



【管理スタッフ「クマ」のレポート】

滞納トラブル対応

賃貸管理の現場から

今回は、賃貸トラブル対応の中でも、特に理不尽さを感じる「家賃の滞納」について書かせて頂きます。「なぜ、家賃滞納してもお巡りさんが来てくれないのか？」そんな疑問を持ったことのある大家さんも多いと思います。ファミレスで500円のランチを食べて、「今はお金が無いので払えません、来月の給料が出たら払います」なんて平然と言いつつ警察官が登場する。そんな事は小学生でも理解していると思います。しかしながら、その100倍以上もの金額を払わなくても、警察官が来てくれないのが家賃の滞納です。ふた昔くらい前の時代には、「滞納したら家財道具一式放り出して追い出す」なんて事を本気で言っている大家さんや不動産会社がありました。今そんな事をすれば逆に警察を呼ばれてしまいます。

「悪いのは滞納者なのに」という気持ちは解りますが、先程のファミレスの無銭飲食が刑法上の詐欺罪という犯罪なのに対し、家賃滞納には刑法で取り締まる犯罪としての条文が無いので、「貸主・借主当事者間の争い」=「民事」の問題となり警察官は来てくれない訳です。警察は刑事事件には出動してくれますが、民事不介入の原則がありますので、当事者間の争いである家賃滞納には不介入です。当事者間で解決できなければ裁判で解決するのが正しい対応なのです。

私の対応をご紹介させて頂きますと、以下の通りレベルによって変えています。途中、滞納者側の反応により分割の話し合いや、支払い時期の譲歩をする事がありますが、個人間である合意を破っても振り出しに戻るだけなので、法的手続きこそが滞納を解決する道であると長年の経験から学びました。

- ① 初回は電話（最近ではショートメールも有効で便利です）で確認しながら丁寧な言葉で督促します。
- ② 連絡が付かなかつたり支払わない場合は、書面で「家賃お支払のご確認」といった初回用の丁寧な通知文を送付し、同時に連帯保証人へも連絡します。（保証人

へは頻りに連絡します）

- ③ 滞納2ヶ月の段階で借主本人と連帯保証人へ内容証明郵便で督促し、支払わなければ訴訟に移行する事を伝えます。
- ④ 滞納3ヶ月目には、大家さんが本人訴訟を行うか、弁護士等に委託して訴訟するか判断してもらいます。（少額訴訟でなく通常訴訟です）
- ⑤ そして裁判所に訴訟手続きを行います。（この段階で送付されてくる呼出状で降参して払うケースが多数あります）
- ⑥ 訴訟により判決が出た後は、明け渡しの強制執行をするまでに、極力任意で引越させないように交渉します。

訴訟に関する費用は、明け渡しの判決を求めるだけであれば、本人訴訟の場合で数万円程度（評価額により変わります）ですが、強制執行の断行まで行うと荷物の量により100万円近くかかる事もありますので、滞納者自ら引越しをさせる「寸止めの」な対応努力が必要です。保証会社を利用していると一連の流れを代行してもらえますが、保証会社を利用していない借主がいる場合もあるので、全て「他人任せ」とはいきません。

上記のように訴訟で解決はしますが大家さんの損害も拡大してしまうので、電話や書面の督促段階で解決できるように努力します。基本は「しつこい督促」と、何度も繰り返す相手には早めの「法的手続きの実行」です。「お巡りさん呼ぶ」とは言えなくても「執行官を呼ぶ」は言える訳ですので、滞納しても「追い出せないだろう」と考えさせない本気度を伝える事が重要なのです。

今回は「滞納トラブル」の対応の流れでしたが、まだまだ奥深い話もたくさんありますので、別の機会に書かせて頂きます。

↑ オーナー様向けニュースレター

1
January
2017

東京不動産通信

大家さんとのQ&A 特集1

「老朽物件の活用方法を教えてください」

特集2 大家さんのための税金基礎講座

あなたの土地は小規模宅地等の特例が受けられる？（賃貸マンション編）

特集3 管理スタッフ「クマ」のレポート

滞納トラブル対応

東京不動産通信 2017年1月号
2017年1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/>

大家さんとの



「Q.老朽物件の活用方法を教えてください」



Q 築27年のRC造の賃貸マンションを所有しています。外壁も傷んできましたし、間取や設備は現在のニーズに合わなくなっています。このような老朽物件の活用方法を教えてください。

A 老朽物件の活用法としては、一般的には3つの方法が考えられます。「売却」と「建替え」と「再生」です。

もし売却するとしたら、より高く売りたいと思うのは当然ですね。相手は不動産投資家ですので高い利回りを求めるでしょう。そのためには満室（に近い）経営であること、管理体制が良いこと、大規模修繕が済んでいることなどがポイントになりますので、売却する前に可能な限りポイントを高くしておく必要があります。

つぎの「建替え」は、建物の状態が判断基準として重要なポイントになります。すでに建物が構造的に寿命を迎えていて、修繕や改修をするより、解体して建て替えた方が経済的価値が高いなら、それは建替えのタイミングです。RC造の法定耐用年数は45年ですが、実際には60年や70年くらいは物理的には使用できるはずですが、築27年では壊すのは勿体ないですね。すると、大家さんの一番現実的な方法は、3番目の「物件を再生させる」ということになるのではないのでしょうか。この再生として考えられるのは、「リフォーム及びリノベーション」と「大規模修繕」の3つです。

大規模修繕は10年～15年ごとに行う、外壁、屋上防水、サッシ廻り、鉄骨部分、住宅設備などを交換・修理・更生する工事です。多額の費用がかかりますが、定期的を実施しておかないと建物設備にトラブルが起り、費用負担が増えるばかりか、建物の寿命を短くしてしまうこ

とになります。空室対策というよりは、建物を保全し、メンテナンス費用を最小化するために必要な工事です。

今回は築27年ですので、躯体だけ残してリノベーション工事をするタイミングでもあります。まだ建物は構造的に十分に寿命が残っていますし、修繕や改修を行うことで経済的利益があると判断できるなら、再生方法としてのリノベーションが有力な選択肢でしょう。

リノベーションのメリットは、何といても「間取りを大幅に変更できる」点にあります。単に、部屋とDKをつなげてLDKに変更するだけでなく、玄関廻りを広くしたり、収納を格段に増やしたり、水廻りを使いやすくするなど、大幅な変更ができる可能性が、リノベーションにはあります。

リノベーションする時はスケルトン（壁・柱・天井だけ）状態に戻しますので、見えなかった劣化部分を確認して改善することができます。設備や配管等を新しく入れ替えたり、床に防音加工したり外壁廻りに断熱処理を行うこともできます。結果として結露やカビ対策ができますし、工事後の、設備の点検や補修がしやすくなるというメンテナンス性の改善をもたらします。これがリフォームとの大きな違いです。

デメリットは「費用がかかる」ことです。解体費や廃材の処理費用や足場などの仮設費用が高くつくからです。そこでリノベーション工事をするときは、必ず想定家賃に応じて、工事にかかる費用の上限（たとえば家賃の36ヶ月分以内）を決めてください。そのためには、入居していただくターゲットを決めて、そのターゲットに選ばれる部屋づくりを、費用対効果のバランスを考えて実施することが何よりも重要です。いかに「ターゲットに選ばれる部屋」を「コストを抑えて実施するか」が、老朽物件再生の成否を握っています。

大家さんのための

税

金

基

礎

講

座

④あなたの土地は小規模宅地等の特例が受けられる？（賃貸マンション編）

今回は、小規模宅地等の特例のうち「貸付事業用宅地」についてお話しして参ります。

この特例は、亡くなった人が貸付事業に使用していた土地について「限度面積」までに限り、通常の相続税評価額から「一定割合の減額」をして相続税の課税対象額とすることができます。

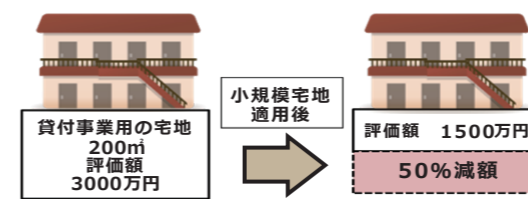
「貸付事業用」とは…不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業をいい、一般的に不動産所得を生ずる事業です。

「限度面積」とは…貸付事業用宅地の限度面積は200㎡です。

「一定割合の減額」とは…貸付事業用宅地の減額割合は50%です。

つまり、200㎡までの貸付事業用土地の評価額について50%オフしてくれるのです。

例えば、下記の図のように亡くなった人の貸付事業用の敷地が200㎡あったとします。ここに小規模宅地等の特例を適用すれば、土地の相続税評価額が3,000万円だった場合、50%オフで1,500万円に評価が減額されるのです。



ではここで、居住用宅地と貸付事業用宅地を両方所有していた場合（自宅と収益不動産を所有しているイメージです）はどのようになるかを考えてみたいと思います。例えば、下記の図のように亡くなった人の自宅の敷地(A)が165㎡、収益不動産の敷地(B)が300㎡あったとします。

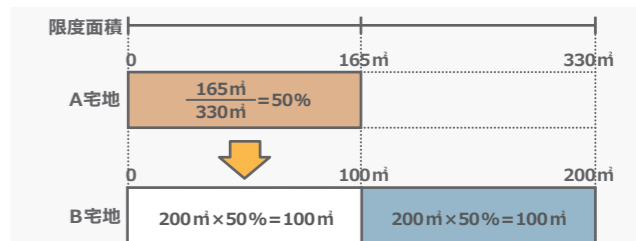


ここで、(A)については小規模宅地等の特例のうち居住用宅地として330㎡まで80%オフしてくれる特例を使い、(B)については小規模宅地等の特例のうち貸付事業用宅地として200㎡まで50%オフしてくれる特例を使っていきます。

まず最初に、(A)に注目してください。居住用宅地の

場合330㎡まで適用可能ですが、165㎡の敷地しか所有していませんので、165㎡の全部について80%オフすることが出来ます。ですので、評価額は $3,000万円 - (3,000万円 \times 80\%) = 600万円$ まで下がりました。

次に、(B)を見ていきます。貸付事業用宅地の場合200㎡まで適用可能ですので、300㎡の場合は200㎡まで適用できそうですが、実は200㎡すべてに適用できるわけではありません。この例のように2種類以上の宅地について適用を受ける場合には、既に選択した宅地の限度面積に対する割合を考え、100%に達するまで面積を選択していきます。考え方を下記の図でご説明しますのでご覧ください。



(A)は330㎡選択できるところを165㎡しか選択していませんので50%しか使っていないと考えます。限度面積は100%に達するまで選択できますので、残りの50%を(B)に使うことができます。

貸付事業用宅地の限度面積は200㎡ですので、(B)は200㎡全部適用して100%になることを考えると、50%分にするには $200㎡ \times 50\% = 100㎡$ となり、(B)については100㎡分について50%オフしてくれることになります。そもそも(B)は300㎡で3,000万円の評価額なので、100㎡分の評価額は1,000万円となります。その1,000万円の評価額を50%オフしてくれるので減額金額としては500万円になります。よって、 $3,000万円 - 500万円 = 2,500万円$ まで(B)の評価額は下がります。

上記の様に、2種類以上の宅地がある場合は、どの宅地から小規模宅地等の適用を受けていくかで評価額も税金も変わってきます。今回の例では、減額割合が80%と高い居住用宅地を先に選択しています。このように税金上有利な適用の仕方、相続時にもめない適用の仕方を専門家にご相談ください。

(不動産投資専門/叶税理士法人・副代表 萱谷有香)