

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理ニュース

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



8月の花 アンズリウム

サトイモ科 花言葉「煩惱」「恋にもだえる心」

アンズリウムは美しい色と光沢のある葉っぱが魅力的な観葉植物です。ギリシャ語で花を意味する「anthosaura(アンサス)」と尾を意味する「oura(オウラ)」が組み合わさり「アンズリウム」と呼ばれるようになりました。アンズリウムにはサトイモ科特有の仏炎苞(ぶつえんほう)があり、この光沢がかった特徴的なハート型は、一見すると花に見えますが実は葉なのです。中でも定番色の赤い葉が扇のように見えることが和名「大紅団扇(オオベニウチワ)」の由来です。花言葉の「煩惱」「恋にもだえる心」は、ハート形で熱帯の鮮やかな色彩を持つアンズリウムの姿が、誰かに恋焦がれる胸の内のように由来します。

花言葉の「煩惱」「恋にもだえる心」は、ハート形で熱帯の鮮やかな色彩を持つアンズリウムの姿が、誰かに恋焦がれる胸の内のように由来します。

オーナー対談

室内写真の上手な撮影方法 (明るさ編)

司会 前は「誰でもプロ級の室内写真が撮れる方法」として「構図」についてTさんに解説していただきました。今回は、もうひとつのポイントの「色味と明るさ」について教えていただこうと思います。

T 分かりました。まず前回の構図の復習をしておきますね。写真の構図がしっかりしていると、お客様に多くの情報が正確に伝わるようになります。そのポイントとして申し上げたのは4つで、「部屋を広く撮ること」「視線を真っ直ぐに撮ること」「視線を下げて撮ること」「一枚に多くの情報を撮り込むこと」でした。実際にご自身で試してみることをお勧めいたします。

A さっそく撮りましたが、前に撮影した

写真と比べると、本当に良くなりました。
W 構図を変えるだけで良くなったのに、まだ他に覚えなければなりませんか?(笑)
T そうですね。もし構図が完璧だったとしても、室内が青や赤っぽく映っていたり、暗くてよく見えない状態だったら、それは「良い写真」とは言えないと思います。今回のテーマは「色味」と「明るさ」ですが、人間が見ているのと同じ「色味」で撮ることと、光が足りない室内でも、出来る限り「明るく撮る技術」が必要になります。
D 難しそうですね(笑)
T 少し専門的になる部分もありますが、理解していただけるように解説しますね。

「色味」はホワイトバランス機能

T まず「色味」です。特に狭い室内を撮ったときに、部屋が青白くなったりトイレが赤っぽく映ってしまうことがあります。これは壁の色が青や赤なのではなくカメラの設定によって起こっています。カメラ用



語ではホワイトバランスと言いますが、これが上手く機能していないと不自然な色に撮影されることがあります。

D 僕のカメラにも、その機能は付いていますね。

T カメラによって「太陽光、曇り、白熱電灯、蛍光灯」などのモードが用意されていますので、それらを調整して、適切な色味が出るようにしてください。

D とにかく部屋が青や赤になってしまったら、設定を変更して撮り直しですね。

明るく撮るには「適正露出」

T さて、問題は「明るさ」です。実は、昼間の外（おもて）と室内では光の量が格段に違います。僕たち人間の目は高性能なので、暗くても補正してくれますが、カメラは機械なので「露出を適正に調整する」必要があります。

A 室内は思ったより光が少ないんだ。

T 少し専門的になってしまうのですが、適当な明るさに調整することを「適正露出」と言います。適正露出は「絞り」と「シャッター速度」の組み合わせで決まります。

W うーん、難しくなってきました（笑）。

T シンプルに結論から申し上げますと、お部屋を探しているお客様に、「明るくピントの合った室内写真」で見いただきたいのです。

W 暗くては折角のお部屋が残念ですし、ピントがボケてしまうのも良くありませんよね。明るく撮るとピントがボケる？

「絞り」を大きく「シャッター」は遅く

T 「絞り」は値を小さくすると明るく撮れますが、ピントの合う範囲が狭くなります。家具がセットされている場合など、極端に言うと、手前の椅子にピントを合わせると、奥の植木がボケてしまいます。



小さかったからですね。

D では、どうしたら良いのですか？

T 専門的なことは置いておいて、シンプ

ルに「絞り値を『F8』より小さくしない」と覚えてください。それより小さい値で撮ると、手前や奥の、どちらかのピントの合っていない写真になってしまいます。

D それでは暗くなってしまいませんか？

T 絞り値を「F8」に固定して室内で明るく撮る（適正露出を得る）には「シャッター速度」で調整します。おそらく、「1/5秒」とか「1/10秒」という、極端に遅い速度にする必要があります。

D 光が足りないので、それを補うために、シャッターを「ゆっくり切る」と言うことなんですね。

W 絞りを「F8」にして、次に液晶画面が適当に明るくなるまで、シャッター速度の目盛りで調整していく、というカンジですね。

D そうすると、結果的にシャッターの速度は

極端に遅くなってしまふ、という仕組みなんですね。では、「手ブレ」してしまうのではないですか？

T そうなんです。カメラを手に持ったまま、遅いシャッター速度で撮れば、ほとんど「手ブレ」になります。そこで、室内撮影には必ず「三脚が必要」ということになります。

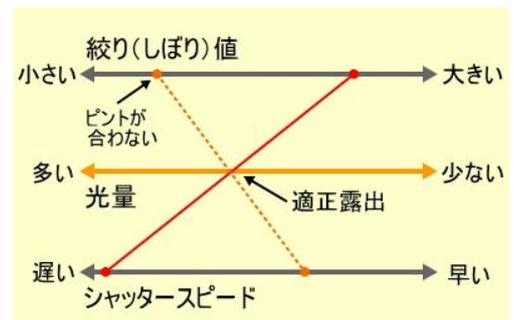
A ああ、三脚が必須なんですね。

T 今回の解説をまとめると、まず使用するカメラは、少なくともホワイトバランス機能とモード設定があり、「絞り」と「シャッター速度」が選べるレベルが必要ですね。そして、適正露出で室内のピントを合わせるために「シャッター速度」が遅くなるので、三脚を必ずお使いください。絞りの値は「F8以上」と覚えてしまってください。あと、適正露出のために「ISO感度を変える」技もありますが、今回は忘れてください（笑）。

A 聞かなかったことにしておきます（笑）。

D これで、構図が良く、色味と明るさが適切な、プロにも負けない室内写真が撮れそうです。

司会 有り難うございました。



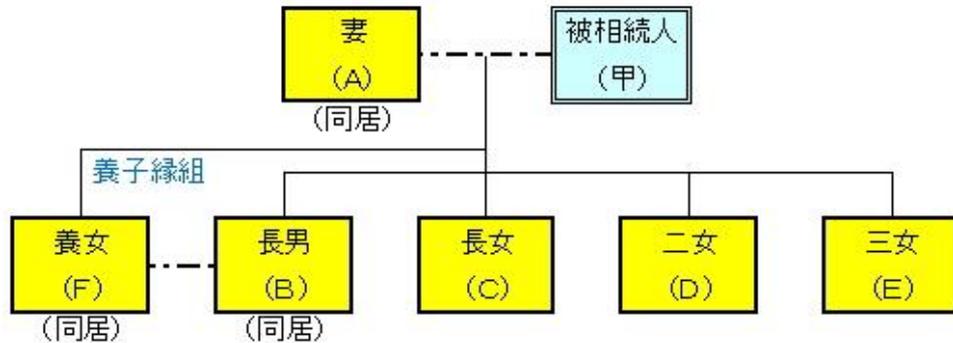


大家さんのための

税金基礎講座

相続税の調査の実体験シリーズ①

今回から3回に渡って「相続税の税務調査の実体験シリーズ」をお送りします。



亡くなられた（甲）さんは、妻の（A）さん、長男の（B）さん及び長男の嫁であり養女でもある（F）さんと4人で農業を営む傍ら、アパート・マンション経営をしておりました。預金通帳の管理は、すべて妻の（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、相続税の申告は銀行や農協の古い通帳もチェックし、残高証明書の額を基にもれなく申告をしたつもりでおりました。財産の大きな部分を占める土地の評価は、（B）さんも納得する思い切った方法をとりました。

ある日、私宛てに税務調査の通知がありましたので、（A）さん（B）さんと調査前の簡単な打ち合わせをしましたが、懸念される事は特にないものと判断して、調査の立ち会いに臨んだのです。

調査担当者は、亡くなった（甲）さんの過去の経歴等を質問した後、「これから相続税の申告内容の調査をさせていただきますが、もし、申告漏れがあるようでしたら前もってご提示ください。」と（A）さんと（B）さんに尋ねました。まるで、「今からでも遅くはないから正直に出してください。」と言っているようです……。

（A）さんも（B）さんも「全くありません」と即座に答えましたが、すると調査官は、「郵便局との取引はなかったでしょうか？」と尋ねてきました。（B）さんが「あ

りません。」と答えたら、調査官はカバンの中から資料を取り出し「おかしいですね、郵便局の定期貯金や簡易保険契約があったことを確認しているのですが。」と言ったのです。これで“御用！”となりました。

（A）さんは、定期預金の証書の資料や簡保生命保険契約の資料を基に大きな申告漏れを指摘されました。最初の答弁で「郵便局との取引はない」と言ったので、「隠していた」と判断されてしまい「重加算税」の対象となりました。ちなみに、長女の（C）さん、二女の（D）さん、三女の（E）さんやその家族の方たち名義の、郵便局関連の預貯金や保険契約が、（甲）さんのお金から作られていたものも出てきて、すべて申告漏れの扱いとなりました。また、（A）さんには配偶者の税額控除が認められるのですが、修正した額については、その特典も適用されない処置となりました。（重課対象は特典を認めない扱いなのです）

調査官が帰った後、長男の（B）さんが「郵便局の人から絶対にバレないから大丈夫ですよと、言われた。」と言いつておりましたが後の祭りです。たしかに30年近く前なら、大蔵省（税務署）と郵政省（郵便局）との縦割りの弊害から、郵便局への調査ができなかった時代があったのは事実ですが、現在はゆうちょ銀行へもシッカリ調査されることを知っておいてください。

税理士 谷口賢吉

賃貸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」に行き確認をします。このときに「部屋で騒いでいる」「設備が原因」「明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。ここまでが通常の実処です。これで収まらなかったため、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せん。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」とい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。