申告にしか使えませんので、毎年毎年しっかりと判断していきましょう。

今回は「滞納賃料に対する初期督促」について書かせていただきました。早く対応することで「ウツカリ」「ルーズ」をなくし、本当に問題のある借主には、連帯保証人に相談するなどの対応を、早め早めに行うことが大切、というお話しでした。今回は「その後」の段階として「法的手続き」について取り上げたいと思います。

家賃を滞納している借主が、自ら支払いに応じるのを「任意回収」などと言います。それに対して、法の力を使い、本人の意に関係なく支払わせる行為を「法的回収」などと呼びます。家賃の回収で使える法的回収は5つありますので、順を追って解説しましょう。

「公正証書」とは、公証人が作成する公文書のことです。遺言状を作成するときにも多く用いられますね。公文書ですから高い証明力があり、滞納者が支払いを怠ると、裁判所の判決などを待たないで強制執行ができるという、強い力を持っています。使い方は、滞納している借主に、滞納分の支払いを約束させるときに、その約定書を公正証書にします。できれば連帯保証人にも連名になってもらうと効果があります。これによって支払いの約束を破ったら、即強制執行というプレッシャーを、借主・保証人ともに与えることができますので、支払余力がある相手なら、解決に向けて動き出します。ただし、相手が公正証書作成に協力的でなければならぬのと、お部屋の明け渡しの強制執行は出来ないの、そこにこの手続きの限界があります。

「支払い督促」は相手が支払いや交渉に応じないときに、簡易裁判所に申し立てることによって督促状を送付してもらう手続きです。請求金額の上限はなく、何千万円でも使うことができます。滞納している借主が支払督促を受け取ってから、「支払いを待って欲しい」などの異議の申立てを、2週間以内にしないときは、判決と同じ効力が生まれる、という強力な方法です。そこから強制執行するためには「仮執行宣言」

という段取りが必要にはなりますが、強制執行するよりも、裁判所から督促状が来た、というプレッシャーは大きな効果があります。費用も安く、簡単な手続きで実施することができます。欠点としては、督促状を相手に「受け取り拒否」されると効果がないことと、異議を申し立てされると「通常の裁判」に移行してしまうことです。それにしても、滞納家賃の督促には使いやすい手続きといえます。

「少額訴訟」は実際に裁判が行われます。請求できる金額が「60万円まで」「一回の審理で判決ができる」というのが大きな特徴です。裁判所から呼出状が届きますので、心理的なプレッシャーは大きいでしょう。この少額訴訟と支払督促は共に、「回収の強制執行」しかできません。借主を強制的に退去させる力までは及びません。

「即決和解」は「いつまでに支払う」「支払わなければ明け渡し」という約束を、裁判所に申し立てて「和解調書にする」というものです。和解調書は判決と同じ効力がありますので、そこから「明け渡しの強制執行」に移れるという強い力があります。ただし、和解ですので、相手が応じてくれないと手続きが進みません。

最後に「通常訴訟」ですが、これが一般的な法的手続きの代表です。判決が得られれば、回収も明け渡しも強制執行できます。5つの法的手続きの中で、時間と費用が一番かかりますが、「必ず解決する」方法でもあります。最近では、この明け渡し訴訟から強制執行まで、専門に扱う弁護士事務所が登場していて、従来よりも安い費用で実行することが可能になっています。

滞納は起こらないことが一番ですが、ゼロにすることも不可能です。不幸にも起きてしまったら、早めの手続きが被害を最小にする一番の方法であり手段です。



賃貸経営ニュース



■発行日：2016.7.1 第4巻11号（通算47号）
 ■発行所：アパートマンション館株式会社
 茨城県取手市取手2丁目2-7 <http://www.apa-to.co.jp/>
 ■発行人：宮内 広明 TEL 0297-72-1181

●今月のピックアップ ●空室対策実践塾 「最新設備の物件に負けない方法とは」
 ●税金基礎講座 「経費はどこまで認められるか？」 ●トラブル対応 「法的回収」

空室対策実践塾

「最新設備の物件に負けない方法とは」

「家賃相場」という言葉は私たちの仕事でも普段よく使いますが、賃貸住宅の場合、家賃を決める要素とは何でしょうか。一般的に言われるのは、駅からの距離、築年数、お部屋の広さ、でしょうか。でも、これだけで家賃が決まるような単純な話ではありませんよね。そこに、設備仕様、間取りの良さ、立地や周辺環境などの要素が加わって、近隣物件と比較して賃料が高くなったり低くなったりします。

オーナー様の悩みの一つに、賃貸経営を続けて行くにつれ、自分の物件は古くなって行くのに近隣にどんどん最新設備を備えた新しい物件が出来てしまい、その影響を受けて家賃が下がってしまう、という事態が挙げられると思います。では、それは手の打ちようのない仕方のない事で、家賃が下がっていくのを指を咥えて見ているのでしょうか。もしくは、それに対抗するために、設備や仕様を常に最新のものに取り替えていかなければならないのでしょうか。どちらにしても、それでは収益が不安定な賃貸経営となってしまいます。そこで、ご自分なりのやり方でその悩みに対処し、成功している大家さんがいるので、ご紹介したいと思います。

「家賃相場」というものは確かにありますが、それに当てはまらない賃貸住宅が、実は色々なところに存在しています。先に

挙げたような要素以外の部分で、他には無い付加価値を出している物件です。それは、住人同士のコミュニティだったり、ある特定の趣味を持つ人に特化していたり、とても充実した共用部だったりします。最近では、入居者専用の食堂がある物件なども出て来ています。きっと「そんなの真似できないよ」と思われた方も多いですよ。今日ご紹介する物件の付加価値は、もっと取り組みやすいものなので安心して下さい。



その付加価値とは「物件がとにかく隅々まできれいに保たれている」というものです。お掃除を徹底的に行うことで、周辺の物件との差別化が図られ、その地域のいわゆる「家賃相場」よりも高く貸し続けられている物件が有るのです。その物件はよく