

賃貸経営ニュース

7月

■発行日 ; 2017.7.10 第5巻 11号 (通算 59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 「ペット可物件で起こりうるトラブル」 ●税金基礎講座 「税務調査の実体験」 ●賃貸お役立ち講座 「プロ級の室内写真を撮る方法」

賃貸経営塾 「ペット可物件」で起こりうるトラブル

空前のペットブームでペット飼育可能な賃貸住宅も増えました。ペットを家族の一員とする共生型の賃貸住宅もある一方で、空室対策としてとりあえず「ペット可」としている物件も多いと思います。そもそもペット仕様になっていなかったり、大家さんや管理会社もペット飼育に詳しくないので、



想定外の問題やクレームが発生して慌てることもあるようです。今後の賃貸経営には、ペットや外国人などを新たに受け入れて

ていくことも必要になって来ると思われまますので、今回はペット飼育可能物件で過去に発生した問題やクレームについて取り上げます。今後ペット可にした場合にどんなことが起こりそうか、それを予防するにはどうすれば良いかを、犬のケースに絞って考えてみたいと思います。

借り主はペット飼育に慣れていない？

まず最初に気を付けたいのは、ペット飼育可能物件に住む入居者全員が「ペット飼育に慣れている訳ではない」ということです。ブームに乗って、初めてペットを飼いたく

てペット可物件を探すお客様もいらっしゃるのです。そういう方はペットの習性についてあまり詳しくないので、悪気はなくても問題を起こすことがあります。飼っているご本人にも想定外のトラブルが起きたりします。

良く起こるのは、飼い主の留守中の「犬の無駄吠え」に関するクレームです。単身世帯、共働き世帯



でもペットを飼う人が増えたのですが、仕事で留守が多くなると、お留守番の躰（しつけ）の出来ていない犬は淋しくて鳴くことがあります。飼い主は留守なので鳴いていることを知らず、他の部屋の入居者さんが耐えかねてクレームになるのです。「犬が夜遅くまで吠えている。なんとか鳴きやませて欲しい」と言われても…管理スタッフが現地に行ったら犬は鳴き止みませんし困ってしまいます。

飼い主も慣れてないと犬の躰（しつけ）が出来ず、この手の問題はかなり長引きます。長引くうちに、毎日吠え声を聞かされ続けている他の部屋の入居者さんも怒りが限界となってしまい、ポストに匿名の注意文が

投函されたり、玄関ドアに注意文をでかかど貼られてしまった入居者さんもいました。警察沙汰になったこともあります。こうなるとは、飼い主側も恐怖を感じて安心して住んでいられず、退去してしまう結果になることもあります。

もっと困るのは、飼い主ではなくクレームを言う側が退去してしまうことです。その問題が解決しないまま次の入居者さんが決まっても、また同じ問題が起きることが予測されるからです。これを防ぐには、入居時に犬のお留守番の躰（しつけ）について尋ねたり、初めて飼う方で淋しくて鳴くような性格の犬の時は、スクールで躰（しつけ）教育を受けるなどの対策を、考えてもらうことが必要になると思います。

クレームが起きるのは室内だけではない

クレームは室内だけでなく、共用部分のマナーでも発生します。犬は散歩が必要なので一緒に外に出かけますが、共用廊下で犬を歩かせてはいけないというルール



のマンションが多いです。毛が飛んだり、粗相をしたり、他の入居者さんに吠えたり噛み付いたりしないようにとの配慮ですが、守らない方がいたらっしやると、ペットを飼っていない方やルールを守っている方からのクレームになります。犬が成長して重くなって「抱っこできない」などと言われることもあります。しかし、ルールはルールなので頑張って守って頂くようにします。しかし、当初は小型犬に限定していたのがルールが曖昧になって

15 キロ以上あるような中型犬まで許可してしまうと、このルールが守れない方が増えてしまいトラブルになります。自由に歩かせた犬がマーキングよろしくエレベーターの中でオシッコをシャー！なんてことも今までは有りましたが、エレベーターの中は密室なだけに臭いがこもってなかなか取れず困りました。相手は動物ですので、やはり飼い主さんの意識と教育により大きな差がでます。

バルコニーから排泄させる借り主

オシッコと言えば、バルコニーのサッシを開け放して、飼い犬が自由に出入りできるようにしていたお宅では、下の階の方から「排水口からオシッコの匂いがして困っている」とのクレームを頂いたことがあります。その飼い犬が高齢化していて、オシッコが我慢できなくてバルコニーにしてしまうことがあると言われましたが、他の部屋にまでご迷惑がかかっているなら、それは見逃すわけにはいきません。そのときは、飼い主の留守中にはバルコニーに出られないようにすることで解決することができました。このケースは飼い主の不注意で起きたクレームですが、故意にバルコニーで排泄させていた借り主もいました。排尿の後を水で流していたので、両隣の部屋からクレームになりました。これは非常識な行為と言わざるを得ません。また、散歩の時の糞をそのまま共用のゴミストッカーに捨てる飼い主がいて、ゴミストッカー内部から悪臭がしてしまったことがありました。散歩中に回収した犬の糞は、自治体によって処理方法が決められており、家庭用のトイレに流すか燃えるゴミで捨てるのですが、臭いが漏れないようにビニール袋に入れて口をしっかりと縛り、他の入居者さんに迷惑がかからないようにするのがマナーなのです。



さて、幾つかのクレーム事例を並べましたが、これらを防ぐには、ペット飼育規則をしっかりと作って契約書と一緒に説明することや、入居申し込みから契約までの間に、飼い主の意識調査をしっかりと行い、ルール違反をしないペット飼育が出来る人かどうかを見極めることが大切になります。単純に、空室対策のためにペット可にしよう！と考えるとクレームが続出する可能性がありますので、慎重に準備してからにして下さい。

さて、幾つかのクレーム事例を並べましたが、これらを防ぐには、ペット飼育規則をしっかりと作って契約書と一緒に説明することや、入居申し込みから契約までの間に、飼い主の意識調査をしっかりと行い、ルール違反をしないペット飼育が出来る人かどうかを見極めることが大切になります。単純に、空室対策のためにペット可にしよう！と考えるとクレームが続出する可能性がありますので、慎重に準備してからにして下さい。



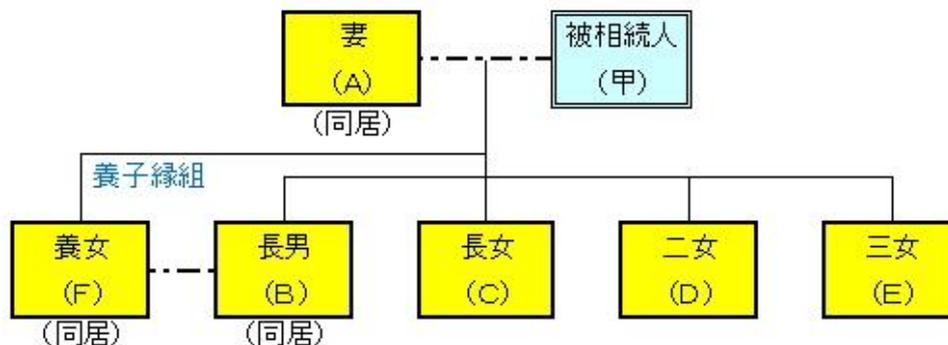


大家さんのための

税金基礎講座

相続税の調査の実体験シリーズ①

今回から3回に渡って「相続税の税務調査の実体験シリーズ」をお送りします。



亡くなられた(甲)さんは、妻の(A)さん、長男の(B)さん及び長男の嫁であり養女でもある(F)さんと4人で農業を営む傍ら、アパート・マンション経営をしておりました。預金通帳の管理は、すべて妻の(A)さんが行っており、他の相続人は預貯金の動きは全く知りませんでした。

私(税理士)は、相続税の申告は銀行や農協の古い通帳もチェックし、残高証明書の額を基にもれなく申告をしたつもりでおりました。財産の大きな部分を占める土地の評価は、(B)さんも納得する思い切った方法を探りました。

ある日、私宛てに税務調査の通知がありましたので、(A)さん(B)さんと調査前の簡単な打ち合わせをしましたが、懸念される事は特にないものと判断して、調査の立ち会いに臨んだのです。

調査担当者は、亡くなった(甲)さんの過去の経歴等を質問した後、「これから相続税の申告内容の調査をさせていただきますが、もし、申告漏れがあるようでしたら前もってご提示ください。」と(A)さんと(B)さんに尋ねました。まるで、「今からでも遅くはないから正直に出してください。」と言っているようです・・・。

(A)さんも(B)さんも「全くありません」と即座に答えましたが、すると調査官は、「郵便局との取引はなかったでしょうか?」と尋ねてきました。(B)さんが「あ

りません。」と答えたら、調査官はカバンの中から資料を取り出し「おかしいですね、郵便局の定期貯金や簡易保険契約があったことを確認しているのですが。」と言ったのです。これで”御用!”となりました。

(A)さんは、定期預金の証書の資料や簡保生命保険契約の資料を基に大きな申告漏れを指摘されました。最初の答弁で「郵便局との取引はない」と言ったので、「隠していた」と判断されてしまい「重加算税」の対象となりました。ちなみに、長女の(C)さん、二女の(D)さん、三女の(E)さんやその家族の方たち名義の、郵便局関連の預貯金や保険契約が、(甲)さんのお金から作られていたものも出てきて、すべて申告漏れの扱いとなりました。また、(A)さんには配偶者の税額控除が認められるのですが、修正した額については、その特典も適用されない処置となりました。(重課対象は特典を認めない扱いなのです)

調査官が帰った後、長男の(B)さんが「郵便局の人から絶対にばれないから大丈夫ですよと、言われた。」と言い訳をしておりましたが後の祭りです。たしかに30年近く前なら、大蔵省(税務署)と郵政省(郵便局)との縦割りの弊害から、郵便局への調査ができなかった時代があったのは事実ですが、現在はゆうちょ銀行へもシッカリ調査されることを知っておいてください。

税理士 谷口賢吉

賃貸お役立ち講座

プロ級の室内写真を撮る方法「明るさ編」

前回は「誰でもプロ級の室内写真が撮れる方法」として「構図」について解説しました。写真の構図がしっかりしていると、お客様に多くの情報が正確に伝わるようになります。そのポイントは4つで、「部屋を広く撮ること」「視線を真っ直ぐに撮ること」「視線を下げて撮ること」「一枚に多くの情報を撮り込むこと」でした。ぜひ、実際にご自身で試してみることをお勧めいたします。

さて、今回のテーマは「色味」と「明るさ」です。ご存じの通り、もし構図が完璧だったとしても、室内が青や赤っぽく映っていたり、暗くてよく見えない状態だったら、それは「良い写真」とはいえません。そこで、人間が見ているのと同じ「色味」で撮ることと、光が足りない室内でも、出来る限り「明るく撮る技術」が必要になります。今回のお話しは、カメラについて専門的になる部分もありますので、少し分かりにくいかもしれませんが、なるべく理解していただけるように解説したいと思います。

「色味」はオートフォーカス機能

まず「色味」です。インターネットで賃貸物件を見ていると、青白い部屋や全体が赤っぽいトイレ等の写真が掲載されています。これは壁の色が青や赤なのではなくカメラの設定によって起こっています。カメラ用語ではホワイトバランスとありますが、これが上手く機能していないと不自然な色に撮影されることがあります。カメラによって「太陽光、曇り、白熱電灯、蛍光灯」などのモードが用意されていますので、それらを調整して、適切な色味が出るようにしてください。

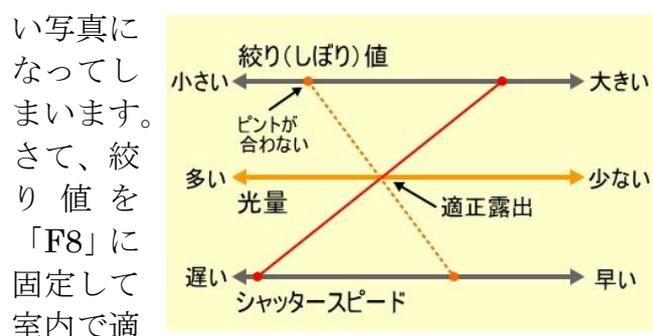
明るく撮るには「適正露出」

次に「明るさ」です。昼間の外（おもて）は光が溢れているので苦労はないのですが、室内は思ったよりも光が少ないのです。人間の目は高性能なので、暗くても補正してくれますが、カメラは機械で露出を適正に

調整する必要があります。少し専門的になってしまいますが、適当な明るさに調整されることを「適正露出」といい、その露出は「絞り」と「シャッター速度」の組み合わせで決まります（ISO感度という技もありますが今回は忘れてください）。

「絞り」を大きく「シャッター」は遅く

「絞り」は、その値を小さくするほどに明るく撮れるようになりますが、室内では絞り値を「F8」より小さくしない方が得策です。なぜなら、絞り値を小さくすると「ピントの合う範囲が狭く」になってしまうからです。室内を撮るときは、手前から奥までピントを合わせたいので、「ピントの合う範囲を広く」したいのです。広くするためには、絞り値は少なくとも「F8」より小さくしないことです。逆に、それを知らずに「F4」や「F2.8」の小さい値で撮ると、手前や奥の、どちらかのピントの合っていない写真になってしまいます。



さて、絞り値を「F8」に固定して室内で適正露出を得るためには、「シャッター速度」を「1/5 秒」とか「1/10 秒」という極端に遅い数値に設定する必要があります。そこで「手ぶれ」が必ず起こるので、室内撮影には「三脚が必須」ということになります。

今回の解説をまとめると、まず使用するカメラは、少なくともオートフォーカス機能とモード設定があり、「絞り」と「シャッター速度」が選べるレベルです。そして、適正露出で室内のピントを合わせるために「シャッター速度」が遅くなるので、三脚を必ずお使いください。構図がしっかりして、色味と明るさが適切であれば、プロにも負けない室内写真が撮れるでしょう。