

賃貸経営ニュース

5月

- 発行日 ; 2017.5.10 第5巻9号 (通算57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 「今年の繁忙期の傾向を次の募集に生かす」 ●税金基礎講座 「小規模宅地の特例」 ●Q&A 「学生さんの飲み会等の騒音の対応は？」

賃貸経営塾

今年の繁忙期の傾向を次の募集に生かすために

忙しかった繁忙期も終わり、賃貸業界はこれから閑散期に入ります。一年で一番目まぐるしい時期を終え、大家さんや私たち不動産業者は、繁忙期に出来なかった仕事をやり始める時期となります。大家さんの状況も様々で、繁忙期に空室が決まった大家さん、タイミングが合わず空室が残ってしまった大家さん、繁忙期の終わり頃に退去があり新たに空いてしまった大家さんなど、色々な方がいらっしゃると思います。



まだ空室がある大家さんは、閑散期の入居募集をどのように仕切り直すかを考えなければなりませんし、満室になった大家さん

も、次の退去があった時にどのような対策を取るかを考えておかなければならない時期です。変化の早い時代ですので、まずこの繁忙期の傾向をつかむことから始めたいと思います。変化に一番気がつきやすい、私たち不動産業者と一緒に確認していきましょう。大家さんに確認していただきたいポイントをいくつか挙げてみます。

お客様の傾向や募集方法に変化が

一つ目は、この繁忙期のお部屋探しのお客

様の傾向を確認しましょう。

すごいスピードで市況が変化しており、私たち不動産業者の営業エリアの中でも一概に状況が同じとは言えず、地域差が激しくなっています。



公共施設や商業施設が新しく出来たり無くなったりすることで、その地域でお部屋探しをしている客層も微妙に変わってきたりします。また、昨年とは違うお部屋探しのニーズが出て来ている場合もあります。予算や、求める設備仕様の変化も起こっています。分かりやすい例では、インターネットが使えれば良かった時代は終わり、どのくらいの通信速度が出るのか、有料なのか無料なのかが大切な時代になって来ているので、その変化をいち早く知っておくことは、今後の賃貸経営に生きるはずです。

二つ目は、お部屋の募集方法の変化を確認しましょう。今のお部屋探しはインターネット募集が主流ですが、そのサイトの情報量も、大家さんが知らないうちに刻々と変化しています。掲載出来る写真の枚数が増え、動画や360度パノラマ写真も掲載出来るようになって来っています。

この繁忙期に、近隣のライバル物件の空室の募集方法にどういう傾向が見られたかを知っておき、例えばパノラマ掲載物件が少しずつ増えて来ているのであれば、パノラマ画像になった時により魅力的に見えるように、大家さんの物件そのものやお部屋の状態を変化させておくこともできると思います。

パノラマだと天井までしっかりと見えてしまいますので、照明器具の跡が残る壁紙はきちんと張り替えて、綺麗な照明を設備として付けておくなどが考えられますよね。大家さんがお持ちの物件によっても今挑戦すべきかは違ってきますが、こういう変化を早めに知っておくことは今後の役に立つと思います。私たちも、大家さんが募集方法に興味を持ってくださるのはとても嬉しいです。掲載のためにかかる料金などもお問い合わせ下さいね。



「貸し方の工夫」を他者から学ぶ

三つ目は、お部屋の貸し方の工夫について確認しましょう。私たち不動産業者は他社物件も含めてたくさんの空室をご案内しますので、「工夫して成功していた物件」、逆に「工夫していたがさほど効果が無かった物件」のことを誰よりも良く知っています。しばらく空室が多かった物件が家具付きになった途端に客付けしやすくなった、モデルルーム化してあったお部屋が案内した時にお客様の反応が良かった、エントランスに大家さんが育てているお花が飾られていて案内時の印象が良かったなど、様々な物件で「誰かがやっていた新たな工夫にはどんなものがあったか」、そのうち「どれが光っていたか」を知って、良さそうなものは真似してしまえば良いと思います。

例えば、洗濯機置き場がとても狭いことがネックで決まりにくかった物件に、サイ

ズに合う全自動洗濯機を予め設置して「不要な方は取り外します」と現地に書いておいたところ満室になった物件などは、正に工夫の勝利だと思います。工夫していたのにさほど効果が無かった物件についても、お客様をご案内する私たち不動産業者だからこそ気がつく改善ポイントがあります。せっかくアクセントクロスにしたのにそのセンスがイマイチで、「白いクロスなら良かった」とお客様に言われてしまう残念なケースなども、実はあるのです。

最新設備の事情を知っておきましょう

四つ目は、今の新築の最新設備事情について確認しましょう。私たち不動産業者の密かな楽しみの一つに、繁忙期にたくさん竣工する新築物件をご案内する機会があると、今まで見たことがなかった新たな設備に遭遇することが出来る、ということが挙げられます。本当に最近の新築物件は、私たち不動産業者でも驚くほど毎年改良を繰り返され、豪華になっています。テレビモニターホンに録画機能が付いていたり、wifi 無料になっていたり、かっこいい洗面台が付いていたりするので、入居者様の目が肥えてしまうのは仕方ないのかもしれませんが。最近の事例を一つ挙げると、便器がどんどん進化しており、渦を巻くような水流だったり汚れが溜まるフチ裏が無い形状など、お掃除をする奥様の負担を無くすものが登場してきています。そういった最新設備事情を知っておくと、次に退去があった時のリフォームに取り入れ、今後の賃貸経営に生かすことが出来るので有利です。

私たち不動産業者も閑散期には時間ができますので、ご興味のある大家さんは是非ご連絡下さい。ゆっくりじっくりお話ししましょう。





大家さんのための

税金基礎講座

小規模宅地等の特例（賃貸マンションの場合）

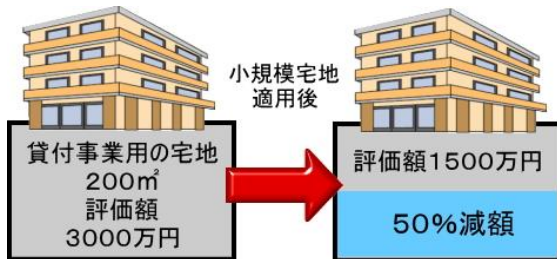
今回は、小規模宅地等の特例「貸付事業用宅地」についてです。この特例は、亡くなった人が貸付事業に使用していた土地について「限度面積」までに限り、通常の相続税評価額から「一定割合の減額」をして相続税の課税対象額とすることができます。

「貸付事業用」とは…不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業をいい、一般的に不動産所得を生ずる事業です。

「限度面積」とは…貸付事業用宅地の限度面積は200㎡です。

「一定割合の減額」とは…貸付事業用宅地の減額割合は50%です。

つまり、200㎡までの貸付事業用土地の評価額について50%オフしてくれるのです。例えば、下記の図のように亡くなった人の貸付事業用の敷地が200㎡あったとき、小規模宅地等の特例を適用すれば、土地の相続税評価額が3,000万円だった場合、50%オフで1,500万円に評価減されるのです。

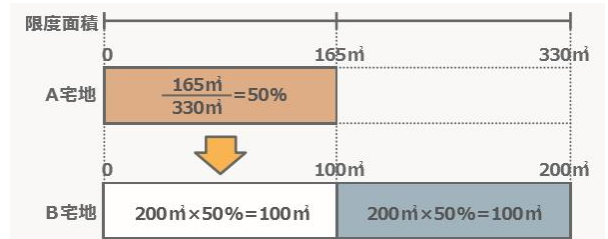


では、居住用宅地と貸付事業用宅地を両方所有していた場合はどのようになるかを考えてみたいと思います。下記の図のように亡くなった人の自宅の敷地(A)が165㎡、収益不動産の敷地(B)が300㎡あったとします。まず(A)については小規模宅地等の特例の居住用宅地として330㎡まで



80%オフになる特例を使い、(B)については貸付事業用宅地として200㎡まで50%オフとなる特例を使います。(A)の居住用宅地の場合330㎡まで適用できますが、165㎡なので全部について80%オフになります。評価額は3,000万円－(3,000万円×80%)＝600万円に下がりました。

(B)の貸付事業用宅地は200㎡まで適用できるので300㎡のうち200㎡まで適用できそうですが、実はそうではありません。2種類以上の宅地について適用を受ける場合には、既に選択した宅地の限度面積に対する割合を計算し、残りが100%に達するまで面積を選択していきます。考え方を下記の図で説明しますのでご覧ください。



(A)は330㎡まで選択できるところ165㎡と50%しか使っていません。限度面積は100%まで選択できますので、残りの50%を(B)に使うことができます。貸付事業用宅地の限度面積は200㎡ですので、(B)はその50%の100㎡分について50%オフされることとなります。(B)は300㎡で3,000万円の評価額なので、100㎡分の評価額は1,000万円となり、その50%オフしてくれるので減額金額は500万円になります。よって、3,000万円－500万円＝2,500万円まで(B)の評価額は下がります。2種類以上の宅地の場合は、どの宅地から小規模宅地等の適用を受けるかで評価額も税金も変わってきます。今回は、減額割合が80%と高い居住用宅地を先に選択しています。このように税金上有利な適用の仕方、相続時にもめない適用の仕方を専門家にご相談ください。

大家さんからのQ&A

「学生さんの飲み会等の騒音の対応は？」



Q. 4月に入居した学生さんが夜中に友達と騒いでクレームになりました。一度や二度の注意ではやめてくれませんか。どのように注意すればよいのでしょうか？

A. 賃貸トラブルの中でも「騒音」は発生頻度が多いですね。このトラブルは、入居者さんの平穏な暮らしを妨げるだけでなく、対応処理を誤ると何も悪くない他の入居者さんまで巻き込んで、最悪は退去されてしまうという、賃貸経営にとっては困った問題です。完全防音の建物を用意することは出来ませんし、音は人によって聞こえ方が違う「やっかいな問題」でもあります。

鉄筋コンクリートの立派なマンションでも、騒音トラブルが起きるので、まして木造アパートの騒音への対応は、大家さんや管理会社としても基本中の基本スキルと言えます。騒音トラブルはタイプによって対応が異なりますので、分けて考える必要があります。私は以下の5つのタイプに分類しています。



1. 飲み会等で部屋に友達を呼んで大騒ぎするような騒音。
2. 玄関ドア・建具・換気扇・給水管等、設備の不具合で音が発生する騒音。
3. 入居したての借主が自分の音が迷惑を掛けていると気が付かない騒音。
4. 元々、壁や床が薄く普通の暮らしをしているのに苦情となる騒音。
5. 苦情元が小さな音に過剰反応したり被害妄想的な主張をしてくるケース。

今回は特に発生頻度の多い、1の「飲み会等による騒音」についてのご質問です。

このタイプの騒音を出すのは学生さんが多いのですが、他の入居者さんから「〇〇号室がうるさかった」と、具体的に号室の特定をしてくるのが特徴です。苦情を受けて騒音の部屋へ連絡すると、「友達が家に来て騒いでしまいました」と、素直に認める

事が多いので、「嚴重注意して完了」となる場合がほとんどなのです。

今から5年程前に、こんなことがありました。何度注意しても友達を呼んで騒いでしまう学生の対応をしたことがありました。その入居者自身は非常に謙虚な態度だったのですが、運動部の先輩達が毎週末に遊びに来る事を拒めないという、気の弱いタイプの学生でした。「これからも騒ぎを起こすなら賃貸借契約を解除する！」と、保証人である親へ通知し親から言ってもらっても効き目がなく、他の入居者からは苦情が殺到しました。当の親御さんからも「何とか助けて欲しい」と言われ困ってしまいました。そこで思いついたのが、先輩達へ直接注意することです。しかしながら入居者の学生は、「先輩には通用しません」と涙ながらに訴えます。何か異常な嫌がり方だったので、作戦を変更し「次に部屋で騒いだ場合は、賃貸借契約の解除と損害賠償請求をする！」と書いた通告書を作成して、入居学生に先輩への説明の演技指導までして渡したところ、以降の騒音はさっぱりと無くなりました。この一件では、単純に注意をするだけでなく、問題の発生原因を突き止めて改善する事の大切さに気が付きました。ご質問の大家さんも、このような手順で学生に通知をしていただきたいと思います。騒音



対応には様々なテクニックがあるのですが、物理的に直せる事以外は「人と人の間の調整業務」となります。この事は、賃貸経営および入居者管理についての共通事項でもあります。今回は「飲み会等による騒音」の単純パターンの質問でしたが、その他の騒音への対応についても、機会があれば取り上げたいと思います。