く、このスマートメーターが賃貸経営に大きな影響を及ぼし始めているのです。このことについて、もう少し詳しくお話ししたいと思います。

2020年には全世帯がスマートメーターに

実は、旧タイプの電気メーターからスマ ートメーターへの交換が進んでいて、国の 方針としては 2020 年には全世帯にスマー トメーターが導入される予定だそうです。 交換方法は地域の電力会社によって対応が 異なります。申し込めばスマートメーター への切り替え可能なエリアもあれば、地域 の電力会社以外の新電力から電力を購入す る契約をするまでは、個別メーターだけの 交換申し込みは受け付けないエリア、現在 設置している電気メーターが使用期限(通 常は 10 年でメーターに記載されている) を迎えたタイミングで、順次切り替えを行 っているエリアなど様々です。スマートメ ーターへの交換は無料なので、地域によっ ては知らないうちにスマートメーターに変 わっていることもあるようです。「いつの 間にかアパートの電気メーターがスマート メーターに変わっていて驚いた!」という 大家さんも結構いらっしゃいます。

スマートメーターで何が変わる?



スタ検更更・更のとなって、変変止変き、人を変変止変き、

電力会社の人が現場に行かなくても、通信 経由で遠隔操作が出来るーター側で制で制 となるため、最近の一次では「30A」の思される。 を表記のある主ブレーカないのでがないでがいると見慣れないのである。 を表記のあるされないのでからと、初します。の古い電気メータは、がが、今までの古い電気メータは、かではどうない。 はどきないのではどうないであり、の大した産業とのように使った電気代はどうなるのか?

にすお内地に一電い気な。部のに、を気訳のたまのめっレげ点すかのりごにた一てか。などのりごにたってか。などのりごにたってか。などのりがない。



お部屋のご案内が果たして上手くいくでし ょうか?季節的に、これからどんどん暗く なるのが早くなりますので、お部屋も薄暗 いですし、窓の無い洗面所、トイレ、浴室 などは真っ暗です。これでは、如何に腕の 良い営業マンでも申込みを取るのは難しい と思います。スマートメーターは、申し込 んでから利用開始まで、割と短時間で電気 を点けられるので、案内の前に電力会社に 連絡して、当日だけ電気を繋いでもらうこ とも可能です。しかしながら、案内が急な 場合は間に合いませんので、せっかくのチ ャンスを逃すことになってしまいます。こ の問題を解決するために、前の入居者さん が退去した後、今度はご自身で電気の契約 をしているという大家さんも増えていま す。空室期間中でも電気契約をして基本料 金を支払うのです。これは大家さんにとっ ては痛い出費ですが、電気が点かない部屋 にご案内して決まらないことを考えると、 今後は必要なことだと思います。

機械やプログラムの発達で便利になる一方で、大家さんは出費が増えたり、検針員さんは仕事を失ったりしますので、ただ喜んでもいられません。ちなみに賃貸管理というお仕事は、いくら何が発達しようと「なくならない」と思っているのですが、いかがでしょうか。

大家さんのための キチンと贈与してますか? 総金基礎間座

「贈与」とは、当事者の一方(贈与者)が、 無償で一定の財産を相手方に与える意思を 表示して、相手方(受贈者)が、これを受 諾することによって成立する契約です。

- *◆贈与者・・・私は、あなたに○○をあ げます (贈与します)。*
- ◆受贈者・・・私は喜んで○○をもらいます(受贈します)。
- ※つまり、二人の意思が揃って成立するのであり一方通行は贈与にはなりません! したがって、『毎年、孫の名義で預金をしてる。』という話は、それ(受贈)をお孫さんが知らないと贈与ではありません。
- ※贈与を受けた(もらった)ら受けた者が自 由に使える状態でなければなりません。

せっかくの節税対策が『税務調査でNO!』 となって、無駄になってしまうのです。

以前、税務署の調査担当官が話してくれた事例で、毎年200万円を子や孫に贈与する目的で、子供達名義の預金通帳に預入れして、贈与税もキチンと申告したにもかかわらず、「申告書控」と「通帳・印鑑」を贈与者の妻が保管してという認識はありた。子供達には受贈したという認識はあません。このときは『贈与を否認し預金を相続財産として扱い、修正申告書を提出た。』と担当官は言っていました。過去に納付した贈与税は還付されました。過去に納付した贈与税は還付されました。

贈与の効力について表に整理しました。

	区	分		
①書面(贈与契約書を作成)による贈与				
② ない 書面ない	履行終了	動産	引渡し	11年20年
		不動産	未登記は 引渡し	取消不可
贈与 (口約束)			所有権移転 登記	
	履行未了 (引渡し前)			取消 可能

①書面で交わした贈与契約は、当事者の一方からは取り消すことができません。 ②口頭で交わした贈与契約(口約束)は、いつでも取り消すことができますが、実際に引き渡しが済んでいる(履行済みの)分は、取り消すことはできません。

たとえば祖父が孫に対し、『毎年の誕生日に20年間に渡り100万円ずつ計2,000万円をやろう(贈与する)』と約束をして、孫は『ありがとう』と応えました。いわゆる「贈与契約」を孫の誕生日の平成28年○月×日に締結したとしましょう。

◆この契約が、①書類を作成した場合は平成 28 年○月×日が贈与の日であり、20年間の総額が贈与されたと見なされ、贈与税を納付することになります。贈与額は「定期金の評価」という複雑な計算をするので、現在の予定利率1%での評価額は受贈契約額の総額 2,000万円ではなく、18,046,000円と計算されます。また、20年の経過前に祖父が亡くなった場合は、残り期間の時にでは残りの5年間分の500万円)が、相続の際に「債務」として扱われるのです。場合は残りの5年間分の500万円)が、相続の際に「債務」として扱われるのです。といまり、相続税を計算する際に、相続税を計算する際に、相続税を計算する際に、相続財産から控除されることになります。

祖父の相続人の祖母が債務を承継したら、 孫は残りの 500 万円を祖母から受け取ることになります。

- ※孫は祖父から贈与の際に贈与税を払っているので、祖母から受領するお金(未収債権)については、税金(贈与税も相続税も)は一切かかりません。
- ◆②口約束の場合は 100 万円を渡した日 (毎年の孫の誕生日) が贈与の時になります。この場合は、残りの期間分を債務として控除することはできません。引き続き祖母からお金をもらう場合は、新たに祖母からの贈与として取り扱われることになります。少し複雑ですが、どうぞ『キチンとした贈与契約及び実行』を心がけてください。

税理士 谷口賢吉

-2-

オーナー対談

未分別ゴミの犯人捜しはプライバシー侵害?

- B 賃貸経営で起こるトラブル処理のとき、「プライバシー侵害」を責められることがあります。皆さんはいかがですか?
- Y プライバシーとは穏やかでないです ね。何があったのですか?
- B 私の1Kマンションに「ゴミ出しルール」を守らない人がいて、注意のポスティングをしても止まないので、ゴミ袋を開けて中身を確認したのです。
- D おおー!思い切りましたね。
- Y どうなりました?
- B 犯人の女子大生に「ダメだよ」と注意 したら、逆に「プライバシー侵害だ!」と。
- D 訴えるとか?
- B そこまでは行きませんでしたが、すごい剣幕でした。 でも、その後はゴミのルール違反はなくなりましたけど(笑)。



Y 実際は法律ではどうなんです

か?最悪は損害賠償で訴えられるのでしょうか?

- D 先日、ある団体の告知で「ゴミ置き場のゴミを漁る行為はプライバシー侵害なので気をつけるように!」とありましたね。
- A 弁護士先生に質問したことがありますが、入居者が置いたゴミは「捨てた物」なので「所有権放棄」と考えられるそうです。
- Y では、中身を見るのは問題はない!?A いやでも、中を漁る事は「プライバシ
- ー保護の点で問題がある」ので、監視カメ ラなどで、確認するのが無難だと。
- B 監視カメラは抑制効果はありますが、 顔とゴミがハッキリ写る位置で撮影しない と犯人確定は無理なので、開けてみないと 証明できないですよね。
- Y 判例はないのですか?
- A 弁護士先生に判例を調べてもらった事がありますが、大家や管理会社の「ゴミ漁り行為」というのは無いみたいでした。
- A 「プライバシー侵害」の可能性がある

なら、僕たち大家は、Bさんのような行為 は慎まなければなりませんね。悔しいけど。

- Y 中身が確認できる正統な方法は?
- A その手順としては、未分別ゴミが放置されてたら、全体に警告文をポスティングして、改善されないときは、「ゴミの中身を確認する予告」をして、承諾が得られたらゴミの中身を確認するという・・・。
- B 時間かかり過ぎですよ (笑)。承諾を 得るのも難しいでしょう。
- D 現実的ではありませんね。
- A 入居前の説明をキッチリして、ゴミ置き場を整備しておく等の正攻法ですね。
- Y 僕は学生に貸した時、母親が説明を漏らさずメモしていましたが、隣で息子はゲームに熱中していました。親が理解しても本人に認知させないとダメですよね。
- B プライバシーと言えば、家賃を滞納している借主の郵便物の中に、他の督促状がないか、ポストの中を確認した事があります。
- Y いやー、気持ちは分かりますが、際どいですね。
- A 偶然に見たなら良いけど、ポストに手を突っ込むのはマズイですね(笑)。
- Y 気持ちは分かります(笑)
- D 言えないけど、やってるかも(笑)。
- A マンションの専用駐車場で、何度注意しても止めずに不法駐車を続ける人がいて、注意文に車の写真を載せて入居者全員にポスティングしようと準備していたら、嫁が「ナンバーが写ってると逆に訴えられるかもよ」と言ったので、写真をボカした事がありました。危うかったですよ。
- B 有料の駐車場に無料(タダ)で不法に 停めるのは泥棒と同じなのに、逆に訴えら れるなんて、何かが間違ってますよ。
- D 確かに変ですけど、僕たちの賃貸経営は、入居者さんの個人情報を預かっていることを認識して、注意深く運営しなければならない、ということですね。
- A 時代が変わると大家のリスクも変わりますから、お互いに情報を共有して、「良い賃貸経営」をしていきましょう。

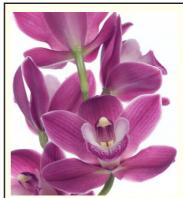
賃貸経営で収益を増やすための

アパートマンション館株式会社

■ 発行日; 2016.12.1 第 5 巻 4 号 (通算 52 号)

茨城県取手市取手2丁目2-7 http://www.apa-to.co.ip.

発行人; 宮内 広明 TEL 0297-72-1181



12月の花 シンビジウム

ラン科 花言葉 「飾らない心」「気取らない心」「素朴」「高貴な美人」シンビジウムは四大洋ランの1つとして美しい花を咲かせるのが特徴です。1859 年に日本にはじめて紹介された洋ランです。今は胡蝶蘭に次いで2番人気ですが1990年代までは最も人気があったそうです。シンビジウムの花言葉は「贈る言葉」として嬉しいモノばかりなので、冬のプレゼントとして人気があります。花の寿命が長く、1ヶ月以上開花した花を楽しむことができます。花言葉の「飾らない心」「気取らない心」「素朴」は、派手な振る舞いをせず、堅実で中身がしっかりしていたり、性格の良い人へ贈りたい言葉です。「高貴な美人」は、まさに洋ランの一種であることを感じさせる花言葉で女性に贈るメッセージとして最高級ですね。

賃貸経営『含いっと一言』

"スマートメーター"が賃貸経営にもたらす影響

今年の4月に法律の改正により電力の小売りが自由化されました。今月は、この電力自由化が賃貸経営にもたらす影響について考えてみたいと思います。

入居者が自由に電気を選べる

今回の電力自由化により、地域ごとの大 手電力会社だけでなく、企業向けに電気の 販売実績がある PPS 事業者、ガス会社、大 手の通信会社、エネルギー関係の会社、コ ンビニや鉄道会社など幅広い新電力事業者 が参入しています。賃貸住宅における電力 自由化の仕組みを理解するためには、賃貸 住宅のインターネット回線の仕組みを見る と分かりやすいです。インターネットは入 居者さんが個別に、プロバイダーという業 者と契約して利用しています。プロバイダ 一業者との契約は、管理会社や大家さんの 承諾がなくても導入できます。それと一緒 で、賃貸住宅に住んでいても新電力への切 り替えは、入居者さんごとに自由にできま す。しかし、ここで一つ、大きな問題が生 じました。

今までは地域の電力会社に雇われた検針 員が、戸別に訪問して電気メーターを見て 使用量を測っていましたが、今後は電力の 購入先が世帯によって変わるため、この仕 組みは使えなくなってしまうのです。では、 今後どうやって電気の使用量を計るかとい う問題が起こりますが、それを解決するた めに、「スマートメーター」が登場しまし た (写真参照)。スマートメーターとはデ



一るたですでメるのみでにタ機電、るすーこ見節、と信をメ動とスーでるに居てが内ーでがマに、化な者も出蔵タ検可一変電もるさ良来し一針能トわ力進のんい

ことです。しかし、良いことばかりではな