



【管理スタッフ「クマ」のレポート】

騒音トラブル

賃貸管理の現場から

今回は、賃貸トラブルの中でも発生頻度の多い「騒音」について書かせて頂きます。騒音トラブルは、入居者さんの平穏な暮らしを妨げるだけでなく、対応処理が適切でないと、何も悪くない他の入居者さんまで巻き込んで、最悪は退去されてしてしまうという、賃貸経営にとっては困った問題です。完全防音の建物などはあり得ませんし、音は人によって聞こえ方が違う「やっかいな問題」でもあります。鉄筋コンクリートの立派なマンションでも、騒音トラブルが起きるのですから、まして木造アパートの多い賃貸物件での騒音対応スキルは、管理会社としても担当スタッフとしても基本中の基本なのです。さて、騒音トラブルは、次のような種類に分けて考えています。

1. 飲み会系騒音

部屋に友達を呼んで大騒ぎするというタイプで、学生の多いワンルームの4月頃に多発します。

2. 設備系騒音

玄関ドア・建具・換気扇・配管等、設備の不具合によって大きな音が発生するというものです。

3. 配慮不足系騒音

入居したばかりで、ご自分の出す音が他者に迷惑を掛けていると気が付かない騒音です。

4. 通常使用系騒音

元々が壁や床が薄くて普通の使い方をしてても音が響いてしまうタイプです。

5. メンタル系騒音

小さな音に過剰に反応したり、被害妄想的な主張をしてくる、借主から発生する騒音トラブルです。この騒音への対応が一番難しいですね。

今回は発生頻度の多い、1の「飲み会系騒音」についてお伝えします。経験上、このタイプの騒音を出すの

は学生が多く、苦情がある場合「〇〇号室がうるさかった」と、具体的に部屋の特定をしてるのが特徴です。ちなみに騒音対応では、「騒音元」→騒音を出している人で、「苦情元」→騒音被害を受けている人と呼ぶことにしています。

苦情を受けて騒音元へ連絡すると、「友達が家に来て騒いでしまいました」と、素直に認める事が多く、嚴重注意して完了となる事がほとんどなのですが、今から5年程前に、何度注意しても友達を呼んで騒いでしまう学生の対応をしたことがあります。その入居者自身は、非常に謙虚な態度だったのですが、大学の運動部の先輩達が毎週末に遊びに来る事を拒めないという、気の弱いタイプの学生でした。「これからは騒ぎを起こすなら賃貸借契約を解除する！」と、保証人である親へ通知しても効き目がなく、他の入居者からは苦情が殺到しました。当の親御さんからも「何とか助けて欲しい」と言われ悩んでしまいました。そこで思いついたのが、先輩達への直接注意です。しかしながら入居者の学生は、「先輩には通用しません」と涙ながらに拒みます。何か異常な嫌がり方だったので、作戦を変更し「次に部屋で騒いだ場合は、賃貸借契約の解除と損害賠償請求をする！」と書いた通告書を作成して、先輩への説明の仕方の演技指導までして渡してもらったところ、以降の騒音はさっぱりと無くなりました。この一件では、単純に注意をするだけでなく、問題の発生原因を突き止めて改善する事の大切さに気が付きました。騒音対応には様々なテクニックがあるのですが、物理的に直せる事以外は「人と人の調整業務」なのです。この事は、賃貸管理に関する全ての共通事項でもあります。

今回は「飲み会系騒音」の、単純なパターンの話を書かせて頂きましたが、その他の騒音対応については、また別の機会に書かせて頂きたいと思います。

↑ オーナー様向けニュースレター

10
October
2016

東京不動産通信

特集1

小物の工夫で モデルルームづくり

特集2 大家さんのための税金基礎講座

土地の「使用貸借」と「賃貸借」 の違いって？

特集3 管理スタッフ「クマ」のレポート

騒音トラブル

東京不動産通信 2016年10月号
2016年10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/>



小物の工夫で モデルルームづくり

少し気が早いですが、来年の繁忙期に向けて、ローコストで作るモデルルームについて、お伝えしたいと思います。モデルルームと聞くと「お金もかかるし大変!」と思われるかもしれませんが、別に大きな家具などを入れるばかりではありません。小さな小物を飾り付けるだけでも、立派なモデルルーム風に仕上がります。では、それぞれの場所ごとにお勧めの小物類を紹介いたします。

▶まず玄関でお出迎えします

お部屋を見ていただいたお客様を、素敵な玄関マットとスリッパでお迎えすれば、第一印象がとても良くなります。ドアを開けて一番最初に目に付くところですから、デザインや色の素敵なものを選びます。お二人以上が暮らす間取りなら2組並べて置くと、家庭的な良い雰囲気を演出できます。マットとスリッパの色や素材を合わせるのがコツですので、女性に選んでもらうと良いかもしれません。ファミリー物件ならスタンド式のスリッパラックを使えば、実用的かつインテリアとしても素敵です。そして下駄箱の上など小物を置けるスペースがあれば、写真立てや小さな植物などを飾ると良いでしょう。

▶洗面台にはフェイクグリーン

洗面台の棚に、プラスチックやガラスの小さな瓶類を置くだけで雰囲気がガラリと変わります。ここでフェイクグリーン(人工植物)が大活躍します。タオルハンガーに二つ折りのタオルを掛けましょう。

▶浴室はシャンプーボトルで工夫を

浴室にシャンプーなどを置く棚がありますが、ちょっとお洒落なシャンプーのボトルを置きます。タオルハンガーには綺麗な色のボディタオルを掛けて、S字フックで可愛いスポンジをぶら下げるのもいいですね。窓があれば窓枠に小さなグリーンを飾ります。

▶トイレの飾り付けも大切です

トイレ用のマットとスリッパはセットで揃えます。タオルはそのままタオルハンガーに掛けず、縦に二つ折りにして、輪の方を手前かけるとモ

デルルームらしくなります。棚があるなら、ここにもフェイクグリーンなど目を引くものを置くことで見栄えがグッとよくなります。

▶キッチンではお料理のイメージを

キッチンには物が置けるところが沢山ありますので、料理を連想させる小物類を置きましょう。おしゃれな缶や調味料入れ、キッチンカトラリー、ペーパーホルダー、カップやグラス類などです。コンロには、ケトルや小鍋などを置いても存在感があります。キッチンの吊戸棚下にラックがあるタイプの場合は、S字フックで小物をぶら下げてもいいですね。

▶どこで揃えればいいのか?

さて、ここまで読んだところで、「どこで揃えたいの?」と思ったことでしょうか。最初からお金も掛けられませんので、お勧めは、セリアやダイソーなどの100円ショップです。セリアのホームページには、「今月のインテリア」というページがありますので、最初にここでイメージトレーニングしてから、実際のお店に行くのが良いと思います。お店が近くにない方はインターネットショップという方法もあります。ニトリのインターネットショップ「ニトリネット」には、商品カテゴリーの中に「インテリア雑貨・生活小物」という分類がされているので探しやすいのです。インターネットショップの良いところは、商品が実際に飾られている見本となる写真がある事です。その飾り方を真似するだけで、初心者でもセンス良く飾り付けが出来ます。インターネットショップはインテリアの素晴らしい教科書となります。来年の繁忙期は、小物を使ったモデルルーム作りに挑戦してみたいかがでしょう。



大家さんのための

税金基礎講座

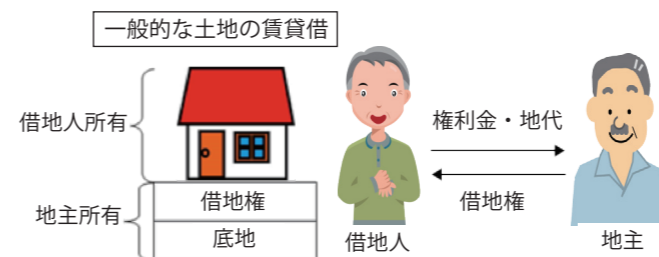
土地の「使用貸借」と「賃貸借」の違いって?

今回は、「使用貸借」と「賃貸借」の違いについてお話しします。物の貸し借りを法的に見ると「使用貸借」と「賃貸借」に分かれます。「賃貸借」はよく聞きますが「使用貸借」はあまり聞かない言葉ではないでしょうか?「使用貸借」というのは、例えば友人から本や自動車を無償で借りたら、それは使用貸借です。本を読み終わったり自動車を使ったら友人に無償で返還する契約を言います。つまり、タダで貸し借りするのを使用貸借といいます。

一方の「賃貸借」は、レンタカーやDVDのように賃料をやり取りしての貸し借りのことを言います。お分かりかと思いますが、この二つ違いは“賃料(対価)”があるかないかです。

通常の第三者間の取引は賃貸借で行われますから、アパートの契約は「建物賃貸借契約」となるわけです。ところで、子供がマイホームを持つときに、建築費は出すけど土地は買えないという場合、親の土地を借りて・・・というケースがよくあります。これは結局、親が地主で子供が借地人となるのですが、その間の土地貸借関係はどうなるのでしょうか?子供が地代を支払えば「賃貸借」ですが、おそらく「使用貸借」になります。親子なので地代も取らないというのが普通です。

このように土地の使用貸借をした場合、贈与税・相続税の課税関係が問題となってきます。一般的に第三者間の土地の賃貸借では毎年の地代は当然のこと、新たに賃借するときは権利金を支払う慣行があります。



図のように借地権部分に対しては権利金を払い、底地部分について地代を払うイメージです。借地人には借地権という財産が帰属しますが、権利金を支払わずに土地を借りることは実際には無理ですが、これが親子となると地代はともかく、権利金を支払う

ことはまずありません。この場合を杓子定規に考えると、支払うべき権利金部分だけ子供は得をした、つまり、子供は借地権という財産を親から贈与されたと見られなくもありません。では、これに贈与税がかかるのでしょうか?

「使用貸借」では借地権を設定するような強い権利がないので答えはNOです。これで子供が親から土地をタダで借りても問題ないことは分かりましたが、注意してもらいたいのは「タダ」の意味です。この「タダ」は地代もタダとしなければいけません。権利金を支払わなくても贈与税を課税しないというのは、あくまで「使用貸借」を前提にしているからなので、地代を払うと「賃貸借」となり贈与税課税ということになってしまいます。したがって親に気を遣って地代ぐらいいは・・・と払うのはNGです。ただし、子供が親の土地の固定資産税分くらいなら支払うのは大丈夫です。その程度であれば「使用貸借」の範囲に入るからです。

さて、贈与税がないのはありがたいですが、使用貸借の場合、親に相続があったときは、相続税の方でしっかり課税されます。

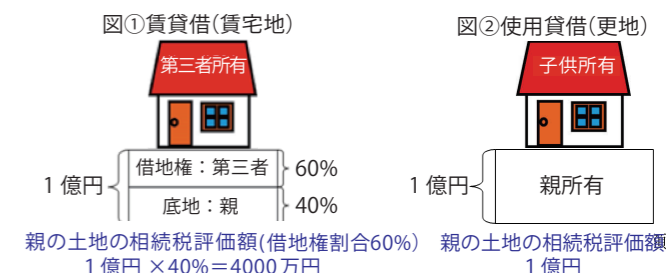


図1のように他人に貸してる土地は、相続税の評価上は貸宅地として一定の減額をした評価となりますが、図2のように使用貸借では更地扱いになり借地権を考慮した評価の減額はありませぬ。なお使用貸借の場合は、子供が建てた建物が貸家であっても更地評価になります。子供が親から土地を借りて子供名義でアパートを建てたとしても、その土地はいわゆる貸家建付地にはならないので注意してください。このように親子間の土地の貸借が「賃貸借」か「使用貸借」かによって全く課税関係が変わることを覚えておいてください。

(不動産投資専門/叶税理士法人・副代表 萱谷有香)