

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理 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

7月の花 ダリア

キク科ダリア属 花言葉「華麗」「優雅」「裏切り」



存在感あふれるダリアはアレンジメントや花束でよく使われる花の1つです。ダリアの起源は古く、15世紀頃のアステカ帝国（現在のメキシコ）で神聖な花として栽培されていました。その後ヨーロッパに種が渡り、スペインのマドリッド植物園で栽培がはじまった後、1842年にオランダから日本へ持ち込まれました。ダリアの名前は、スウェーデンの植物学者ダール氏の名前にちなんでつけられたものです。「天竺牡丹」という和名が付けられていますが、牡丹の花に似ていて遠い

外国から持ち込まれたことから命名されたそうです。天竺とはインドの古い呼び名なのですが、外国から伝わった珍しい物に、当時は天竺という名称を付ける傾向があったようです。

賃貸経営「ちょっと一言」

「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の賃貸住宅も増えました。ペットを家族の一員と捉え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感じます。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いくことも必要になって来ると考えられますので、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ところで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う、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どかどか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。



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。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

てことも今までには有りましたが、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。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まっております。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。

オーナー対談

室内写真の上手な撮影方法

司会 今日はインターネットでの入居者募集の話をしていきましょう。

A 大家は不動産会社さんに「お任せ」ですけれど、興味を持つことは大事ですね。

D でないと要望も言えませんから。

T インターネット募集で大事なものは、何と言っても写真です。写真の善し悪しで、部屋を見るかどうかが決まりますね。

W 室内の写真を撮るときのコツはあるのですか？

T あります。誰でも出来るけど大事なコツというルールがあります。

W それを教えてください。僕が覚えて管理会社のスタッフさんに教えます（笑）。

T 分かりました。室内写真は構図が重要なのですが、ポイントが4つあります。

1つめは「部屋を広く撮ること」です。

W 部屋を広く撮るんですか？

T そうです。カメラを「壁のギリギリ」に構えてください。少し壁に近づけるだけで、照明や収納や隣の部屋など、多くの情報を写真に取り込むことが出来ます。

D なるほどね。その方がお部屋を探しているお客様に価値が伝わりますね。

W 広く撮るためには「広角レンズ」？

T それも必須です。「35mm換算で18mmのレンズ」と覚えてください。

W 覚えておきます（笑）

T 2つめは「視線をまっすぐに撮ること」です。下手な写真は壁や戸の縦のラインが「まっすぐ平行に」でなく、「逆ハの字」だったり「ハの字」なのを見かけませんか？

A 下から見上げる構図にすると、そんな写真になりますね。良くないですか？

T 「不自然な構図」になりますね。部屋の正確なカタチが伝わらないですね。

A ラインを真っ直ぐ撮るには、カメラを床と平行に構えて撮れば良いのですね。

T そうです！ご明察です（笑）。カメラには「グリッドラインを表示する」という機能があるので、これを使えば簡単に確認することができます。

W 構える位置はどの辺が良いのですか？

T その答えは「床から70cmから90cm」です。人間がソファに座って部屋を見ている視線と同じです。床と天井のバランスが良いと写真が安定しますので、カメラを床に平行に保ちながら下の方に構えるようにしてください。これが3つめのポイントです。

W 壁にギリギリに構えて、縦のラインが平行になるように真っ直ぐに、床から70cmくらいに構えれば良いのですね。

これなら僕にも出来そうです。

D カメラは安物ではダメですか？

T 高価な一眼レフとは言いませんが、広角レンズが使えたり、絞りやシャッター速度が選択できる程度のカメラは必要になりますね。

T 最後の4つめは

「多くの情報を撮り込むこと」です。ちょっと解りにくいですが、洋室6畳を撮るときは収納の戸や部屋のドアを開けたまま、廊下や隣室やキッチンなどが見えるように撮るのです。少しカメラの角度をズラすだけで、一枚に多くを撮り込むことができ、お客様に情報が伝わるのです。

W 部屋の写真を撮るときは、戸やドアは「閉める」と思っていたのですが、オープンにして多くの情報を入れ込むのですね。

A すると部屋だけでなく隣の部屋や廊下やキッチンとの「つながり」が伝わります。

D 「洋室を見せる」のではなく「間取り全体を見せる」という発想ですね。

T ぜひ、試してみてください。構図だけでなく、「明るさ」や「色味」も大事なので別の機会に解説させていただきますね。

全員 有り難うございました。



ハの字タイプ



逆ハの字タイプ



縦ラインが真っ直ぐタイプ



大家さんのための

税金基礎講座

小規模宅地等の特例 (賃貸マンションの場合)

今回は、小規模宅地等の特例「貸付事業用宅地」についてです。この特例は、亡くなった人が貸付事業に使用していた土地について「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ことができます。

「貸付事業用」とは…不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業をいい、一般的に不動産所得を生ずる事業です。

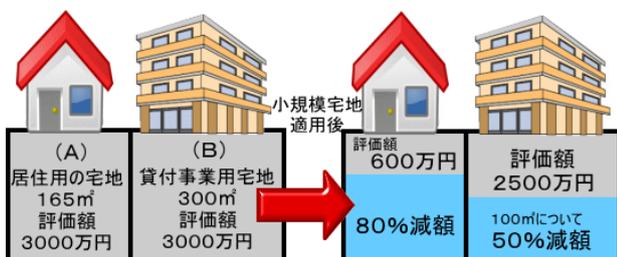
「限度面積」とは…貸付事業用宅地の限度面積は200㎡です。

「一定割合の減額」とは…貸付事業用宅地の減額割合は50%です。

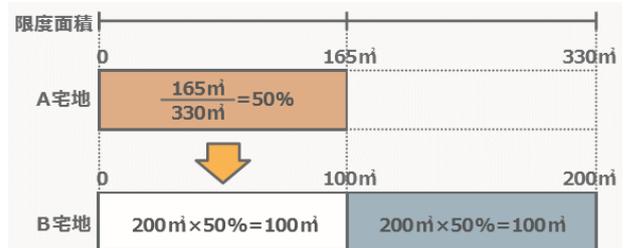
つまり、200㎡までの貸付事業用土地の評価額について50%オフしてくれるのです。例えば、下記の図のように亡くなった人の貸付事業用の敷地が200㎡あったとき、小規模宅地等の特例を適用すれば、土地の相続税評価額が3,000万円だった場合、50%オフで1,500万円に評価減されるのです。



では、居住用宅地と貸付事業用宅地を両方所有していた場合はどのようになるかを考えてみたいと思います。下記の図のように亡くなった人の自宅の敷地(A)が165㎡、収益不動産の敷地(B)が300㎡あったとします。まず(A)については小規模宅地



等の特例の居住用宅地として330㎡まで80%オフになる特例を使い、(B)については貸付事業用宅地として200㎡まで50%オフとなる特例を使います。(A)の居住用宅地の場合330㎡まで適用できますが、165㎡なので全部について80%オフになりません。評価額は3,000万円 - (3,000万円 × 80%) = 600万円に下がりました。(B)の貸付事業用宅地は200㎡まで適用できるので300㎡のうち200㎡まで適用できそうですが、実はそうではありません。2種類以上の宅地について適用を受ける場合には、既に選択した宅地の限度面積に対する割合を計算し、残りが100%に達するまで面積を選択していきます。考え方を下記の図で説明しますのでご覧ください。



(A)は330㎡まで選択できるところ165㎡と50%しか使っていません。限度面積は100%まで選択できますので、残りの50%を(B)に使うことができます。貸付事業用宅地の限度面積は200㎡ですので、(B)はその50%の100㎡分について50%オフされることとなります。(B)は300㎡で3,000万円の評価額なので、100㎡分の評価額は1,000万円となり、その50%オフしてくれるので減額金額は500万円となります。よって、3,000万円 - 500万円 = 2,500万円まで(B)の評価額は下がります。2種類以上の宅地の場合は、どの宅地から小規模宅地等の適用を受けるかで評価額も税金も変わってきます。今回は、減額割合が80%と高い居住用宅地を先に選択しています。このように税金上有利な適用の仕方、相続時にもめない適用の仕方を専門家にご相談ください。