



【管理スタッフ「クマ」のレポート】

厄介な 未分別ゴミの問題

賃貸管理の現場から

今回は未分別ゴミへの対応方法を書きます。ゴミの分別が正しく行われていないと、行政がゴミを回収してくれません。するとゴミ置場が不衛生になり、入居者だけでなく近隣住民からも苦情がきます。このような事態を防ぐために管理会社としては、入居説明のときに“ゴミ出しルール”の理解を徹底しておかないと、後で苦しむ事になるのです。

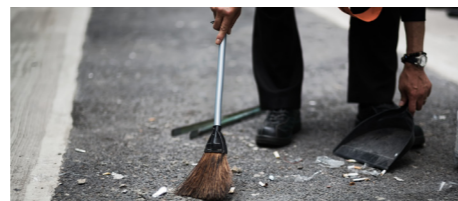
たとえば学生さんが入居する場合、今まではお母さんが分別をして、本人はゴミ出しにはノータッチだと思います。今どき、お手伝いするような「エライ学生」は皆無でしょう。ゴミ出し初心者の彼らには、分別にまったく関心を持っていない者が、必ず一定割合はいるものです。それでも、契約時の入居説明に同席したお母さんは、説明を聞いて真剣にメモを取り、管理担当に様々な質問をします。管理担当は、たくさんの質問に答えたので、「しっかりと理解できた」という錯覚に陥るのですが、肝心の入居する学生は、スマホをいじっていて、分別方法など頭の中を素通りなのです。これではルールが守られるはずはありません。

法人契約の場合でも、総務担当にゴミの説明をしっかり行うのですが、実際に入居する社員には、「分別表を良く読んで徹底するように」程度の一言しか伝えられないことがあります。やはり、これではルールが守られるはずはありません。最初に大切なのは、「入居する本人へ、直接、分別方法を説明すること」なのです。

さて、引渡し時に分別方法を徹底して説明できても、段々とルーズになったり、「見つからないように分別しないでゴミを出す」入居者が出てきます。その場合は、ゴミを徹底分析して名前を探し、犯人の入居者へゴミを突き返します。ある担当者の経験談では、数年前に女子学生の入居者にゴミを突き返したところ、「プライバシーの侵害です」と言われたことがあ

りました。やさしく、「今度から正しく分別して下さい」と笑顔で対応したら、「私物のゴミを見るなんて変態です!」と大声で言われてショックを受けたそうです。すぐに顧問弁護士に、法的に問題があるのか確認したところ、「ゴミとして捨てた物を、管理行為で分別して、本人に指導している程度だから大丈夫」と言われ安心しましたが、「変態!」と言われたことが心の傷になったと語っていました(笑)。

ルール破りのゴミを分析して犯人が判明しなかった場合は、つぎの段階として、入居者全員へ文書を配布します。できれば写真付きで、たとえば「燃やせるゴミの中にペットボトルが混じっていました」などと具体的な内容を入れ、「改善されない場合は、管理費の値上げやゴミ置場清掃を当番制にします」等のペナルティーを書き添えます。大多数の入居者は、「自分は正しく分別しているのに誰だ!」と怒りを覚える訳ですが、その怒りや疑いが分別しない入居者に向かうように、「今後分別していない方を見かけたら、弊社までお知らせ下さい」とダメ押し文を載せると、分別していない入居者は「監視されている」気分になり、お互いにゴミの出し方を牽制する流れができるものです。



整理してみると、

- ①分別方法の徹底指導
- ②未分別ゴミを出す犯人への突き返し
- ③物件全体への警告と監視されてるアピール

この3点を徹底するだけでも、未分別ゴミの問題は激減します。

↑ オーナー様向けニュースレター

9
September
2016

東京不動産通信

特集1

「貸し方」を考える 空室対策、はじめの一步

特集2 大家さんのための税金基礎講座

不動産は借入れをして購入した方が 相続税対策になる?

特集3 管理スタッフ「クマ」のレポート

厄介な未分別ゴミの問題

東京不動産通信 2016年9月号
2016年9月5日発行 (毎月1回発行)

発行所: 東京不動産株式会社 / 発行人: 重永正徳
東京都杉並区成田東5-39-12榎本ビル1階 TEL: 03-6383-5671
HP: <http://tokyo-hudousan.co.jp/>

空室対策、はじめの一步

「貸し方」を考える

空室対策の基本シリーズ最終回は「貸し方考える」です。1回目で「価値のバランスを合わせる」方法と、2回目は「魅せ方」についてお伝えしました。この段階でお客様は、大家さんのお部屋に注目していただけただけでしょう。でもまだ迷うのが人間です。ライバルのお部屋も頑張っています。そこで、一気に決断していただくための条件を提示しましょう。それが今回お伝えする「貸し方」のアイデアです。

初期費用を低くする

募集条件を「借りやすくする」中で、「家賃を下げる」のは最終手段です。基本となる家賃を下げてしまうと入居期間中の収入が低い位置で確定しますし、他の入居者とのバランスも考慮しなければなりません。そこで「入居費用を低くする」ことでお客様に注目していただき決断を促します。「敷金・礼金ゼロか1ヶ月」というのは珍しくありませんので、最近では、「入居費用は0万円ポッキリ」とか「ゼロ円で入居できます」という条件も見られるようになってきました。0万円のところは3万円とか5万円とかの数字が入ります。仲介手数料や火災保険料、保証料など多くの費用が必要になりますが、足りない分は大家さんが負担する、ということになります。一時的な出費は増えますが、次月から安定した家賃が入ってくるようになります。このように「いま決めれば得をする」という条件で、お客様に即断してもらうというアイデアです。



家具をプレゼントする(使っていただく)

お部屋の魅力アップのためにセットした家具を、そのまま使っていただくという提案です。特に単身者は、引っ越すために家具や家電を購入する必要がありますので、経済的には助かりますし、面倒な荷物の搬入も少なく済みますから魅力的な提案です。そのためにセットする家具は、お客様から選んでいただけるような家具をチョイスしてお

く必要があります。価格ではなくセンスが少しだけ問われます。



クロスを選ばせる

「好きなクロスを選べる」というのは人気があります。四面すべてでなく「一面だけ」で十分ですし、その方が「思い切った色や柄」を選ぶことができます。いくつかのサンプルを用意して、実際に選んでいただいた施工済みのお部屋の写真を用意しておく、お客様が選びやすくなります。誰でもセンスが良い訳ではないので、失敗のないような「選びやすさ」を考えてあげると、とても喜ばれます。費用も手間も、それほどかかりませんから、ぜひ、採用していただきたいアイデアです。



原状回復工事に「あと一步」を足す

少しテーマと離れるかもしれませんが、退去後の原状回復工事は、次の募集を考えて行いましょう。通常は、壁紙を替えて、故障した設備や目立つ傷等があれば修繕する程度で終わらせますが、「あと一步」の工事をお勧めします。たとえば「床を張り替える」だけで断然にお洒落になります。最近ではフローリングの上から簡単に張れる素材も登場しています。また、玄関やキッチンや洗面の壁紙の一部の色を、華やかなものにするだけでも印象がガラッと変わります。ドアノブを替えたり、室内物干し器具を設置するだけでも、見栄えや便利さのアピールが格段に上がります。通常原状回復工事に「あと一步」をプラスしてみてください。3回のシリーズでお伝えした「空室対策、はじめの一步」。ぜひ、一歩ずつ確実に満室経営に近づけていきましょう。



大家さんのための

税金基礎講座

不動産は借入をして購入した方が相続税対策になる？

賃貸物件の大家さま、こんにちは。今回は、「不動産を購入する際は、銀行から借入れをした方が相続税の対策になるのか？」というテーマについてお話しして参ります。まず、相続税の基礎知識として知っておいて頂きたいことは、相続が発生したときに、亡くなった方から相続人が引き継ぐ財産は、プラスの財産（現金・有価証券・不動産等）だけではありません。相続が発生した時の、亡くなった方のマイナスの財産（借入金・固定資産税の未払分等）も引き継ぐことになります。ただ、相続税の計算をする上では、このプラスの財産からマイナスの財産を控除することができますので、借入金などの債務がプラスの財産よりも多い場合は「相続税がかからない」ということになります。このような基礎知識をもとに、「相続開始時には借金があった方が相続税は軽減されるので、不動産のような大きい買い物をするときは、借入をして買った方がよい！！」と考える方が多いのですが、果たしてこれは正しいのでしょうか？ここで1つの例を挙げて考えてみたいと思います。Aさんが現金1億円を持っていたとします。Aさんはこの現金1億円を使って下記のような土地を購入します。

- ・時価1億円
- ・路線価 20万円
- ・土地面積 400㎡

現金1億円は相続財産の評価額においても1億円ですが、土地は **路線価 × 土地面積 = 相続財産の評価額** ですので、 $20万円 \times 400㎡ = 8,000万円$ が評価額となり評価が下がることは、前回お伝えした通りです。結果、2,000万円が節税の対象額となります。

財産状況表(自己資金編)

《購入前》 B/S		《購入後》 B/S	
プラスの財産	マイナスの財産	プラスの財産	マイナスの財産
現金 1億円		現金 1億円	
		現金 1億円	借入金 1億円
		土地 8000万円	

1億円 - 8,000万円 = 2,000万円 (節税の対象額)

それでは、同じAさんが手許にある現金1億円を使わずに1億円の借入れをして、先ほどと同じ時価1億円の土地を購入してみたらどうなるでしょうか。まず購入前の状況は先ほどと変わりません。ただ、今回は借入れをしますので、借入れによってプラスの財産（現金）が1億円増えるとともに、マイナスの財産（借入金）も1億円増え、トータルとしては **プラスの財産2億円 - マイナスの財産1億円** で残りは1億円のプラスになっています。ここまでの状況を見ると、借入をしても購入前と何も変わっていないことが分かります。では、この借り入れた1億円を使って土地を購入すると **プラスの財産：1億円（現金）+ 8,000万（土地） = 1億8,000万円** **マイナスの財産：1億円（借入金）** となり、トータルとしては8,000万円になります。結果、2,000万円が節税の対象額となります。

財産状況表(借入編)

《購入前》 B/S		《借入後》 B/S		《購入後》 B/S	
プラスの財産	マイナスの財産	プラスの財産	マイナスの財産	プラスの財産	マイナスの財産
現金 1億円		現金 1億円		現金 1億円	
		現金 1億円	借入金 1億円	土地 8000万円	借入金 1億円

1億円 - 8,000万円 = 2,000万円 (節税の対象額)

こう見てみると、自己資金を出して土地を購入した時と、借入れをして土地を購入した時の「最終的な評価額も節税の対象額も」全く変わりません。つまり、「借入はしてもしなくても結果は同じ」ということです。以上のことから、借金があるから相続税対策になったのではなく、借り入れてきた現金1億円が土地に変わったために相続税対策になったと理解することが正しいのです。借金をしなくても相続税評価額を減額させることは出来ますので、「借入れをして購入した方が相続税対策になる」という迷信には今後ご注意ください！！
(不動産投資専門/叶税理士法人・副代表 萱谷有香)