

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 ; 2018.10.9 第7巻2号(通算74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



### 10月の花 シクラメン

サクラソウ科 花言葉 「遠慮」「気後れ」「内気」「はにかみ」

シクラメンは冬の花のイメージですが開花時期は10月から春にかけて長い間咲き続けてくれます。ヨーロッパでは豚がシクラメンの根を掘って食べることから「豚のパン」とも呼ばれるため日本でも「豚の饅頭」の別名があります。もうひとつの和名の「篝火花(カガリビバナ)」は、シクラメンを見た日本の貴婦人が「これはかがり火の様な花ですね」と表現したことが名前のついた理由だそうです。「シ(死)」「ク(苦)」という語呂合わせから、病院へ見舞いにシクラメンを持っていくことは縁起が悪いとされています。でも一方で、シクラメンは次から次へと咲き続けるので家族の絆が深まる縁起の良い花ともされています。どうせなら前向きなイメージで見たいですね。

## 賃貸経営塾

### ローコストで入居者が喜ぶ「コンセント増設」とは？



退去後の原状回復工事のときに、どうせなら一緒に次の募集に役立つような工夫が出来ないでしょうか。と言っても、設備の追加や間取りの変更はコストがかかり過ぎるし……と言う時にオススメしたいのが「コンセントの増設」です。「随分と地味な提案」と思われるかも知れませんが、最近の入居者さんの生活には今までになかった電化製品がたくさん入り込んでいますので、昔の生活に合わせて作られている築古の物件ほど、コンセントの数が圧倒的に足りていないのです。

設備故障などで入居者さんのお部屋にお邪魔すると、どのコンセントも大抵はタコ足配線になっていることに気がきます。タコ足配線はコンセントのまわりに埃が溜まりやすく、その埃が湿気を含み微弱な電流が流れることで「出火の原因」になることもあり大変危険です。コンセントを増やすことは、入居者さんが暮らしやすくなるためだけでなく火災予防にもなります。

もしコンセントを増やすのであれば、入居者さんに「これは便利」と思ってもらえる位置に設置したいですね。そのためには入居者さんがどんな電化製品を使っているかを知る必要があります。それを知れ

ば、自ずとコンセントを増やす位置は決まるはずですが、最近の入居者さんの暮らしにどんな電化製品が増えているのかを見ていきましょう。

一つ目として、忘れてはいけないのがスマートフォンです。今や家族のほぼ全員が持っていると言っても間違いではないでしょう。スマートフォンの充電用のコンセントはどこに欲しいかと言うと「ベッドの脇」です。寝る間際までスマートフォンを見ている人も多いですし、目覚まし代わりに使っている人もいますので、ベッドまで充電器のコードが届く位置にコンセントがあると本当に便利です。

二つ目は、電動アシスト付き自転車です。これは意外と思われるでしょうが、高齢者さんや子育て世帯が購入しており、今や自転車の販売数の約1割を占めると言われています。電動自転車は、ニッケル水素電池やリチウムイオン電池を取り外して充電する必要がありますので、玄関先に充電できる場所があると便利という声を多く聞きます。玄関の廊下のコンセントに充電中の電池がいつもあるのは見栄えとしてあまり嬉しくありませんので、充電しやすく、あまり目立たない場所を考えてコンセントをつけると喜ばれそうですね。新築の賃貸住宅だと玄関付近のコート掛けやウォークイン式のシューズボックスの内部にコンセントがあるのを見かけますが、なるほど！と思わされます。大きな改修をする際には取り入れても良いのではないのでしょうか。

三つ目は、ウォーターサーバーです。家庭向けウォーターサーバーが普及したのは日本人の水に対する意識の変化に加え、震災の影響が拍車をかけたと言われています。水道水をそのまま飲むことに抵抗を感じるので、浄水器を使用したり、ペットボトルを購入する人がどんどん増えているところに、東日本大震災後に発生した原発事故の影響で水道水を飲むことへの不安が広がったり、災害時に水が止まって飲めなくなるという状況を多くの人が体験したことから、備蓄水にもなるということでウォーターサーバーを導入した家庭が多いそうです。ではウォーターサーバーはどこに置くのでしょうか？最近のものはデザイン性が高くなったためか、キッチンだけでなくリビングやダイニングに置かれるケースも増えているようです。ダイニングテーブルやソファセット、テレビなどの位置を想定しつつ、ウォーターサーバーを置きそうな場所にコンセントを増やすと良いと思います。

四つ目は、ロボット掃除機です。家事にかかる時間を減らす「時短家電」や、インターネットに接続することで家の外からも操作できる「スマート家電」など、ひと昔前には存在しなかった家電が次々登場していますが、ロボット掃除機もその一つです。電源を入れて放っておけば部屋の床を勝手に掃除してくれる、バッテリーが切れそうになったら自分で充電台に戻って充電を開

始するという「孝行者」です。この充電台を置く場所にコンセントが必要になりますが、メーカーによると、「本体をよく使う部屋やフローリングなど平らで段差やくぼみのない所で出来るだけ広く障害物の少ない場所」となっています。そうするとやはりリビングでしょう。リビングにはコンセントがいくつあっても足りなさそうです。

五つ目は便利なキッチン家電をまとめて紹介したいと思います。共働きや子育て中の忙しいご夫婦は、毎日の食事作りや後片付けにかかる時間も時短したいと思っています。そういう夫婦に最近人気急上昇しているのが「自動調理鍋」です。レシピに従って材料を入れてタイマーで時間をセットしておけば、カレーや煮物、茹で物、蒸し物などが帰宅したら出来上がっているという優れものです。

時短家電としては、食材を切り刻んだり混ぜる調理器具として「フードプロセッサー」も根強い人気です。据え置きタイプは使うたびに取り出す人が多いと思いますが、ハンディタイプはホルダーが充電器の役目をしているため、常時キッチンに出している方が多いので専用のコンセントが欲しいところですよ。

食事をすれば、毎回片付けも発生しますが、それには食器洗い乾燥機が活躍します。調理台が大きいキッチンならば小型のものが設置できますのでアース付きコンセントが必要になります。



昔は家電といえば「三種の神器」でしたが、現代は比べものにならないくらいに多くの、しかも便利で生活を豊かにしてくれる電化製品が使われていることが分かります。「賃貸だから」と言って入居者さんは利用するのを我慢しません。暮らしの変化に合わせて、賃貸のお部屋も進化させる必要があります。これからリフォームする際には、コンセントを増やすことをぜひ検討してみてくださいね。





大家さんのための

# 税金基礎講座

## アパート・マンション経営で否認される経費

今年の所得税の確定申告が終わった頃に税務調査がありました。実は事前に「税務調査の噂」が流れていたのですが、その噂の通りに、通知のあった納税者は数棟のアパート・マンションの所有者でかなりの高額納税者でした。私（税理士）が調査に立ち会いましたが、税務署の担当者は納税者に色々質問をしながら資料を監察します。事前に提出を求めたのは、おおむね以下の資料です。

- ①賃貸借契約書
- ②不動産業者との管理契約書
- ③家賃等の月次報告書
- ④預金通帳
- ⑤修繕費等の見積書・請求書 など。

そして以下のような質問をしてきました。

### 1.長期に空いてる部屋があるが理由は何か？

納税者に部屋を貸す意思があったかどうかの確認ですが、もし貸していなかったり親族に無償（タダ）で貸してた場合には、相応する固定資産税・減価償却費・借入金の利息・火災保険料などの経費が否認されることとなります。今回は不動産業者が定期的に募集してたので「貸す意思」を認めてOKでした。

### 2.管理会社に依頼している仕事の内容は？

入居者の斡旋、家賃の回収・退去時のリフォームの手配・清掃や草取りなどのすべてをお願いしていると説明しました。

### 3.奥様（専従者給与の受給者）が担当している賃貸業務は？

以前は元気で帳簿付けからマンションの清掃などをしていましたが、軽い認知症を患ってしまい、最近は賃貸業務にはほとんど携わってないことを説明すると、管理業務のほとんどを管理会社に依頼して奥様は仕事をしていないことが、上記2との総合判断で認定されて専従者給与の一部が否認されました。

### 4.入居時の「礼金や日割り家賃」がキッチン

と計上されているか？

5.契約の更新時に受領した「更新料」が計上されているか？

6.退去時に預かった敷金や保証金の返却をせずに「収入計上すべきもの」がなかったか？

7.固定資産税や火災保険料などは賃貸物件に関わる金額が正しく計算されているか？

自宅や、賃貸業に使用していない土地・建物の税金や保険料が経費に含まれていることが多いのです。

8.火災保険料は契約年数（例えば5年契約）に応じた計算をしているか？

9.修繕費として計上した中に資産計上すべき「減価償却費の対象」がないか？

10.真の所有者以外の者の所得として申告しているものがないか？

特に、親が所有する土地を子等が駐車場として賃貸し、収入を子に帰属させるような案件を時折見かけますが、これは否認されて重加の対象となる場合もあります。ただし子等が自分の負担で大きな設備（機械式駐車場等）負担をしている場合はOKです。最後に番外編として、ゴルフのプレー費を交際接待費（科目は雑費？）に計上するのはOKでしょうか？

多くの方は『同業者との情報交換に必要な支出』と考えておられるようですが、年に数回程度なら私はOKしてはいますが（税務署は基本的にはNOです）、毎週・毎月など頻繁に行かれている場合は否認される可能性が高いでしょう。ちなみに、「接待費」とは他者のプレー費も負担することですので、ご自身の分のみ負担するのは「交際費」となりますが、実は所得税法では交際費を経費として認めておりません。なお、バブルの頃によくあったのですが、税務署は同伴者が誰であるかの調査をゴルフ場に問い合わせる「質問検査権」を持っておりませんのでご注意ください。

# 賃貸トラブルの現場レポート ～防止・解決するために～

## Vol.5 「トラブルの多い物件の共通点」とは？

私（司法書士）はトラブル案件を引き受けた時は、必ず現場に足を運ぶことにしています。資料だけでは細かい部分が分からないからです。トラブルというのは、家賃滞納だったり賃借人からのクレームを多く受けるようなケースです。年間 200 件は私のところに舞い込むのでしょうか。受託する事件の数だけ、トラブルになった現場を見ていることとなります。驚くことに、トラブルになる物件には共通の特徴があります。さらに言えば、トラブルのある物件イコール「空室の多い物件」なのです。

### 集合ポストが乱れている物件は狙われる



トラブル物件の共通点で絶対的に言えることは、物件の管理状態が「必ず悪い」ということです。具体的には、共用部分が汚いとか駐輪場の自転車が整列されてないとか、ゴミステーションが荒れているとか、そういうことを含めて乱れているのです。特にエントランスが分かりやすく、目立つのは集合ポストです。今の時代、DM等のチラシが投函されてしまうので、1週間も放置しているとポストはパンパンになってしまいます。定期的に取り除かないルーズな性格の賃借人、もしくは見たくない都合の悪い郵便物が送られてくるような賃借人のポストは、必然的に汚いのです。私が自主管理大家さんから空室の相談を受けた時は、定期的に物件に出向いてポストのチラシを撤去するよう勧めています。たまに空室のポストにチラシが入れられないようガムテープを貼る大家さんがいますが、これはやめた方がいいです。「この物件には空室が何部屋もあります」と告知しているようなものです。

### 犯罪目的の借主と家賃滞納者の共通点とは？

空室が多く管理されていないような物件は、犯罪目的で部屋を借りようとする人たちにとっては好都合です。彼らは、自分の顔を見られたくないので、そのために、わざわざ管理されていない放置物件を選びます。物件の管理を行き届かせるということは、それだけで物件から犯罪者を遠ざけることにもつながります。滞納する人も犯罪者と共通面があります。家賃滞納する人はルーズな性格なので、そのタイプの人にはこまめに督促されるのが鬱陶しいと感じます。そのため管理の行き届いているような物件を彼らは積極的に借りようとしません。また家賃滞納している人の大半は他に借金のある人ですから督促状がよく届きます。そのような物を見たくないの、ポストを放置するのでしょうか。今の時代は必要なことはメールやチャット等で事足りますし、恋文が届く時代でもありません。彼らにとってポストは不要なものという認識かもしれません。そう考えると、集合ポストを最新の物にすることで、良い入居者を確保できるかもしれませんね。

### 現場の小さな変化に気付くことが大事

家賃滞納も含めて賃貸トラブルを避けるためには、まずは「綺麗にしておくこと」と徹底的に管理を行き届かせることです。そうすることで、良い入居者を確保することができます。その上で、ほんの僅かな変化にも大家さんが気付くことです。気が付いたらすぐに対処する。これで賃貸経営におけるトラブルの大半は解決できると、年間 200 件の経験から申し上げることができます。僅かな変化に気がつくこと。そのためには物件の状況を、常に把握しておく必要があるの、相談を受けた大家さんに伝えているアイデアがあります。物件に行くたびに同じアングルから写真を撮りためておくと、僅かな変化に気がつきやすくなります。月に数枚の写真を見比べるだけでトラブルの芽を見つけることができます。

司法書士事務所代表

司法書士 太田垣章子