

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理 ニュース

12月

- 発行日：2018.12.10 第7巻4号（通算76号）
- 発行所：アパートマンション館株式会社 柏店
千葉県柏市柏1-1-10 TEL.04-7167-1222
- 発行人：宮内 広明 <http://www.apa-to.co.jp>



12月の花 デンドロビウム

ラン科セッコク属 花言葉 「わがままな美人」

色彩豊かで華やかなデンドロビウムは、カトレアやシンビジウムと同じ洋ランの仲間です。花言葉の「わがままな美人」も、ときには驕慢とさえ思えるような圧倒的な美しさに由来するといわれます。この花は、土を介さず、木の上に根を張って生きることができる洋ランです。そのため、ギリシャ語で樹木を意味する「デンドロ」と、生活を意味する「ビウム」を合わせた英語が変化し、dendrobium という英名になりました。デンドロビウムの種類には、「ノビル系」や「デンファレ系」などがありますが、ノビル系を指すことが多くなります。花茎（花のみをつける茎）は短く、花が茎の各節から咲くタイプです。ノビル系はインドやヒマラヤが原産の種になります。インターネットで「デンドロビウム」と検索すると、なぜか「ガンダム試作3号機」が多く表示されます。

賃貸経営塾

もうひとつの「相続の前に整理しておくべき問題」とは

相続後に自宅を売るケースが増えている

日本全国の地域で「空き家問題」が取り上げられるようになって久しいですね。ここでいう空き家は一戸建てを指すのですが、私たち不動産業者にもこうした空き家のご相談が寄せられることが多くなりました。この記事を読まれている大家さんは、お子様が同居されている方が多いと思いますが、一般的には親子同居の家族は少なくなっています。そして今は長寿社会ですから相続が起こるのが遅くなり、お子さんたちは既にそれぞれの持ち家があるため、そこを引き払ってご実家に住むというケースはかなり減っているのです。

早めにご実家の建物を「将来どうするか」決めておけば良いのですが、ご両親が健在のうちには「もし2人とも亡くなったらこの建物をどうする？」ということは、仲良し親子であればあるほど想像したくない未来ですし、触れたくない話題です。そういった事情から多くのご家庭が、実際に相続が

起こって初めて、空き家になってしまった実家について話し合いを行うことになるのです。これは一般家庭だけでなく、近い将来にあらゆるご家族にも起こる問題かもしれません。

こんなケースがありました。お父様が亡くなり自宅を取り壊して土地を売ろうとしたら、隣の年配の所有者と境界のことで揉めてしまいました。生前にお父様が話し合いの末に合意していた事項があったらしいのですが、息子さんの代になって「そんなことは知らない」と言い出したのです。そのせいで境界の確定が出来なくて価格が安くなってしまいました。これは親が生きている間に整理しておく問題だったようです。

大きな家は賃貸するのも簡単ではない

これは大家さんではなく一般家庭で見られる話しですが、「誰も住まないなら売らしかない」という判断を下す遺族がいる一方で、「思い出の残る実家を失いたくない」という意見が出ると、売却に踏み切りにく

くなります。「それならば人に貸せないか？」という話しになるのですが、それも簡単ではありません。賃貸経営をされている皆さんならお分かりのことですが、いくら広い家でも、きちんとリフォームをしないと なかなか借り手が見つけません。ライバルは広めのマンションや賃貸用に建てられた一戸建てやテラスハウスとなりますが、みな綺麗にリフォームされているので、勝負するためには古い壁紙や床材などを新しくしなければなりません。賃貸より豪華な設備が入っていることも多く、例えばキッチンにそのまま残すと客付けに影響しそうな使い込まれたガスオーブンや食器洗い機などがあると、撤去するのに結構な費用がかかってしまいます。結果としてかなり高額のお見積もりとなるため、賃貸に出す話が途中で頓挫してしまうこともあります。



相続後の話を家族でするのが難しい

そしてまた売の話が復活するのですが、売却益に税金がかかるため、試算すると思った以上に手元にお金が残らないことが分かります。実は相続した実家の売却時に譲渡所得が3,000万まで控除できる特例が出来るのですが、適用するには解体して更地にするか、耐震基準をクリアしなければならず、ハードルが結構高いのです。敷地が大きい場合は、購入する若い世代は大きな家を建てるお金がないので2つに分割したり、戸建て用地のニーズがあるなら建売業者に、あるいはアパート用地にと、買った人が何に使うかをイメージしてシミュレーションしておく必要もあります。これらは相続のあとに「誰も住まない」ことが判明していないと始まらない議論なのですが、決めておかないとバタバタして遺産分割が難しくなるという現実もあります。

さらに一般家庭の場合は、どうするか結論が出ないまま空き家として放置されてし

まうことが多くなっています。地域に空き家が増えるメカニズムはこういうことではないかと、私たち不動産業者は密かに思っているのです。将来には大家さん家族にも、「自宅をどうする」という問題が起こるのかもしれないと考えるとき、整理整頓しておくべき問題は家族で話し合っただけで片付けておくことも大事だと思いました。

捨てがたい「想い出深い荷物」が溢れている

もうひとつ、必ずと言って良いほど大きな問題になるのが「家財の整理」です。これを読まれている大家さんが、現在良いお子さんに恵まれて同居されているとしても、もっと安全に暮らしやすくするためにリフォームをしようとした場合に家財の整理が問題となります。大家さんのお宅に出入りさせて頂いていると、長年の暮らしでたくさんの「モノ」に囲まれて暮らしていらっしゃる方が少なくありません。せっかく大きなお家に住まわれているのに、お荷物が多すぎて生活スペースがとても狭くなっていたり、タンスの上などに物が積み上げられ、地震が来たりしたら危ないのではないかと心配になったりします。

親御さん世代にお聞きすると、着なくなった洋服、使っていない食器、お子さんたちが子供だった頃の道具などを片付けたい気持ちはあるけれど、「どうにも億劫で・・・」と異口同音に仰います。お子さん世代にお聞きすると、「両親の家財の整理をしたくても、亡くなった時の準備をするようでも言い出しにくい」とのこと。確かに親子間では話しにくい話題でもありますので、そういう場合は第三者としてプロを頼むと良いそうです。ハウスキーピングから派生した会社、生前整理の専門の会社などが多数あるようです。実際に業者を入れた大家さんのご自宅はとてもスッキリと整理され、大家さんのお顔も晴れ晴れされていると感じました。断捨離（だんしゃり）の効き目が心身にも出るのでしょうか。

大切なのは、親御さん世代がお元気なうちに、人生の後半の暮らしをより快適に暮らすための前向きな話し合いをご家族でしっかりしておくことだと思います。その延長で、将来的にご実家の建物をどうするか、家財の整理をどうするか、という話しも出来るのではないのでしょうか。

賃貸トラブルの現場レポート ～防止・解決するために～

Vol.7 増えている!? 「ゴミ部屋」に注意しましょう!

ここ数年、確実に「ゴミ部屋」は増えてきたと思います。この衛生的な日本で、なぜこんな汚い部屋で住めるのかな、と不思議に思うほどです。たとえば RC の建物で階下の方から「天井から水が落ちてくる」という苦情に対応していると、実はその水は上の階のゴミから出た水分だったということがありました。また木造アパートの1階で発見したゴミ部屋では、ゴミの水分でフローリングだけでなく建物の基礎の部分まで腐ってしまい、建替えを余儀なくされた家主さんもいらっしゃいます。ゴミが腰高くらいまで積まれ、そのゴミの上で生活している人もいました。2DKのお部屋で、2部屋とも天井までゴミが積まれていたこともあります。ゴミ部屋は匂いの苦情等があるだけでなく、それ以上に建物に大きなダメージを与えてしまうので家主さんにとって大きな問題です。



まずゴミ部屋を、早い段階で見つけるコツをお伝えしましょう。ゴミ部屋の場合、ドアの外やベランダ等、部屋だけではなく外にゴミが出るケースがよくあります。そのため廊下部分にゴミが置かれたままになっていたり、ベランダ側にゴミが見えるような場合には「ゴミ部屋では？」と疑ってみましょう。そしてゴミ部屋かどうか、早い段階で確認することが必要です。なんとか理由をつけて、部屋の中を見るチャンスを作りましょう。日頃、コミュニケーションが取れている賃借人なら、「廊下にゴミが出ているけど、部屋はどうなってるの？ちょっと確認させてください」とストレートに言ってもいいかもしれません。あるいは

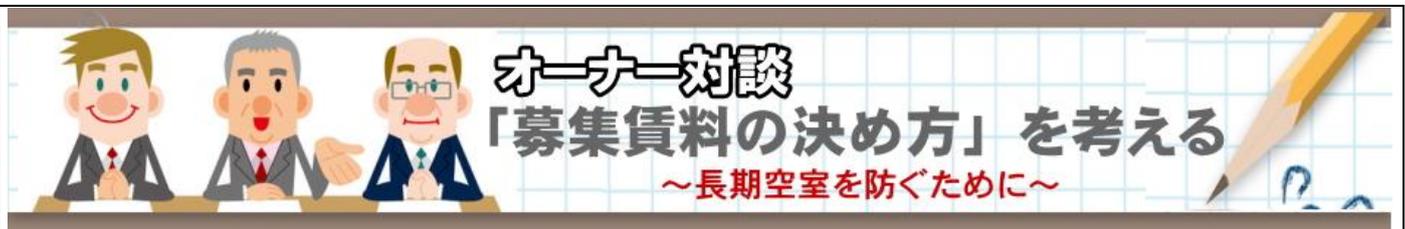
は消防器具の点検で・・・という理由で中に立ち入るとか、とりあえず早期に確認できる方法を考えましょう。

先日2階の賃借人が水漏れをおこし、階下の賃借人から「天井からボタボタ水が落ちてきた」とクレームがありました。家主さんは慌てて2階の賃借人に連絡をとりましたが電話にでません。何とか中に立ち入らせてもらおうとメールを送っても反応もありません。家主さんをご自分で管理をされていたので、仲介で世話になった不動産会社から連絡をとってもらいましたが、2階の賃借人とは連絡がつかせませんでした。そうこうしているうちに、家主さんに損害賠償請求の書面が、1階の賃借人の代理人（弁護士）から送られてきました。貸主には、賃借人が安心・安全に住めるお部屋を提供する義務があるのに、それを果たしていないという理由です。自主管理なので対応が遅くなり、2階のトラブルの元凶の部屋に未だ立ち入っていないことが原因だったのでしょう。この場合は家主さんも被害者なのですが、何かあったときの対応が遅いと、このような事態にまで発展してしまうので、トラブルの対応はスピードが大切なのです。

困った家主さんから私（司法書士）にご相談があり、すぐに2階の賃借人に書面を出して、翌日には部屋に立ち入りました。部屋は立派なゴミ部屋でした。どうやらこれを見られたくなかったようです。水漏れの原因は壊れた洗濯機を使用していたからとのこと。洗濯をするたびに水が漏れ、これ以上は床下で吸収できなくなった水が階下に溢れて落ちたようでした。洗濯機が置かれた前の部分は、何度も水を吸っていたのかブヨブヨになっていました。

これから訴訟手続きに入りますが、水漏れやゴミ部屋を確認した場合には、速やかに対応しないと家主さんの負担はとて重くなってしまうということを覚えておいてください。

章（あや）司法書士事務所
代表 司法書士 太田垣章子



繁忙期も近づいてきましたが、今回は4人のオーナー様に「募集賃料の決め方」について対談していただきました。

司会 本日はお集まりくださいまして有り難うございます。早速ですが、募集賃料を決める時はどうしていますか？

S まず、「今までと同じ家賃」という安易な条件は危険だと思っています。前の借主さんが入居している間に築年数が経過してますし、周りに新築も供給されてるので競争力が下がっていますからね。

G 家賃を据え置いて募集すると「空室が長期になる」というリスクがあると思います。僕は空室募集の時は「初動が重要」だと思っているのです。

O 募集の初動ですか？

G そうです。募集当初の1～2ヶ月が重要だと思っています。その期間が過ぎると、せっかく原状回復工事で綺麗にしても「その効果」がドンドン失われてしまいます。

H そうなんですよね。インターネットで探しているお客様や、部屋を紹介してくれる不動産会社のスタッフさんも、「この部屋は長く空いてる」と感じると選択から外していきますよね。

G 僕は退去の連絡があったら、「1～2ヶ月で決まる条件」を管理会社さんから提案してもらっています。

W でも不動産会社はすぐに、「賃料を下げましょう」と言ってくるのではないですか？

S それは不動産会社によりますね。

G こんなことがありました。僕のマンションと間取、面積、築年が同じで駅からの距離だけ7～8分近い物件があります。僕はその物件を目安に賃料を決めていました。

O つまり、その物件より賃料を安くする、ということですか？

G そうです。部屋が空くたびにその物件を調べて、少し安くして募集していましたが、ある時、調べてもらったら、その物件が満室だったのです。つまり……。

H その時はライバル物件がなかった！

G そうなんです！ 近隣で同じタイプで僕より条件の良い募集物件が見当たらなかったのです。だから賃料を3000円アップし

て募集しました。

O どうなりました？

G 3000円アップのままで2週間以内に決まりましたよ。

S 部屋が空いた「そのとき」の他の物件の状況を調べて、臨機応変に決める必要がある、ということですね。

G もちろん相場というものがありますし、ライバル不在だったら「いつも賃料アップできる」ということではありませんが、部屋が空いたら常に「周りの募集状況を調べる」ことが大事だと思いました。

H 周りの募集状況によっては「賃料を下げることも受け入れる」ということですね。

G そうです。自分より条件の良い物件が募集中のときに同じ賃料を要求しても、長く空いてしまっただけ損をするのは自分ですからね。調査資料や提案内容に納得すれば、賃料の減額やバリューアップ工事も受け入れます。少しでも高く貸したいのは誰でも同じなんですけどね（笑）

W ウチの管理会社さんは、すぐに「下げましょう」と言ってきますよ（笑）。

G その時は理由を尋ねたら良いと思いますよ。周りの募集状況の説明を聞いて納得できたら受け入れたらいいと思います。それを繰り返すと、安易な値下げばかりの提案はしなくなるとは思いますね。

H 管理会社さんには、どんどん提案してもらいたいんですよね。僕たち大家が何でも拒否していると、諦めて提案しなくなってしまう。

W 家賃を下げるか、費用をかけるか、迷ったときはどうしてますか？

S 強力なライバルが募集中のときは下げますが、安易に値下げを選択しないです。あまりコストをかけないで選んでもらえるアイデアを管理会社と一緒に考えます。

H その判断は大家さんの考え方によって異なりますね。正しい答えはないと思う。

司会 市場を見て正しく査定することが大切ですね。有り難うございました。