



【管理スタッフ「クマ」のレポート】

# 設備騒音トラブル対応

## 賃貸管理の現場から

今回は、騒音トラブルの中の「設備系騒音」に関する対応について書かせて頂きます。賃貸トラブルの中でも騒音問題は特に多いのですが、自分は以下のように分類しています。

### 1. 飲み会系騒音

部屋に友達を呼んで大騒ぎ、学生の多いワンルームで4月頃に多発。

### 2. 設備系騒音

玄関ドア・建具・換気扇・給水管等、設備の不具合で大きな音が発生。

### 3. 配慮不足系騒音

入居したばかり等、自分の出す音が迷惑を掛けていると気が付かない。

### 4. 通常使用系騒音

元々が壁や床が薄く、一般的な使い方でも音が響いてしまう。

### 5. メンタル系騒音

小さな音に過剰反応したり、被害妄想的な主張をしってくる。



「飲み会系騒音」の場合は、明らかに「騒音元」に過失があるのが特徴ですので、騒いでいた入居者へピンポイントで注意をする事と、「あなたのせいで、他の入居者が退去してしまった場合には責任を取って頂く」と注意して、二度と問題を起こさないように牽制する事が重要です。「飲み会系騒音」は、比較的解決しやすい部類となるのですが、今回の「設備系騒音」の場合には、「騒音元に過失が無い」場合が多いのが特徴です。過去に印象に残った案件がありましたのでご紹介します。

鉄骨造マンションの1階に引っ越してきたAさん(50代男性)が上階の方が床を叩いているように感じる、と訴えてきた事例がありました。真面目で我慢強いAさんは、「自分の出している音がうるさいから警告された」

と思い、テレビや歩く音にも気を使って生活していたのですが、寝ている時にも音が聞こえる時があり、ストレスを溜めていました。Aさんが入居して数ヶ月経過したある夜のこと、酔って部屋に帰って来たときに、また叩かれた音がしたので我慢の限界だと感じて上階のBさん(40代男性)宅へ抗議に行きました。午前0時頃だったのですが、インターホンを数回鳴らしてもBさんが出てこないでAさんは部屋に戻りました。実はBさんは突然の訪問者に怖くなり警察を呼んだのでした。Aさんはパトカーに気がついて2階へ上がり、「毎日のように天井から叩く音が聞こえて抗議した」と理由を伝えたところ、何とBさんは、「私は叩いてなどいない!」と反論したのです。その場は警察官の仲裁で、「翌日管理会社に間に入ってもらいましょう」となり、騒ぎは一旦終了しました。警察は民事不介入なので、暴力事件にでもならない限り当事者間の揉め事には立ち入ってくれません。翌日、Bさんより報告を受けた自分が対応しました。そして「音の正体」が判明しました。なんと、Bさんの和室入口ドアの建付けが悪いため、思いっきり力を入れて閉めていた音が、下の階では叩いている音に聞こえていたのです。答えを知ってみると「そんな事?」と、呆れてしまうものですが、Aさんにしてみれば、上階に気を使いながらの数ヶ月は辛かったと思います。

「当社に連絡して頂ければ対応したのですが」と、Aさんに話したところ、「以前住んでいたアパートでは、自分で解決しろと言われたので、不動産会社に不信感がありました」と、言われてしまいました。後味の悪い結果となりましたが、ここから先は管理会社の仕事です。ドアの建付け調整はもちろんのこと、Aさんが叩いていると思い込んで我慢していたこと、Bさんに悪気は全く無かったことを丁寧に説明し、ご理解をいただいて継続して住んで頂く事が出来ました。物を調整するだけでなく、「人と人との関係を調整」する事は賃貸管理業務の大切な基本です。

↑ オーナー様向けニュースレター

2  
February  
2017

# 東京不動産通信

大家さんとのQ&A 特集1

## サブリースにメリットがあるのか?

特集2 大家さんのための税金基礎講座

## 配偶者への不動産贈与は節税になる?!

特集3 管理スタッフ「クマ」のレポート

## 設備騒音トラブル対応

東京不動産通信 2017年2月号  
2017年2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.サブリースにメリットがあるのか？」



Q アパート新築のときに「サブリース」を提案されましたが、オーナーにとってメリットがあるのでしょうか。



A 賃貸経営のオーナーにとって、サブリースとは何か、を考えてみましょう。たとえば、設備が故障したときは、すぐに修理や交換をしますよね。故障する前に手当てして借主の不便や不満を防止すべきです。入居者に満足してもらうことが、賃貸経営にとって最も重要ですから、この考えに反対するオーナーはいないと思います。しかし、サブリースオーナーの多くは、「それはサブリース会社がやることで自分には関係ない」と言うのです。

敷金精算は借主と揉めると次の募集に支障をきたすので、スムーズに進めたいです。あるいは、入居審査は家賃の支払い能力だけでなく、入居ルールを守る良い入居者を選んだ方がいいです。さらに、家賃の値下がりや借主の満足度を高めていくことで退去を防いで、結果として防ぐことができるはずですよ。これらの考えに反対するオーナーはいないと思います。しかし、サブリースオーナーは、「それはサブリース会社がやることで自分には関係ない」と言うのです。ここに、サブリースという仕組みの落とし穴があります。

たしかに、借主が不平や不満を言おうと、敷金精算で揉めようと、毎月家賃が入ってくるのがサブリースです。ルールを守らない入居者が他の優良借主に迷惑をかけようと、退去が多く発生しようと、今月の収入に変わりがないのがサブリースという仕組みです。極端に言えば、空室が多く長く発生していても、毎月家賃が入ってくるのがサブリースです。

しかし、この状態が長く続いたら、長期的にはオーナーの収入低下をもたらします。「建築させたのだから」「管理を任せただけだから」というオーナー側の主張も分かりますが、だからといって、

サブリース会社が赤字を出し続けることを容認することはありません。このようにサブリース契約はオーナーに、「経営に無関心でも約束された収入が入り続ける」という「錯覚」をもたらしやすい仕組みと言えます。



では、サブリースにメリットはない、ということでしょうか？

そう単純ではないのです。

賃貸経営は満室が続けば良いですが、退去や入居を繰り返すのが宿命です。そのため収入が安定しない、という側面があります。そこで安定を求めるオーナーには、合意した家賃で「借り上げてもらいたい」、というニーズが生まれます。直接賃貸して満室のときより賃料収入は減りますが、安心料として許容できる範囲なら、サブリースを望むワケです。

一方の管理会社側も、オーナーが安定を望み、それで建築受注や賃貸管理契約がいただけるので、サブリースというメニューを用意します。両者の思惑がこの時点で一致します。ただし、もうひとつ、思惑だけでなく「目的」も一致させる必要があるのです。それは「良い賃貸経営」をするという目的です。

- ・ 出来るだけ空室が少ない、つまり稼働率の高い状態を維持する。
- ・ 入居者に快適に長く暮らしていただく。
- ・ 建物設備に必要なメンテナンスを行い、無駄な修繕や交換を防ぐ。
- ・ 結果として収益を最大化する。

これらは「良い賃貸経営」によってもたらされる良い結果です。たとえ、オーナーが自主管理をしても、管理を業者に委託しても、サブリースで家賃保証を受けたとしても、「良い賃貸管理をする」というこの目的は見失ってはいけませんよね。オーナーとサブリース会社が、この目的を共有して手を組むことができるなら、安定志向のオーナーにとっては、サブリースはメリットがある仕組み、と言っても良いでしょう。

# 大家さんのための

## 税

## 金

## 基

## 礎

## 講

## 座

## 【 ¥ 配偶者への不動産贈与は節税になる?! 】

みなさん、こんにちは。大家さんでも、大家さんじゃなくても持たれている方が多いマイホーム。今回はそのマイホームを配偶者へ贈与するときのお話です。

原則、お金や物品の贈与をした場合には、贈与税の課税対象となりますが、一定の要件を満たす夫婦間でのマイホームの贈与については、基礎控除110万円と別に、最高2,000万円まで非課税となる制度が設けられています。それが、「贈与税の配偶者控除」です。

なので、マイホームの評価額-基礎控除110万円-2,000万円=0であれば贈与税は非課税ということです。

ただしこの控除を受けるためには、下記の要件を満たさなければいけません。

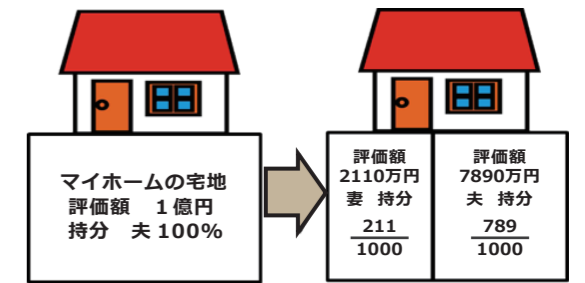
- ①婚姻期間が20年以上であること
- ②今までに配偶者控除を受けていないこと（同一夫婦間で1度だけ）
- ③贈与財産は、居住用不動産又は、居住用不動産の取得資金のいずれかであること
- ④贈与を受けた年の翌年3月15日までに贈与された（又は取得した）居住用不動産を居住の用に供し、その後も引き続き居住する見込であること
- ⑤贈与税の申告をすること



☆マイホームの評価額が2,110万円を超えそうなら・・・

贈与する居住用不動産は、  
①土地と家屋の両方 ②家屋だけ ③土地だけの3通りあります。もし、土地だけの贈与をする場

合、その土地が高額で評価額が2,110万円を超えそうなときは、持分を贈与していきます。わざわざ分筆して贈与する必要はありません。例えば、土地の評価額が1億円で、贈与税をゼロで贈与したいときは、2,110万円 / 1億円 = 0.211 となりますので、持分1,000分の211を贈与し夫婦共有財産にします。



☆譲渡税のことまで考えるのなら・・・

この配偶者控除を適用して、マイホームを夫婦の共有財産にしておくと、将来自宅を売却する際に、「居住用財産の売却益に対する3,000万円の特別控除」という特例を夫婦で適用することができるため、合計で6,000万の売却益まで税金がかからなくなります。3,000万円の特別控除の特例は、土地の場合、家屋とともに譲渡する土地に限られるため、譲渡税がかなり出そうな場合は、マイホームを配偶者に贈与する時には、家屋部分も贈与しておく必要があります。

☆注意するポイント

あくまで、配偶者へのマイホームの贈与により優遇されるのは贈与税であり、その他の移転コストは通常の贈与と同様に課税されます。登録免許税や印紙税などの登記費用はもちろん、不動産取得税も課税されますので注意してください。特に不動産の名義変更(所有権移転登記)にかかる登録免許税は『相続』のときと『贈与』のときでは、下記の様に税率が大きく違うことも知っておいてください。

相続による名義変更・・・1,000分の4  
贈与による名義変更・・・1,000分の20 (5倍)

(不動産投資専門/叶税理士法人・副代表 萱谷有香)