

賃貸経営で満室を維持するための

アパートマンション館株式会社

# 賃貸経営ニュース

\* 2月 \*

■発行日 ; 2017.2.10 第5巻6号(通算54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

今月のトピックス ●賃貸経営塾「繁忙期に間に合う即効性のある空室対策とは!?!」  
●税金基礎講座「相続税に時効はあるのか?」 ●賃貸Q&A「夜逃げ荷物の処分」

## 賃貸経営塾

### 繁忙期に間に合う即効性のある空室対策とは!?!



繁忙期の真っ最中です。空室のある大家さんは3月初旬までに、入居者さんが決まるように気合を入れて募集に当たらなくてはなりません。この時期に時間のかかる空室対策は難しいので、今回は即効性のある空室対策についてお話したいと思います。大家さんに、この時期やってみて頂きたいことは、とにかく「綺麗にすること」つまり、お掃除です。

「お掃除ならクリーニング業者さんがやってくれた」と思いがちですが、プロが入ってから時間が経てば、排水の臭気は上がってきますし、埃も積もります。「そんなのを掃除するのは、不動産会社の仕事じゃないの?」と仰る大家さんもいると思いますが、この繁忙期に万が一決まらなかったら一番困るのは大家さんご自身ですし、必ず良い気付きが有りますので、騙されたと思って現地に行ってみて下さい。室内には滅多に入らないという大家さんでしたら、現地の状況を通じて所有物件のことを改めて見直す良い機会になるはずですよ。

さて、ドアを開けて一見綺麗に見えても、長く空いていたお部屋に入るとスリッパの裏や靴下やストッキングの裏が汚れていてビックリする時があります。これでは、せっかく内見があってもお部屋は決まらないかもしれません。雑巾やクイックルワイパーなどで床掃除を行い、和室の畳も固く絞った雑巾で目に沿って強めに拭き、埃を取り除きましょう。下駄箱の上やキッチンの上、窓枠な

ど、高い位置で埃が積もりそうなところを先に拭き掃除してから床を行うと効率的ですね。床が綺麗になったら、せっかくですから案内用のスリッパも設置・交換しましょう。

そして、埃の次は水回りです。お部屋を見に来たお客様は、水周りを特にじっくりと見ます。プロのクリーニングでもなかなか取れにくいのが、水栓金具の水垢や、浴室鏡の鱗(うろこ)状痕です。光るべきところは、しっかり光っているのが大切です。もしも汚れていたら、古歯ブラシなどを使ってきれいにしましょう。水垢が残って白くなっている場合は、普通のお掃除ではなかなか取れません。水道水に含まれるカルキや石鹼カスなどが原因で出来る浴室の鏡の鱗状痕も同じですが、これを取り除くのに、とても良い掃除道具があるのでご紹介します。それは、「ダイヤモンド



パッド」というスポンジです。ダイヤモンドパッドとは、スポンジの表面に人工ダイヤモンドを接着させた研磨材で、水垢や鱗状痕を除去するのにとても効果を発揮します。大きめのホームセンターの清掃用具の売り場には大抵置いてあります。家庭用の小さいものでも1,000円ちょっとと決して安価ではなく、手間もかかりますが、水栓や鏡を交換することを考えたら試す価値があると思います。水栓や鏡だけでなく、洗面台や浴槽のざらつきなどにも幅広く活躍しますので、水垢でお困りの大家さんは是非一度お試しください。研磨するので目に見えないくらいの細かい傷が付く場合がありますので、使用する時には磨く面を濡らしてから様子を見ながら少しずつ擦って下さい。



水回りが綺麗になったら、次は人の手の触るところを拭き掃除します。室内を見に来たお客様が触りそうなところを順番に拭いて行きましょう。ご案内があればみんなあちこち触りますし、手垢や指紋も残ります。ドアノブ、スイッチプレート、扉の取っ手、エアコンのリモコン、インターホン、サッシのクレセント錠などを固く絞った白い雑巾で水拭きしていくと、案外汚れているのが分かります。

次は電球です。静電気などで意外と埃が付いていて暗くなってしまう場合があります。脚立やイスなどが必要ですので、危ない場合はご親族の若い方や不動産会社さんに依頼して下さい。「入居者さんが自由に

好きな照明を付けるから部屋には電球を付けてない」という現場も見かけますが、ご案内の時に暗いと、せっかく綺麗にしてもアピール出来ません。春先でも夕方は暗いですし、夜のご案内がある可能性もありますので、是非ご案内用の照明器具を設置して下さい。簡易なソケットに電球を付けるだけで十分です。お部屋を明るく見せるため、温かみのあるオレンジ色の光ではなく、白い光のものが良いと思います。

最後にバルコニーのチェックです。雨風にさらされて、バルコニーのサッシの外側がかなり汚れている場合があります。お部屋の第一印象が暗くなりますし、お部屋を見に来たお客様がサッシを開けようとした時に印象が悪くありません。バルコニーの床も、落ち葉や埃、泥汚れなど溜まっている場合があります。窓やバルコニーは外なので、そこまで神経質にならなくても大丈夫ですが、ざっと拭いたり汚れを取ったりしておきましょう。お部屋を見に来る人にとっては、自分がこれから暮らすかも知れないお部屋ですから、綺麗なのが当たり前だと思っています。もしも汚れが見えて、それが他の候補物件と比べた時の減点対象になってしまうのは残念です。

さて、お掃除はここで終了ですが、最後にやるべきことがもう一つあります。それは、募集を行っている不動産業者さんに、「きれいに掃除したから写真を取り直して」と頼むことです。大家さんがそこまでやったということを知れば、心ある営業マンならばもっと頑張らなければならないと思うはずですが、繁忙期中に決まるか決まらないかは、最後は人の力にかかっています。大家さんと不動産業者、お互いに協力しながら繁忙期中の満室を目指しましょう。

A blue banner with a white dashed border. On the left is a white cartoon character holding a yellow house. In the center, a speech bubble contains the text '大家さんのための' in white and '相続税に時効はあるのか?' in red. Below this, the title '税金基礎講座' is written in large, bold, white characters with a blue outline.

大家さんのための 相続税に時効はあるのか?  
税金基礎講座

### 相続税の時効は何年か？

次のようなご相談をいただきました。

『ずいぶん前に亡くなったお祖父さんの土地が出てきた（発見された）のですが、今

から相続の登記をしたら、相続税はどのくらいかかるのですか？ 現在の評価額は〇〇〇万円ほどです。』（※なお、相続税の申告をする場合の評価額（時価）は、亡くなった日のものです。）

私が、『お祖父さんはいつ頃亡くなられたのですか?』と尋ねると、『15年ほど前だったと思います・・・?』というご返事でした。

『でしたら、既に時効ですから、誰がどのように相続しても相続税はかかりませんよ』と説明しました。



相続税の時効の規定は以下の通りです。

(イ) 通常の場合は5年経過すると時効が成立。「通常の場合」とは、脱税の意思はなく、知らなかったので申告から漏れたという状態です。

(ロ) 仮装や隠ぺいの事実があった場合は7年経過すると時効が成立。脱税の意思があり、知っていて申告しなかった状態です。

相続税の申告期限は、「相続開始を知った日の翌日から起算して10ヶ月」となっております。この取り扱いは、「人が亡くなった日が相続開始の日であり、通常はその日を知った日」となります。したがって、平成28年7月7日に亡くなった場合は、その申告期限は平成29年5月7日となりますから、

(イ) の場合の時効は5年後の平成34年5月7日となります。(ロ) の場合の時効は7年後の平成36年5月7日となります。

しかし、アパートで一人暮らしの親が何ヶ月も前に亡くなっていたのを、大家さんからの知らせにより警察が死亡を確認し、子供に通知した場合は、その「通知の日が知った日」となり、その日の翌日から10ヶ月となります。また、行方不明だった親が死亡し、警察の調べで身元が分かり、その知らせが届いたような場合にも、死亡した日ではなく、「知らせが届き、確認をした日が知った日」となり、その日の翌日から10ヶ月となります。

逆に、行方不明であった子が親の死を知らずにいたが、親族等がその子の所在をつきとめ、親の死を知らされた時は、その子にとっては「知らされた時が知った日」となります。

(※死亡を知った日が平成28年10月10日であったら、申告期限は平成29年8月

10日です。)

## では、贈与税の時効は何年か?

某社の社長さんが、『10年ほど前に息子と娘にお金を〇〇〇万円づつ贈与したのだが、某税理士から「金額が大きいのので加算税や延滞税が相当かかりますから、早めに申告した方が良いですよ。」と言われたので心配で仕方がない。どうしたらよいか・・・?』と、相談を受けたことがあります。その税理士さんは、どのようなお考えで贈与税の申告をするように勧めたのでしょうか・・・。

私はその方に、『贈与したのが事実なら、時効になっていますから申告の必要は無いですよ。』と、答えました。

贈与税時効の規定は以下の通りです。

(イ) 通常の場合は6年経過すると時効が成立。「通常の場合」とは、脱税の意思はなく、知らなかったので申告から漏れたという状態です。

(ロ) 仮装や隠ぺいの事実があった場合は7年経過すると時効が成立。脱税の意思があり、知っていて申告しなかった状態です。

贈与税の申告期限は、「贈与を受けた日の翌年の3月15日」となっております。

したがって、平成28年7月7日に贈与を受けた場合、その申告期限は平成29年3月15日となりますから、そこから6年経てば(平成35年3月15日になれば)時効となります。

また、どんなに悪いこと(?)をして隠していた場合でも、7年経てば(平成36年3月15日になれば)これも時効ということになります。ただし、相続のように「知った日から」という扱いはありません。

なぜなら、『贈与とは、受領した者はその事実(贈与を受けたこと)を当然に知っている。』はずだからです。

相続税の時効は「知った日から」、贈与税の時効は「受けた日から」です。この違いを理解して、相続税の調査では、被相続人から親族等の名義に移動した預貯金が「贈与されたものかどうか」が大きなポイントとなるのです。



Q. 5ヶ月分の家賃滞納をしていた借主さんが家財道具を置いたまま出て行ってしまいました。まさか、自分の物件で夜逃げを経験するとは思っていませんでしたが、この荷物は処分しても良いのでしょうか？

A. ふた昔くらい前なら、大家さんや管理会社が、「家賃を払わず夜逃げしたのだから家財道具を処分する！」なんて実力行使を、平気でやる時代が、確かにありました。

でも、その頃の法律が緩（ゆる）かった訳ではなく、それは昔も今も「自力救済」と言われる違法行為になりますし、「住居侵入」という刑事罰に問われる可能性もあります。家賃を5ヶ月未納していても、大家さんが部屋に入ったり荷物を処分することは出来ないのです。

賃貸の支払いは賃貸借契約の締結をもってスタートします。借主は「家賃を払う」と約束し、貸主は「安心して暮らせる住居の提供」を約束します。ところが途中から、借主が家賃を払わないという事態が、たまに起こります。もし飲食店で、お金を払うと約束したから食事を提供したのに、その約束を拒否したら警察に突き出されます。賃貸借契約も同じように思えるのですが、「滞納が犯罪であると規定している法律が無い」ので、警察も民事不介入として関わってくれません。無銭飲食は犯罪なのに家賃滞納は犯罪ではないのですね。警察が「民事だから介入してくれない」なら、民事の争いでは裁判所で行う法的手続きが、唯一の正しい解決法となります。

先日、自力救済について考えさせられる滞納案件がありました。借主が数ヶ月も家賃を払わず連絡も取れなくなったので、連帯保証人（以下保証人）へ督促をかけました。借主は保証人とも連絡がつかず行方不明状態だったので、万が一の事を考えて、警察官同行で合鍵を使い、室内を安否確認しました。幸い室内で倒れている事態ではありませんでしたが、3DKの室内には家財道具一式が残されています。ちょうど、今回ご質問をいただいた大家さんと同じような状況ですね。同

行した保証人から「夜逃げみたいだから、部屋の荷物を捨てるので解約して下さい」と言われました。こんな場合、大家さんでしたらどう考えるのでしょうか？

私が保証人に、「他人の物を勝手に捨てる事は出来ませんよ」と説明したところ、「そんな杓子定規なこと言っていたら、いつまでも解約出来なくて立替え払いが続くじゃないか！」と興奮気味で仰いました。もちろん保証人さんの気持ちも分かりますし、立て替え払いをする気持ちがあるだけ真面目な方だとも思います。それでも、「合法的に問題なく解約するには明渡し訴訟をしないとダメです」と、説明したところで、「それなら自己責任で撤去するので鍵を貸して欲しい」と言われました。しかし、それも断りました。この段階で保証人が、既に借主より鍵を預かっていたら、「勝手に保証人が撤去した」と言い訳できそうですが、貸主が合鍵を貸し出して「自力救済を手伝った」と言われるのは困るのです。

保証人からの圧力を受けながらも、明渡し訴訟の準備を進めて更に1ヶ月が経過したとき、保証人のところへ借主本人より「連絡の出来ない場所へ行ってた」との電話があり、ちゃっかり帰宅しました。すぐに解約の意思表示があり、滞納金を支払って退去して行きました。「連絡の出来ない場所」とはどこなのか分かりませんが、とにかく、人に言えない理由で連絡がつけられなかったようです・・・もし、保証人に鍵を貸し出して、室内の残置物を撤去していたら、貸主も自力救済に手を貸したとして、場合によっては訴えられたりしていたかも知れません。揚げ足を取られるような事をして後々の心配するよりも、たとえ時間がかかっても、正しい手続きを行う事の大切さを再確認させられた事件でした。