

賃貸経営で収益を増やすための

# 賃貸管理 ニュース

## 10月

- 発行日 ; 2017.10.10 第6巻2号(通算62号)
- 発行所 ; アpartment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

### 10月の花 サフラン

アヤメ科クロッカス属 花言葉 『陽気』『喜び』『歓喜』



サフランは10～11月の秋に紫色のかわいらしい花が咲きます。パエリアを鮮やかな黄色に色付けしてくれますね。サフランには気分を明るくするという効能がありますので、明るい意味の花言葉が付けられました。日本には江戸時代末期に伝わり、日本国内では明治時代から栽培が盛んになりました。現在では、日本国内で栽培されるサフランの約90%が大分県竹田市で栽培されています。ギリシャ神話では、花の女神フローラが仔羊たちが心地よく昼寝を楽しめるように秋に咲く最後の花としてサフランを咲かせ、仔羊のベッドにしてあげた、と伝えられています。きっとグッスリと眠ることが出来たでしょう。

## 賃貸経営塾

### DIY型賃貸借とは？ ～国交省がルールを整備しました～

「DIY型賃貸借」という言葉を聞いたことはありますか？DIYとは「専門業者ではない人が行う自作や修繕のこと」で英語のDo It yourselfの略語です。DIYと聞くとお父さんがお休みの日に犬小屋を作るという日曜大工を想像



するかもしれません。ところがこの言葉、これからの賃貸業界では違う意味を持つことになります。なぜかと言うと、国土交通省が今年の平成28年4月に「DIY型賃貸借に関する契約書式例」と、

DIY型賃貸借の活用にあたってのガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」を作成して公表したので、賃貸業界にも徐々に浸透すると予想されるからです。

国土交通省の唱えるDIY型賃貸借の定義は、「賃貸住宅において借主（入居者）の意向を反映した改修を行うことができる賃貸借契約やその物件のこと」となっています。更に、改修工事の費用を負担するのは「誰かを問わない」とされていますので、入居者さんが費用を負担して工事することも想定されています。つまり、古くなった物件でも、大家さんが費用をかけないでDIYして貸し出すことが可能です。しかも「自分たちの希望が反映された住宅に住みたい」というお客様が一定割合は増えていくことがアンケート結果で想定されていますので、需要も見込めそうなのです。

国土交通省がDIY型賃貸借を進める背景の1つに、日本全国で空き家問題が深刻になってきたことが挙げられます。空き家が「親族間の問題などで売るに売れない、でもリフォームに費用はかけられない」という理由で放置されている現状を解決するために作られました。

実際に、私たち不動産会社にも「誰も住まなくなった実家を貸したい」というご相談は増えてきていますが、大きな一戸建てを貸すために、今の一般的な賃貸住宅のレベルまでリフォームしようとする、壁紙を張り替え、修繕が必要な部分の床張り替えや設備交換などを行うと、大抵は見積もり金額が100万円を軽く超えてしまいます。まずこの見積もり金額にビックリされてしまいます。人に家を貸すのに「そんなにお金がかかるとは想定外」のため、そこでご親族同士の話し合いが始まってしまい、なかなか「リフォームして貸す」という結論が出ないことは実際良くあることです。



そういう現状を踏まえ「DIYにかかる工事費を住む人にも負担してもらえようにし、その代わりに家賃を安くして貸す。」というためのルール作りをしようということで、国土交通省がDIY型賃貸借のガイドブックや契約書式例を作成したのです。

ここまで読まれると「これは古くなった一戸建ての空き家で困っている所有者のための制度」と思うかもしれませんが、実は既存の賃貸物件でも大いに活用出来る可能性に満ちています。

さて現実には、これらが作成されてから1年以上経ちますが、実際の不動産賃貸の現場ではあまり利用されていません。なぜだと思われませんか？

いくつかの理由が考えられます。

### DIY賃貸には知識も必要！？

一つ目は、募集の問題です。大手ポータルサイトのsuumoが、募集サイトの項目に「DIY可能」というチェックボックスを作ったことで、少しずつDIY可能物件の登録件数は増えているものの、まだ一般に浸透しているとは言えず、もう少し時間がかかりそうです。

二つ目は、大家さんや私たち不動産業者の知識が不足していることです。この制度を利用するには、DIYの内容や明渡し時の原状回復の問題といった細かなルールを、貸主と借主が正確に認識して合意しておく

必要があります。そうでなければトラブルばかりが増えてしまいます。そうならないために国交省の制度では、借主が希望するDIYの内容を貸主に示して、それを貸主が承諾して合意書を取り交わす方式を取ることになっています。

工事の知識も必要になります。入居希望者からDIY工事の申請が有ったとして、それが簡単な工事なら良いですが、棚を取り付ける場合は「重さに耐えられるか」とか、大家さんや不動産会社に建築や工事の知識がないと、承諾して良いものかどうか悩んでしまう、という点があります。また、シックハウスや防火の観点など、賃貸住宅には守るべき決まりが有りますので、それに違反しない工事かどうかの判断も大切です。それらの知識に自信がないと「DIY型賃貸は難しそうだからやめておこう」となってしまおうと思います。これらの課題については、本誌の中で今後もレポートさせていただく予定です。

国も進めようとしているDIY型賃貸借ですし、古い物件でも費用をかけずに貸し出せるアイデアですから、うまく運用すれば空室対策にもなりそうです。芸能人が住居をDIYする番組も人気を



博しています。DIYのための道具や材料を売っているお店にも、昔と違って若い女性が多く訪れていると聞きます。書店にもDIY関連の本がたくさん並んでいます。賃貸住宅に住む若い層はそうやって色々なところから情報を得ていますので、潜在的なニーズは高まっています。私たちも今後のDIY型賃貸借の動きに注目していかなければチャンスを逃してしまうかもしれません。

そうならないための準備運動として、まずは、国土交通省のホームページの、DIY型賃貸借の活用にあたってのガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」をご覧ください。はいかがでしょうか。国のお仕事にしては、写真が豊富でおしゃれなガイドブックになっていて、初めて読む人にも分かりやすいと思います。

# 賃貸Q&A

## 「生き物」に対する苦情の対処法は？



Q. 私のアパートの住人が「部屋にゴキブリやダニが出るので何とかしてほしい」と苦情を言ってきました。大家としては、どのように対処すれば良いのでしょうか？

今回は「生き物」が主役です。トラブルの原因が人間なら話し合いで解決もできますし、物なら修理や交換ができます。しかし生き物は、説得はできず固定されている訳でもないのです、やっかいな問題です。

今回のご質問のような居室内のゴキブリ、ダニ等の問題に関しては、まずは入居者さんにご対応いただくことが原則です。でも、大量発生とか、対処後も改善されないときは入居者さんに任せておくと、物件に対する不満から退去へ発展する可能性が高くなります。健康被害で訴えられるリスクもありますので、管理会社や大家さん側での対応が必要となります。程度によっては専門業者に依頼することも検討してください。では、せっかくのご質問ですので「それ以外の生き物」への対応にも言及しておきましょう。

居室内は入居者側での対応が原則ですが、共用部分は大家さん側で対処する必要があります。共用部分で多いのは「ハチの巣」や「鳥の巣」に対する苦情ですが、特に「ハチの巣」は危険ですので、「入居者さんでお願いします」と言う訳にはいきません。もし刺されてしまった場合には、大変な事態になってしまいます。

経験上で多いのは「アシナガバチ」ですが、私の場合は「マグナムジェット」という飛距離 10メートルのスプレー式殺虫剤を常備して対処しています。コツを掴むと、ハチの殲滅から巣の撤去・清掃まで 10分も掛からず完了できます。しかし、巣が高いところにある場合や、相手が「スズメバチ」等のケースでは専門業者に対応してもらってください。このスズメバチに関しては行政が費用負担をしてくれる場合もあります



ので、確認してみてください。

一方で「鳥の巣の撤去」には「ハチの巣の駆除」と違って難しい面があります。ツバメなどが共用部分に巣を作った場合に「フンが落ちてくるので何とかしてほしい」という要望が寄せられますが、その場合は、卵を生む前であれば巣を撤去できます。しかし、ヒナがいる場合は生き物ですし「野鳥を殺す行為」になって鳥獣保護管理法に抵触する事になりますので「巣立つまで待つてあげましょう」と入居者さんに理解いただくこととなります。ただ、フンが落ちるので困っていますから「フン落下防止の板」などを付けて対応することになります。



このような「目に見えるタイプの生き物」は要望をいただいて対応出来ますが、共同住宅で困るのが「シロアリ」の被害です。アパートは、新築時にシロアリ予防の処理をしていますが、薬剤の保証期間が5年なのに対して、定期的にシロアリ予防の消毒をしている大家さんはほとんどいません。各部屋の床下が基礎で仕切られていて、世帯数の多い物件では消毒施工に手間がかかるので、シロアリが発生したら対応するという「受け身」の姿勢になってしまうでしょう。室内の事は入居者さんが一番良く知っているのですが、床が凹んだり羽アリが発生しても連絡くれない入居者さんもいますので、シロアリの消毒は定期的に行った方がいいですね。

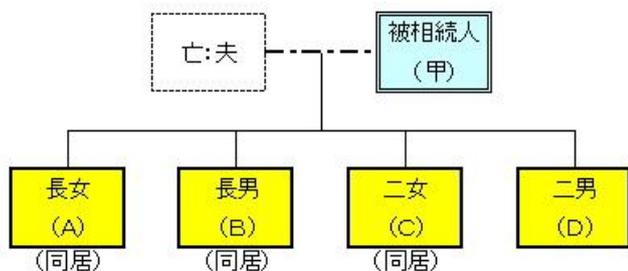
このように、入居者さんが不快な思いをするだけではなく、刺されてケガをしたり建物が劣化する原因となる「生き物」への対応は、小さな話が大きな損害に発展してしまうこともありますので、しっかりと対応してください。



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③



亡くなられた(甲)さんは、長女(A)、長男(B)及び二女(C)と同居してアパート経営をしていました。次男(D)は結婚して別所帯でした。預金通帳の管理は、ほとんどを(甲)さんが行っていたので、相続人の皆さんは取引金融機関や生命保険契約のことは詳しく知りませんでした。財産調べを進めていた時に長男(B)が、私が事前に渡したチェックリストの中の以下の文を見て相談してきました。

- ① 契約者が(甲)さんで、被保険者が(甲)さん以外の者である場合と、
- ② 契約者が(A)さん達で、保険料を(甲)さんが負担していた保険契約については相続財産になります。

その相談とは、「郵便局の簡易保険で契約者が私達で保険料を母(甲)が払っていたものがありますが、申告しないとダメですか？郵便局の人が母に「毎年の保険料を贈与していたと言えよ。」と話していたのを覚えているのですが・・・」という内容です。私は「当初の契約時に“保険料を毎年贈与する旨の贈与契約書”を作成しているか、保険料支払時に“お母さまから皆さんへ保険料を支払った(贈与した)との報告”があり、それを皆さんが認識していましたか？」と尋ねました。贈与契約書もなく認識もしていなかったようなので、キッチンと相続税の申告に載せることとしました。

それから、私(税理士)宛てに税務調査の通知があったので調査の前に打ち合わせをしました。その際に、長男(B)が「実

は私と弟が10年ほど前に200万円ずつ定期預金をしてもらいましたが、言いずらくて・・・」と話してくれました。(長女(A)と二女(C)には内緒だったようです)



私は「では、調査の際にその定期預金の証書を準備しておいて、贈与を受けた旨を調査官に話して下さい」と進言しておきました。※なお申告期限から7年以上経っているので“時効”になります。

調査の当日に調査官の一人が、簡易保険の証券と申告書や調査資料とチェックをしている際に、長男(B)が「この保険は申告しないとダメですよと、谷口先生から言われたので・・・』と言うと調査官は「そうですね、申告がなかったら大きな問題(申告漏れの追及)になっていましたよ」と笑みを浮かべて答えておりました。



もう一人の調査官が「過去にお母さまから贈与を受けたことはありませんか？」と発言したので長男(B)が「定期預金があります」と答えると、調査官が「どちらの銀行ですか？」と返し、(B)が「〇〇銀行です」と申告すると調査官から「それは△△支店ですね」と確認の答えが返ってきました。調査官は「それなら結構です」と言って調査は無事終了しました。税務署は調べてきた事を回りくどい質問の仕方です。「確認」するのです。もし長男(B)が「贈与など受けてません」と答えたら、定期預金は名義預金として相続財産に加算(?)されていたことでしょう。 税理士・谷口賢吉