



【管理スタッフ「クマ」のレポート】

忘れられない 汚部屋の思い出

賃貸管理の現場から

今回は貸室にゴミを溜る「汚部屋」の具体例を書かせて頂きます。

「厚手のカーテンを付けている」「入室を意地になって拒む」「窓を開けた事が無い」というのが汚部屋入居者の特徴なのですが、すべての部屋の室内チェックができる訳ではないので、発覚しない潜在的汚部屋が日本全国に存在していることでしょう（オーナー様にとっては怖い話ですね）。「部屋に彼女が遊びに来る」という懐かしく甘い経験が自分にもありましたが、そんな時には念入りに部屋を片付けて掃除した記憶があります。ですが汚部屋入居者の場合、他人を部屋に呼ぶことがありません。汚いから他人を呼べないのか、呼ばないから汚くなったのか、他人の目を気にしなくなる事が「汚部屋への第一歩」となります。その後は加速度的に、ゴミの増える量が上昇カーブを描くのです。

経験上の最高記録の汚部屋は、数年前に解約立会したA氏（1K居住 30代男性）でした。解約立会をしたスタッフより、「極度の汚部屋で立会いができなかった」と、写真付きメールで報告が来ました。送られてきた写真には、山積みゴミ袋、ビン・缶・ペットボトルが散乱して、足の踏み場が無い状態が鮮明に写っていました。「解約します。ゴミの撤去費用は払うので撤去してください」と、凶々しく言うA氏にスタッフが激怒して、「自分で撤去して下さい！」と伝えたところ、A氏は「分かりました」と素直に返答しました。しかし、そのあと冷静になったスタッフが室内で発見した恐ろしい物とは！？

なんと、トイレの洋式便器が、大量の汚物とトイレットペーパーの山で見えなくなっていたのです。その日から2週間経過して、A氏より「撤去完了しました」との連絡があ

り、スタッフに同行して自分も部屋に行ってみました。ゴミはインターネットで調べた専門業者に撤去してもらったそうですが、室内の床・壁・キッチン・洗面・風呂の木部など全てに腐食が見られます。中でも一番腐っていたのは、やはりトイレでした。専門業者もトイレットペーパーは撤去しましたが「固まり」となっている物には手が出せなかったようで、しっかりと残っているのです。「何でこうなったの？」と聞いてみると、「入居して間もなくトイレが詰まっしまい放置して使っていた」とのことでした。まるで野生動物に近い存在です。



建物に対する被害は原状回復費用を請求する事になります。請求額が一番高いのは、ゴミによる腐食で床下が見えていた洗面所とユニットバスの交換費用で、合計で190万円の請求となりました。A氏が払えないので連帯保証人のお父様に、請求書と鮮明なカラーの現場写真を送ったところ、すぐに電話連絡と費用全額の振込みがありました。「息子が大変ご迷惑をお掛けしました」との事でしたが、お父様が一番心配していたのは、A氏の婚約者に汚部屋の状況を知られなかったか？、との事でした（婚約者がいたのです！）。今回の退去理由は「結婚」でしたが、必死に部屋に彼女を入れなかったのだと思います。まあ一緒に生活すれば、すぐに正体がバレると思いますが……。今回は退去立ち会いでの発見でしたが、汚部屋を早期発見する「観察力」と、迅速に対処する「対応力」が賃貸管理の現場では大切な能力の一つとなります。



↑ オーナー様向けニュースレター

3
March
2017

東京不動産通信

空室対策「はじめの一步」 特集1

賃貸住宅の 収納スペースを工夫する

特集2 大家さんのための税金基礎講座

必ず知っておきたい 「取得費加算の特例」の活用

特集3 管理スタッフ「クマ」のレポート

忘れられない汚部屋の思い出

東京不動産通信 2017年3月号
2017年3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

賃貸住宅の収納スペースを工夫する

賃貸住宅に暮らす居住者の多くは、収納に不満を持っていることが分かっています。限られた広さの中で居室部分を確保しようとする、収納が犠牲になってしまうのは仕方ないところですが、収納は工夫次第で確保することもできます。今回は、そんなアイデアのお話です。

✔ 玄関に棚やフックを設けてみる

賃貸の玄関周りは限りなく狭いのが特徴なので、コート掛けや印鑑や鍵を置くスペースがありません。傘を置く場所や来客用のスリッパを置く場所にも困ります。こういった収納ニーズを満たしてあげる方法を考えて、そのアイデアをリフォームに取り入れることは、空室対策として役に立つと思います。玄関周りの空いている壁があったら、棚やフックを取り付けるのは簡単な工事で済みますね。

✔ 収納内部を工夫してみる

たとえ大きめの収納があったとしても、中は棚板が1枚きりだったりハンガーバーが1本だったりすることが多いのが賃貸住宅です。一方で、最近の新築分譲マンションには、収納の内部に可動棚が設置されているのを多く見ることができます。持ち物に合わせて棚の位置を動かすことができるのはとても便利です。最初から可動棚が付いていたなら、特に女性の入居者さんとはとても喜ばずです。これも簡単な工事で取り付け可能です。

✔ 部屋のサイズに合った「作り付け収納」を

最近の賃貸住宅の入居者さんは昔と違ってタンスを持っていない方がほとんどです。引越し時に大きなタンスを運ぶのも大変ですし、引越し先の賃貸物件には大抵クローゼットが付いているからです。しかしそうすると、入居者さんが所有している洋服などが収納できるようなクローゼットが無い物件は、選ばれにくくなります。よほど長く暮らすと決めない限り、自分た

ちで新たにタンスやクローゼットを買うことはないのです。もし収納が足りなければ、間取りの許す限りで「作り付け収納」を設置してあげると良いと思います。

✔ 物干し竿用のフックを取り付ける

忙しく共働きする家庭が増えたために、洗濯物をバルコニーに干す人はかなり減りました。反対に室内干しの設備の需要が高まっています。洗濯機置き場からの導線を考えて、家事をする方が洗濯物を楽に干せて、スムーズに畳めるような場所が欲しいのです。そして、なるべく乾きやすく普段の生活に邪魔にならない場所を考えると、物干しフックを設置したり、それに変わる室内物干し場所を作ってあげると良いと思います。

✔ トイレにも収納棚を設置する

トイレに棚がない物件の場合は、入居者さんはトイレトペーパーの予備を置くために突っ張り棚などを設置するか、ご自分でトイレトペーパーの入れ物を用意するか、あるいは袋ごと床にそのまま置く、という選択をしているでしょう。あまり見栄えは良くありませんが、仕方なく我慢しているのだと思います。トイレの室内の上部分が空いているのでしたら、最初から付けて差し上げてはどうでしょうか。突っ張り棚では壁に跡が残り、原状回復工事が増えてしまいます。12ロールのトイレトペーパーと、余裕があればボックスティの予備も置けるような高さに棚を作ってあげると、使う人はとても便利だと思います。

狭い賃貸住宅も、少しのアイデア

で、収納の不満が解消されることもあるようです。空いている部屋だけに限らず、入居中のお部屋にも、要望があるなら設置して差し上げたら、喜んで長く暮らしていただけではないでしょうか。



大家さんのための

税金基礎講座

必ず知っておきたい「取得費加算の特例」の活用

今回は「相続財産を譲渡した場合の取得費加算の特例」についてお伝えしていきます。

もともとこの特例は、昭和バブル崩壊後の1993年に始まった優遇税制だったのですが、改正が入り平成27年から優遇される度合いが減ってしまいました。では、どのような特例でどのような改正が入ったのかについて、簡単な概要は以下の通りです。

1) 相続開始から3年10ヶ月以内に相続財産を売却していることが条件。(契約が完了していれば、実際の引き渡しは期間外でも適用可)

2) 売却した資産に対応する相続税を譲渡益より控除。

☆改正前は売却した資産が土地の場合には売却した土地のみならず、相続した土地すべてに対応する相続税も控除されていました。

それでは、具体的な例で説明します。

相続人のKさんは父親を亡くして以下の財産を相続しました。

- ・土地A 相続税評価額 4,000万円 (父親が亡くなる10年前に3,000万円で購入)
- ・土地B 相続税評価額 3,000万円 (父親が亡くなる15年前に1,000万円で購入)
- ・現預金 3,000万円

この相続によりKさんが支払った相続税は600万円です。

相続税評価額		相続税	
土地A	4,000万円	240万円	600万円
土地B	3,000万円	180万円	
現金	3,000万円	180万円	

Kさんは父親の死亡から5年後に土地Aを5,000万円で売却したとします。売却にかかった仲介手数料等の経費は180万円です。

通常ならば、売却金額5,000万円 - (購入金額3,000万円 + 経費180万円) = 売却益1,820万円となりますから、Kさんが支払う譲渡所得税は、1,820万円 × 20% (長期譲渡所得) = 364万円となります。

土地A 売却金額 5,000万円		
売却益	経費	購入金額
1,820万円	180万円	3,000万円
×20% = 364万円		

これに「取得費加算の特例」を適用してみます。

①改正前

売却した土地Aに対する相続税240万と売却していない土地Bの相続税180万円の合計420万円が売却金額から控除できます。

売却金額5,000万円 - (購入金額3,000万円 + 経費180万円 + 相続税420万円) = 売却益1,400万円となりますから、Kさんの支払う譲渡所得税は、1,400万円 × 20% (長期譲渡所得) = 280万円となります。

土地A 売却金額 5,000万円			
売却益	相続税	経費	購入金額
1,400万円	400万円	180万円	3,000万円
×20% = 280万円			

②改正後

売却した土地Aに対する相続税240万円しか売却金額から控除できません。

売却金額5,000万円 - (購入金額3,000万円 + 経費180万円 + 相続税240万円) = 売却益1,580万円となりますから、Kさんの支払う譲渡所得税は、1,580万円 × 20% (長期譲渡所得) = 316万円となります。

土地A 売却金額 5,000万円			
売却益	相続税	経費	購入金額
1,580万円	240万円	180万円	3,000万円
×20% = 316万円			

税率が20%なのは、当該土地を5年超で所有していた「長期譲渡所得」に該当するからです。これが「短期譲渡所得」(購入してから5年以下)だった場合には税率が39%となります。

(不動産投資専門/叶税理士法人・副代表 萱谷有香)