

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理 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



5月の花 タニウツギ (谷空木)

スイカズラ科 花言葉「豊麗」「豊かで美しい」「豊穰」

開花時期は、5月初めから20日頃。田植えの時期に花が咲くので「田植え花」としても知られています。枝にあふれるように咲くタニウツギの花のように稲が豊かに実る豊穰を願いながら、田植えをしたのでしょうか。梅雨の時期に山道を通ると、新緑の中で咲くピンクの花は、ひときわ映えて見えるので目立ちます。この花が咲くと雨模様になるのでは・・・と、そんな気がします。北海道の西部から本州にかけて分布し、海外では中国や朝鮮半島にも分布しています。樹高は2~5mになり、樹皮は縦に裂け、新しい枝は赤みを帯び、無毛か2毛条があります。山の「谷間」に多く生え、茎の中が空洞の木であるところから「谷空木」と名づけられました。

賃貸経営「ちょっと一言」

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、賃貸業界は閑散期に入っています。一年で一番目まぐるしい時期を終え、私たち不動産業者も繁忙期に出来なかった仕事をやり始める期間となります。大家さん側の状況も様々で、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、色々な状況が生まれていると思います。



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。変化の早い時代には、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。変化が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、この繁忙期にお部屋探しをされた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少しずつ変化しています。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きています。この繁忙期に、近隣のライバル物件の空室の募集方法に、どのような

傾向が見られたかを知っておくことは無駄ではありません。例えばパノラマ掲載がライバル物件に増えていて、その効果があるのであれば、ご自分のお部屋がパノラマ画像によって「より魅力的に見える」ように、物件そのものやお部屋の状態を変化させて行くこともできます。

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、今後の募集に大きく役に立ちます。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ことです。掲載のためにかかる料金などもお問い合わせ下さい。

「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、「工夫して成功した物件」と、逆に「工夫したが効果が無かった物件」のことを誰よりも良く知る立場にあります。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。モデルルーム化したお部屋に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のが原因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。反対に工夫し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、繁忙期に完成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、という特典があります。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たり、wifi無料になっていたり、格好いい洗面台が付いたりするので、入居者様の目が



肥える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いて、「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ので、しっかりと勉強して、さらに大家さんのお役に立てるように頑張ります！



大家さんのための

税金基礎講座

小規模宅地等の特例（事業用宅地の場合）

今回も小規模宅地等の特例の解説です。前回の復習をしておきましょう。

生活基盤となる
事業用の土地や居住用の土地を相続した

路線価を元にストレートに課税されて
相続税の納税義務が発生する

土地を売却しなければ相続税が払えない！！

相続後の生活維持が厳しくなる。

こうした問題に配慮した税制が「小規模宅地等の特例」であり、亡くなった人の事業用宅地や居住用宅地について「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ものでした。今回は、この小規模宅地等の特例のうち事業用宅地に焦点を絞ってみたいと思います。

「事業用」とは・・・青果商・コンビニ・コインランドリー・太陽光発電などの事業をいい、一般的に事業所得や雑所得を生ずる事業です。

※ただし、不動産業・駐車場業は含みません。

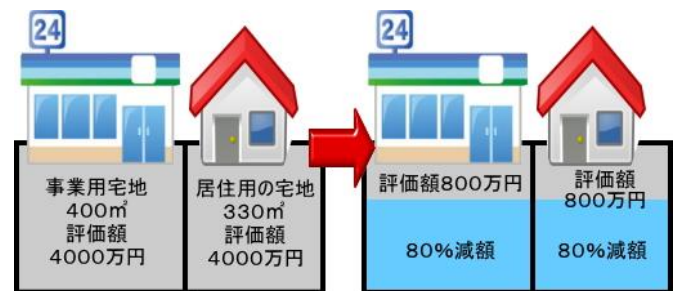
「一定割合の減額」・・・事業用宅地の場合の減額割合は80%。

「限度面積」・・・事業用宅地の場合の限度面積は400㎡。

つまり400㎡までの事業用土地の評価額について80%オフしてくれるのです。



例えば、左下図のように亡くなった人の事業用の敷地が400㎡あったとします。土地の相続税評価額が4000万円だった場合、80%オフで800万円に評価が減額されます。さらに平成27年の1月1日以降の相続であれば、400㎡までの事業用土地の評価額を80%オフしてくれるだけでなく、前回ご紹介した330㎡までの居住用土地の評価額についても80%オフしてくれるのです。つまり、併用適用で最大730㎡までOKになりました（下図参照）。



上記の様な完全併用が可能となったことで、自宅敷地及び自宅ガレージの屋上に太陽光発電を併設することにより、事業用宅地を創出して、相続対策を兼ねた手間のかからない安定した資産運用をすることもできます。

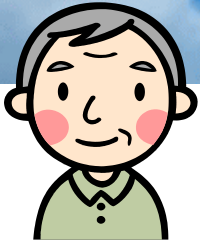


上の図は、自宅用ガレージの屋根に太陽光発電を設置した例です。太陽光発電を設置している面積については事業用宅地として適用（按分で計算）されます。

次の機会では「貸付事業用宅地」について解説いたします。

賃貸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ます。