

賃貸経営ニュース

8月

■発行日 ; 2017.8.10 第5巻 12号 (通算 60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 「台風シーズン前に備えることとは？」 ●税金基礎講座 「税務調査の実体験②」 ●Q&A 「騒音の中で一番難しいトラブルへの質



賃貸経営塾

台風シーズン前に備えることとは？

8月の後半になると台風の季節がやって来ます。今回は、台風で起こりがちなトラブルに焦点を当ててみましょう。今のうちに準備しておけば、被害を軽減出来ることもたくさんあります。まず最初に台風でどんな被害が過去に起こっているかを挙げてみます。まずは強風の被害です。

強風で看板が飛ぶ・・・！？

賃貸物件で起こりがちな被害は看板類です。不動産会社に取り付けている仲介看板の針金が、ビニール被覆が剥けて中身が錆びていたり、結束バンドと呼ばれる樹脂製の結束具が日焼けで劣化したりしていると、強風に煽られて止めている部分が千切れ、看板が外れて飛ぶことがあります。



「そんな状態で看板を取り付けている不動産会社が悪い」と言うのはその通りなのですが、看板が飛んで建物を傷つけたり、車や自転車や人に当たるなどの被害が有ってからは困りますので、長く付けっ放しの看板があるならば確認して、取り付けた不

動産会社に連絡してください。台風当日はかなり大忙しになり、急に対応できない不動産会社もあるかもしれません。台風の季節が到来する前までにチェックしておくの良いのでお勧めします。

幟(のぼり)旗も強風で折れる・・・

看板と同じくらい気を付けたいのが、入居者募集の幟(のぼり)旗です。こちらは風で飛ぶということはあまり起こりませんが、ポールが真ん中あたりから折れ曲がってしまい、バタバタして周囲を傷付ける危険があります。いくら保険で対応できると言っても、大切な車などに傷が付いたら、所有者の怒りは簡単には治まりませんので、予防しておくに越したことは有りません。対策としては、幟(のぼり)を外してしまうか、急ぎの場合は真ん中あたりのジョイント部分を緩めてポールの長さを縮めるだけでも風で折れにくくなります。

建物の付属設備も風で飛ぶ・・・

看板や幟旗の次は、建物の付属設備を確認しましょう。駐輪場の屋根が一部割れたり剥がれたりして飛んでしまうということも時々起こりますが、大抵は日光や雨風で劣化してヒビが入っている部分や、一部ネジが効いていない部分があって浮きかけている部分などが風の影響で割れて飛んでしまうのです。こちらも、万一飛んだらかなり

の被害となりますので、「そう言えば駐輪場の屋根が劣化しているかも」という大家さんはお気をつけ下さいね。

共用部に置かれた植木鉢やプランターも飛ぶことがあります。廊下やバルコニーの手すり部分など高めの位置に置いたり引っ掛



けていたりするものは下に降ろしておきましょう。以前、入居者さんがバルコニーの手すり部分の 10 センチくらいの幅のある場所にプランターを並べて置いていたところ台風で飛んでしまい、隣家の屋根瓦を割ったことがありました。隣家とご近所付き合いがあれば、大家さんも知らん顔というわけにはいきませんので、バルコニー側から見て危険がありそうなものは、手すりの内側に降ろして頂いた方が良いでしょう。

ルーフバルコニーの parasol も・・・

最上階に住んでいる大家さんの息子さん家族がルーフバルコニーに置いていた parasol とビニールプールが、台風が去ってみたら跡形もなく無くなっていた、ということもありました。重りがついているから大丈夫だと思い、parasol を開きっ放しにしていたそうです。その時は誰にも事故がなくホッとしましたが、parasol が上から降ってきたらと思うと恐ろしいですね。ルーフバルコニーは強風の影響を受けやすいので気をつけて下さい。

台風の時に恐ろしい「雨漏り」

台風と言えば、私たち賃貸不動産に関わる者が恐れるのは強風だけでは有りません。賃貸管理の仕事をしていると、「台風＝雨漏り」という連想が瞬時に浮かぶほど雨漏りが心配になります。雨漏りの厄介なのは、

室内に漏れているときにどこから水が浸入しているか判明しないケースが多いことです。雨漏りは消去法での対策が一般的なので、怪しい部分の修繕をして次の雨を待ち、雨漏りが止むかどうかを調べ、止まなければ次の怪しい箇所を調べて修繕することになります。水の進入箇所が特定できないまま台風の季節に突入してしまうと被害が再開する可能性があります。雨漏り修理に詳しくない入居者さんは、「どうして何度も雨漏りするんだ！」と怒ってしまわれ、雨が降っている間は修繕工事も出来ないので、大きなクレームに発展する場合があります。



家財の水濡れ、悪くすると寝具まで濡れてホテル宿泊を余儀なくされるなど、入居者さんも困ると思いますが、大家さんも損害賠償を迫られ困ることになってしまいます。まだ雨漏りが解決していないお部屋があり、その部屋に入居者さんがいらっしゃる場合は、台風の季節の前に予めご連絡して雨漏り修繕の工程を説明し、また雨漏りの可能性もゼロではないことを説明したり、漏れやすい箇所の家具の移動を提案するなど必要でしょう。

私たち管理会社は雨漏りが長引く場合、同じ物件で空室があればその部屋への転居を提案することもあります。いずれにしても台風で雨が続けば、その期間は雨漏りの修繕は出来ません。その間入居者さんにはご迷惑がかかり続けるので「あの部屋はまた漏れるかも！」というお部屋には注意が必要ですね。

備えあれば憂いなし、準備万端で台風の季節に臨みたいですね。

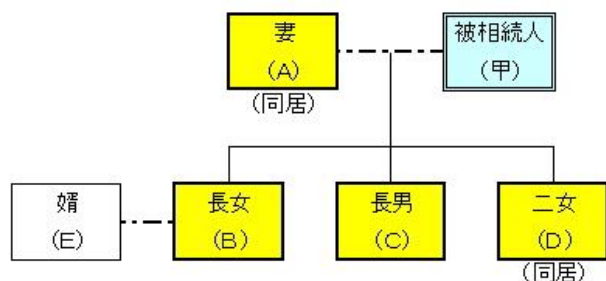




大家さんのための

税金基礎講座

相続税の調査の実体験シリーズ②



亡くなられた（甲）さんは、妻の（A）さん、二女の（D）さんと暮らしており、アパート経営をしていました。なお、長女の（B）さん及び長男の（C）さんは、結婚されており別所帯でした。預金通帳の管理は、ほぼ（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、古い通帳を過去10年程度も遡ってチェックして、もれなく申告したことに確信を持っていました。

私（税理士）宛てに税務調査の通知があり、妻の（A）さんと調査の前に打ち合わせをしました。「何か思い当たることがあれば、お話しください。」と（A）さんに言ったのですが、「別にないですよ。」という返事でした。

調査官は、貸金庫を事前調査してきており、

（A）さんが貸金庫を調査連絡の後に開けた事実を告げました。「（A）さん、〇月〇日の〇時〇分に貸金庫を開けていますが、何を出されたのですか」と。

※最近の調査では、調査の当日に必ずと言っていいほど貸金庫のある銀行に同行し、開扉させた上で中にあったものをすべてデジカメに撮っていきます。中が空だと、カラの状態を撮ります。なお、貸金庫の存在は、通帳に“貸金庫手数料”と記載があるのを確認しているのです。

（A）さんが返答に困っていたところ、「では、（甲）さんが亡くなる数日前に（甲）さん名義の定期預金を解約されていますが

（A）さんが手続きをされていますね。覚えはありませんか。」と聞かれて結局“御用”となり、重加算税を課せられてしまいました。私（税理士）としては、申告する前に話してもらってれば「現金残高」に加えて配偶者の特典（税額控除）も適用できたはずなので残念な思いでした。



（A）さんが使っている手提げ金庫の中を調べていたところ、20年ほど前に書かれた2枚の領収書が出てきました。1枚は長女の（B）さんが書いたもので、摘要に“生前の財産分与として”とあり金額は1,500万円、もう1枚は長女の婿さん（E）さんが書いたもので、摘要に“借入金として”とあり金額は1,000万円でした。

（A）さんのお話では、いずれも（B）さん達の自宅を購入した際に援助をしたとのことでしたが、結果は（B）さんの1,500万円は生前贈与が認められ（時効が成立してお咎め無し）しましたが、（E）さんの1,000万円は（甲）さんの貸付債権として、利息無しの扱いで相続財産に取り入れられました。

重課扱いとはされませんでした。改めて作成した遺産分割協議書で（B）さんがこの貸付債権を相続することにしました。その代わりに、（B）さんと（E）さんとの間の金銭消費貸借契約書の作成も求められました。（毎月5万円ずつ200回の返済ですが・・・その後どうなったか？）「金庫に余計な物を入れておかない方がよかった・・・」とは（A）さんの後日の言葉です。

税理士 谷口賢吉

大家さんからのQ&A

対応が一番難しい騒音トラブルとは？



Q. 騒音の問題で困っています。「騒いでいる」とか「設備が原因」というなら対処できるのですが、「生活音の範囲」と主張する入居者と過剰にクレームを言う入居者の間に挟まれています。このケースでは、どのように対応すれば良いのでしょうか。

私たち、賃貸管理スタッフでも、騒音問題の中で一番に手こずるケースですね。

騒音トラブルは、部屋で騒ぐとか、外に漏れてるとは知らずにウツカリ音を出していたとか、あるいは設備や洗濯機等が原因で起こるケースが大半です。これらのトラブルは、その原因を排除することで解決の方向に向かうことが多いです。具体的には、「注意をする」「修理する」「認識させる」という手段が解決方法です。それなりのテクニックは必要ですが、ある意味では解決しやすいトラブルです。いずれにしても対処方法としては明確です。

しかし今回は「通常で使用している（つもり）のに、その音にクレームを言う入居者がいる」という、やっかいなケースです。まず最初の動きは、他の騒音トラブルと同じです。騒音と主張される状況を、詳しく「苦情元」に行って確認をします。このときに「部屋で騒いでいる」「設備が原因」「あきらかに大きな音を出している」と判断できれば、その音の排除に動けば良いのです。しかし今回は「生活音の範囲かどうか微妙」だったのでしょう。そこで通常通りに、全世帯に「注意書き」を投函します。それで収まらなければ「騒音元」に伺って「そのような音を聞いたことがないか」と尋ねます。「マンションでも音はけっこう聞こえるもの」という認識を持っていただいて「これからは気をつけよう」と考えていただくように誘導を試みます。ここまでが通常の対処です。これで収まらなかったのが、今回のご質問となりました。

苦情元からは「うるさい」と言われ、騒音元からは「配慮して生活している」と言われて、管理会社や大家さんとしては、間に挟まれて困ってしまうトラブルです。

お互いの主張が大きく異なったときに、白黒を裁判所に判断してもらう方法はあります。平成24年3月15日付東京地裁での「分

譲マンション上下階騒音訴訟の判決」を読むと、音の測定費用だけでも64万円かかっていますので、賃貸物件で音の差止請求や慰謝料を求めて訴訟を起こす借主や大家さんは少ないようです。

では、どのように対処すれば良いのか？これは長年で培った私の解決方法ですが、まず大切なのは、「苦情元」と「騒音元」へのアピールです。最初の行動で「文書配布」「訪問」「改善依頼」「打ち合わせ」など、何度か当事者と顔を合わせる機会がありますので、双方に「しっかり対応している」事を印象付けます。子供の使いのように、お互いの意見を聞き取っている段階も後になってみれば「アピールをする」と言う重要な意味があります。

そして「騒音元の故意過失」があれば改善を求め、「苦情元の過剰反応」があれば、その事実を指摘します。もし、「騒音元が悪く無い」場合は、苦情元に対して「配慮して生活しているのに音が聞こえるのは“建物の限界”です」と言い切ります。

そこから先は、お互いが我慢して生活するか、あるいは引っ越すかの問題になります。故意過失もなく、過剰反応でもないのに「うるさい」と感じさせてしまうのは「建物の限界」でもある訳です。何が何でも引っ越しを止めるとか、「我慢して住み続けてもらう」という方針は、残念ながら期待できません。

管理会社や大家さんの姿勢としては、結果的に「建物の限界」と伝える場合でも、騒音元と苦情元で感情的にならないように調整をして、「対応を積み重ねる」と言う事が誠意であると私は考えます。

「共同住宅なのでですからお互い様です」という言葉は、「対応を重ねた後に入居者さんに悟ってもらう」言葉なのです。気軽に使うべきではありませんが、最後にはご理解いただきたい言葉でもあります。