

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理ニュース

6月

- 発行日 ; 2017.6.10 第5巻 10号(通算58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



6月の花 アマリリス

ヒガンバナ科 花言葉「誇り」「おしゃべり」「輝くばかりの美しさ」

アマリリスは、ラッパのように中央から外側に向けて広がるように咲く花で、見栄えが良く人気があります。花名の由来は、古代ローマの詩人ウェルギリウスの『牧歌』に登場する美しい女羊飼いのアマリリスの名前にちなんでいます。羊飼いの少年・アルテオに恋い焦がれたアマリリスが、神様から授かった矢で自身を傷つけると、流れた血から美しい花が咲き、恋が実ったという神話に登場します。花言葉の「おしゃべり」は、アマリリスの花が横向きで、隣の花とおしゃべりをしているように見えることに由来します。そんなアマリリスは、江戸時代末期に日本に渡りました。鑑賞性が高い大きな花なので、切り花としてよく使われています。

賃貸経営「ちょっと一言」

空前の猫ブームを賃貸経営に活かす!?

賃貸住宅を探すお客様の根強いニーズに「ペット飼育可能」があります。ペット可といえば、室内小型犬1匹のみ、と言う条件が多いのですが、実は空前の猫ブームが到来しており、今後は「猫を飼いたい」という要望が伸びて来ると言われています。

平成28年に行われた日本ペットフード協会の「全国犬猫飼育数実態調査」によると、犬の飼育数は全国で987万8千頭、



猫の飼育数は984万7千頭となっていて、ほとんど差がありません。猫は過去3年間で3.7%増えたそうですが、対する犬は、この間13%も減っているため、猫が犬を抜くのも時間の問題と言われています。東洋新聞のオンライン版に、「犬と猫の飼育数が、歴史的な逆転を迎えようとしている」とい

う記事が掲載されているくらいです。

なぜ、猫の飼育は嫌われるのか？

しかし、よくよく考えてみると、犬と猫の飼育数が同じで、賃貸住宅のペット可物件では圧倒的に「犬だけオッケイ」という条件が多いことを考えると、「猫はどこで飼われている」のでしょうか？不思議な現象ですね。もし、内緒で飼われて被害を受けるくらいなら、キッチンとしたルールと、猫被害を防止するようなアイデアを駆使して、空室対策として活用することも検討の余地がありそうです。

とは言っても、賃貸住宅で猫飼育を可にするかという問題を考えると、今まではかなりハードルが高かったの



では無いのでしょうか。こっそり猫を飼われ

てしまって痛い目に遭った大家さんの話しもよく聞きます。

猫飼育可能に踏み切れない理由としてまず一番に挙げられるのは、猫の爪研ぎにより室内が傷つけられることです。壁紙だけならまだ良いのですが、その下のボード、ドアなどの建具や柱など簡単に修理できない部分を引っかかれてしまうと、お部屋の価値が落ちてしまいます。一度このような目に遭うと、「もう二度と猫飼育は許可しない」と仰る大家さんも少なくありません。

二つ目の理由は猫独特の匂いです。発情期の猫のオシッコはかなりの臭いを発しますので、室内がかなり臭くなってしまいます。それ以外の理由としては、猫を飼育するといつの間にか増えてしまったり、発情期の鳴き声がうるさかったりすることが挙げられます。

このようにたくさんの不安がある猫飼育ですが、猫が犬より多く飼育されるであろうこれからの時代に、猫を飼いたいというニーズを無視し続けるのも、賃貸経営を考えると得策ではないかもしれません。また、猫は犬と違って散歩の必要がなく、吠えることもなく、単身者や共働き世帯でも飼いやすいので、そういう理由からも、今後ますます猫飼育が増えていくと思われれます。

「猫の飼育可物件」の工夫とは

最近では、猫飼育に特化した新築住宅やリノベーション住宅も増えてきていますので、それらの賃貸物件で行われている工夫を調べてみることにしましょう。まずは、引っかかれてしまうことの多い壁紙から。

これは、傷の付きにくい強化クロスにしている物件が多いようです。腰壁風にして、下側の、被害が大きい部分だけ張り替えることが出来るようにしてあるものもあります。



そして猫用のトイレを置く場所を作り、そこに小さな換気扇を付けている物件もありました。入居者さんに、トイレの掃除をマメにしてもらったり、猫の去勢を条件にしてオシッコの臭いを軽減する方法もあります。去勢をすると、あの独特の鳴き

声も軽減されるそうですよ。

また、猫自身のストレスを軽減すれば余分な場所での爪研ぎなどの悪戯(いたずら)は減っていくそうで、猫の習性に合わせて、猫が喜ぶ設備を付けている物件も多くなっているようです。

猫は高いところが好きなので、壁にキャットウォークを付けたり、飛び降りた時や走った時に滑らないように床材をザラつきのあるフロアタイルにしたり、飼い主が留守中でも部屋を行き来できるように、扉に潜り戸を付けたりしている物件が増えています。また、猫は外の景色を見るのが好きなので、外が見える場所にハメコロシの窓を設置して猫が乗れるようにしたり、窓の近くの外が覗ける位置に、猫が乗れるような台やキャットタワーを設置してある物件もありました。

さらに飼う人間も便利なように、猫砂やトイレシート、キャットフードなどを置く場所を作ったり、トイレを置く場所を人間の動線と被らないようにしてあげたりという工夫も見受けられました。



「猫と共生できる賃貸住宅」の新築やリノベーションのコンサルティングを専門にしている方がいます。氏に言わせると、「いま猫飼育可能になっている物件は、空室が決まりにくいから「犬だけでなく猫も可にしてしまおう」という、後ろ向きな理由が多いです。それでは、本当に猫好きな飼い主の心は掴めません。猫と人間が幸せに暮らせる事を考えた物件でないと、かえって猫の被害ばかりが不安視されてしまいます。」と語っています。

猫が増えているから「猫飼育OKにしましょう」という単純な議論では無く、今の賃貸物件に現実的に取り入れることが可能かどうかを検討してみるのには、無駄ではないと思います。その上で「やはり猫は禁止にしよう」ということなら、逆に「内緒で飼われる」ことのないように、徹底的に禁止して気をつける必要があります。いずれにしても、時代と共に借主さんのニーズが変化していますので、いつも新しい情報をインプットしておく必要がありますね。



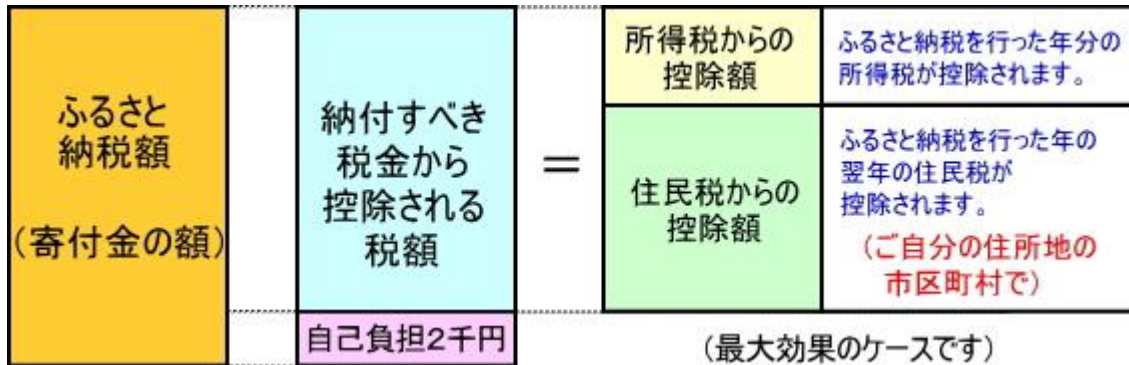
大家さんのための

税金基礎講座

ふるさと納税は、本当に得なのか？

「ふるさと納税」が、たくさんの方に利用(?)されておりますが、いったいどのような仕組みなのでしょう。簡単に言うと、「納税」ではなく地方自治体への「寄付」なのですが、結果として寄付(支出)した金額のうちの2千円の負担で、地方の特産物

などがもらえる制度です。仮に、合計10万円を「ふるさと納税」した場合、所得税と住民税を合わせて9万8千円の節税(?)が図れる訳ですから、自己負担は差引2千円となるのです。図解をすると、以下のようになります。



まず、寄付金の額から2千円を控除した額に対応する所得税額(本人のその年の所得に対する税率によって異なる)を控除します。控除しきれなかった額(寄付金の額-控除した所得税の額)を住民税から控除します。したがって、税金が発生しなかったり、少なかった年に寄付をした場合は、税の効果はありません。つまり、税金を払わなかった人は、戻る(還付)税金は無い訳

です。参考までに、以下のような計算をしました。

◆ふるさと納税を、平成27年度の一番人気の宮崎県都城市(寄付の実績:約42億円、約28万件)に2万円、二番人気の山形県天童市(寄付の実績:約32億円、18万件)に2万円、その他の市に6万円の合計10万円の寄付をしたとしましょう。

<仮定>あなたの所得(収入ではなく利益)が200万円~1,000万円で、所得控除を120万円とします。

所得	ふるさと納税	控除(減額)される税額			差引自己負担額	結果
	寄付の額①	所得税②	住民税③	計④=②+③	①-④	
200万円	100,000円	5,000円	26,300円	31,300円	68,700円	少々の 損失あり
300万円		5,000円	46,300円	51,300円	48,700円	
400万円		10,000円	66,300円	76,300円	23,700円	
500万円		20,000円	78,000円	98,000円	2,000円	最大の 効果です
600万円		20,000円	78,000円	98,000円	2,000円	
700万円		20,000円	78,000円	98,000円	2,000円	
800万円		20,000円	78,000円	98,000円	2,000円	
900万円		23,000円	75,000円	98,000円	2,000円	
1,000万円		23,000円	75,000円	98,000円	2,000円	

※上記のように、所得の低かった年に寄付をした場合、自己負担が大きくなります。

<ポイント> 必ず効果の限度額を検討してから実施して下さい。

税理士・谷口賢吉

賃貸Q&A

心理的瑕疵（かし）とは何ですか？



Q. 友人の賃貸物件で入居者さんが亡くなるという事件がありました。「心理的瑕疵」というものがあるそうですが、詳しく教えてください。

A. 今回は、賃貸トラブルの中でも特に重たい「心理的瑕疵（かし）」についてのご質問です。

賃貸も売買でも、不動産を取引する時には、仲介会社としてお客様に重要事項を説明する義務があります。売買物件の場合は、雨漏りの有無や、白蟻被害、地中の埋設物、建物が法令に違反していないか等、見ただけでは分からない部分を買主に書類で伝えることが法律で定められています。賃貸物件でも同じですし、大家さんが知っているのに隠すことも禁じられています。その欠陥の事を「瑕疵（かし）」と呼んでいます。

後で発覚した欠陥の責任（瑕疵担保責任）の取り方について、契約書の条文中で取り決めしています。この問題を隠して伝えないと、あとで損害賠償や契約解除などに発展する大変重要な事なのです。

そんな中で、物理的な欠陥ではなく、心理的な欠陥を意味するのが「心理的瑕疵」です。例えば、物理的・法律的に特に問題が無いのに、その物件で殺人事件があったり、自殺した人がいると、そこに嫌悪感を感じるという心理的な問題が瑕疵となります。もし賃貸物件で自殺があると、修繕・リフォームを行うなど、大家さんは苦労して通常の物件よりもグレードをアップさせる事が多くあります。その物件は、駅からの距離が遠くなったのでも、陽当たりが悪くなった訳でもありません。たとえ見違える程きれいに生まれ変わったとしても、「告知」をしなければ、借主が後から自殺があった事に気が付いて損害賠償されるかも知れない物件になってしまうのです。

そして「告知をするとどうなるか？」というと、多くのケースでは、賃料を安くし



て貸し出さなければなりません。さらに「いつまで心理的瑕疵物件として告知するのか？」となると、これが大変に判断の難しい問題なのです。告知義務が必要でなくなる期間は法律で定められている訳ではなく、たくさんの裁判例を元に、「5年は告知した方が良い」「10年は必要だ」「1人入れ替われば良い」等々、いろいろな説が正解として語られているのです。裁判例は参考にはなりますが、物件の地域性や発見の状況などが異なりますので、「最後は裁判所に決めてもらわないと正解が分からない」と言うのが実情です。

私の場合は、大家さんに同行して、自殺された借主の相続人であるご遺族との交渉の場に立ち会ってきた経験があります。大家さんが賃料の下落などで被った損害を、保証人や相続人であるご遺族に負担していただくための交渉です。そのときには、以下の項目の支払いを請求するのが一般的です。①残置物撤去・消毒費用 ②貸室の原状回復費用 ③賃料減額をする損害賠償などです。

請求通りお支払いいただいたケースも、相続放棄されてしまったケースもありますが、大変に辛い交渉であることは間違いありません。日頃から、「貸室で自殺をすると、大家さんだけでなく、ご遺族にも迷惑がかかる」という事実を借主にアピールして、認識しておいてもらう事が、少なからず貸室での自殺を抑止する力になると思います。もし、大家さんと借主当事者側で合意に至らない場合は、最悪は訴訟となることもあります。ご本人で訴訟されるのであれば、弁護士さんに委託されるようにして下さい。

