



【管理スタッフ「クマ」のレポート】

入居者の配慮不足により起こる 騒音

賃貸管理の現場から

今回は、賃貸トラブルの「入居者の配慮不足により起こる騒音」に関する対応について書かせて頂きます。以前のレポートでは、同じ騒音でも「飲み会等による騒音」と「設備の使い方や故障で起こる騒音」について書かせていただきました。この騒音は僕が5つに分類しているパターンのうちの2つです。ちなみに「5つの騒音パターン」とは、

1. 飲み会等で部屋に友達を呼んで大騒ぎするような騒音。
2. 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する騒音。
3. 入居したばかりの借主が自分の出す音が迷惑を掛けていると気が付かない騒音。
4. 元々が壁や床が薄く普通の暮らしをしているのに苦情となってしまう騒音。
5. 苦情元が小さな音に過剰反応したり被害妄想的な主張をし始めるパターン。

「飲み会等の騒音」や「設備による騒音」は、騒音元の暮らし方や設備に原因がありますが、今回の「入居者の配慮不足により起こる騒音」



は、騒音元に「音を出している認識が無い」のが特徴ですので、おのずと対処法が違ってきます。まず多いのは、初めて共同住宅に住んだ入居さんが引き起こす騒音です。この方は自分の出している音が「響いてないだろうと思っている」というタイプです。また、今まで戸建住宅の実家に住んでいた人や、木造のアパートから初めてマンションへ引越した人が、「鉄筋コンクリートだから大丈夫」と思ってしまい、他の入居者に迷惑を掛けてしまうケースがあります。管理する側としての目的は騒音元に「注意すること」ではなく、「住人同志に快適な生活を送っていただく

こと」ですので、「あなたが悪いのでやめてほしい！」という対応をして、「誰が苦情を言ってるのか？」と、感情を燃え上がらせてしまわないように配慮する必要があります。そこで、まず全世帯に「〇月〇日〇時〇分ごろ、運動をするような音が響いていました、共同住宅の特性上音が響くので、お心当たりのある方はご配慮をお願いします」と具体的な日時と内容を伝えます。

この段階で本人に心当たりがあれば、「私かな？」と気が付いてくれると思いますので、文書配布は出来る限り「苦情のあった翌日」に行うのが良いのです。

これで改善されない場合は、騒音元へ個別訪問して、「先日、文書を配布させていただきましたが〇〇さんのお宅では音が聞こえますか？」と話をします。ここでは、「どこの部屋だか分からないので全世帯に聞きまわっている」という話をします。実際は誰が騒音を出しているのか、苦情元の連絡により分かっているのですが、ここで「知りません」と言われた場合でも、「鉄筋コンクリートでも音は意外と響くんですよ」と、ボソッと伝えると、相手の心に強く残るものなのです。これで改善されなければ、再度同じ事を繰り返します。その際にも具体的に日時と音の種類を伝え、足の音なら「ツマ先歩き」を勧めたりしていくと、数回の繰り返しで収まってきます。

配慮不足による騒音の特徴は「悪気がない」という事です。そのような入居者さんに対して部屋で宴会して騒いでいる人と同じ対応をしては、注意した管理会社だけでなく、他の入居者さんからも嫌なイメージを持たれて、結果として物件が嫌いになられるのは避けねばなりません。感情面に配慮をした調整は賃貸管理業務の基本です。



↑ オーナー様向けニュースレター

4
April
2017

東京不動産通信

大家さんとのQ&A 特集1

「家族信託」 について教えてください

特集2 大家さんのための税金基礎講座

土地を売却するときは 購入時期に注目!!

特集3 管理スタッフ「クマ」のレポート

入居者の配慮不足により起こる騒音

東京不動産通信 2017年4月号
2017年4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.「家族信託」について教えてください

A よく聞く「投資信託」は不特定多数を相手にした営利目的として「商事信託」に分類されます。それ以外を「民事信託」といい、特に家族に託す信託が「家族信託」です。この信託の登場人物は3者です。「委託者」という財産を預ける人。「受託者」という財産を預かり管理・処分する人。「受益者」という信託された財産から利益を得る人です。大家さん宅の「家族信託」の活用例をみてみましょう。アパート所有者Aさん（委託者）は、認知症など正常な判断ができなくなる事態を想定して、長男Cさん（受託者）にアパートを預けて管理運営をしてもらいます。そして受益者もAさん本人とすれば、家賃は引き続きAさんが受け取ることができます。アパートの所有権はAさんから長男Cさんに移転登記されますが、長男Cさんは実質的な所有者でないので、贈与にならず税金も発生しません。その後Aさんが認知症になった場合でも、アパートの管理運営については、長男Cさんがすべて処理することができます。また不測の事態が生じてAさんに何らかの費用が必要となったときでも、信託契約の中で定めることで、長男Cさんがアパートを売却してAさんのための資金に変えることも可能です。



この例のように、信託で登場する3者のうち「委託者」と「受益者」が同一のAさんとなる信託を「自益信託」といいます。他にも、認知症にかかることを想定して取る手段に「成年後見制度」がありますが、この制度は家庭裁判所に報告し続ける等の監督を受けながら、Aさんのために財産管理を行うので、投資などの運用、財産の処分、相続税対策のための生前贈与などの節税対策は原則的にできません。信託なら、契約内容によって、これらの財

産運用を長男Cさんに行ってもらうことが可能となります。

このあとAさんが亡くなったときは、Aさんの遺言で受益者を妻Bさんに指定して、家賃収入を妻に確保することが可能です。これは「遺言代用信託」といいます。もちろんAさんから妻への相続です。税金の対象となります。さらに、Aさんに障害を持つ次男Dさんがいるとき、妻Bさんが亡くなった後の受益者を次男Dさんに指定することも可能です。これによって両親が亡くなった後も、長男Cさんの財産運用で次男Dさんの収入を確保することができます。このような二代先の相続まで指定することは「遺言」ではできません。

もうひとつ、生前贈与するときに「名義預金」が問題になります。贈与税が非課税となる年間110万円未満を、毎年、子や孫に贈与するときに、その子や孫に預金の管理をさせないと名義預金と見なされてしまい、生前贈与の効果がなくなるというお話を聞いたことがあると思います。でも預金を管理させると浪費してしまう可能性もあります。この問題も家族信託の活用で解決できます。親Aさんが孫Eさんに贈与するとき、委託者と受託者を共にAさんにして信託契約を締結。これを「自己信託」といいます。「AさんがAさんに預金を信託する」という構図になりますが、その信託から利益を得る受益者を孫Eさんとするのです。信託契約の特約で定めることで、孫に告げないで贈与することが可能となります。



もちろん家族信託は万能ではありません。成年後見制度や遺言でしか出来ないことがありますので、活用するときは専門家に相談してお決めになってください。

税金基礎講座

土地を売却するときは購入時期に注目!!

●まずは、売買契約書で購入時期を確認

これをお読み頂いている大家さんが所有されている土地は、いつ頃ご購入されたものですか？昭和？平成？それとも相続で引き継がれましたか？もしそれが平成21年もしくは平成22年に第三者からご購入された土地であれば、今後、売却のチャンスです。なぜなら、その売却により土地の売却益が出たとしても最大1000万円まで売却益から控除してもらえるからです。この制度を「平成21年及び平成22年に土地を取得した場合の1000万円特別控除」と言います。ここ最近是不動産が高騰し、とても高く売れる場合が多く、平成28年分の確定申告でもこの特例を使って売却益を圧縮して申告したお客様が少なくありません。そんな特例の詳細をお伝えしていきます。

【適用対象者】平成21年1月1日から平成22年12月31日までに国内の土地を取得した個人または法人で、譲渡した年の1月1日時点で5年超保有した場合。
【控除額】1000万円
【土地の範囲】国内の土地に限定（個人&法人）。居住用、事業用いずれの土地の場合も対象になる（個人）棚卸資産を除く（法人）。
【取得先の制限】配偶者、直系血族、同一生計親族、同族会社から取得した土地は適用対象外。相続、遺贈、贈与及び交換により取得した土地は適用対象外。
【売却先の制限】特になし
【1000万円控除の制限】同一暦年、同一事業年度ごとに1000万円が限度
【併用不可の特例】居住用財産の譲渡の3000万円の特別控除、収入の場合の5000万円の特別控除、各種交換、買い替え特例。

土地取得	保有が必要な期間						売却可能期間		
平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	
平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	

●売却先制限がないことに注目

この特例を利用して第三者に売却するのも一つですが、この特例には売却先の制限がありませんので、ご自身の法人を設立してその法人に売却するのでもメリットがあります。いわゆる法人化ということですから、ここで、この法人化に関する例を挙げてみたいと思います。

個人のAさんは平成21年に購入した収益不動産（土地：簿価2000万円、建物：簿価3000万円）を保有しています。平成29年にAさんの出資によりA法人を設立し、個人の収益不動産を法人に売却しようと考えています。個人から法人に売却する際の売却価格は「時価」が基本ですので不動産鑑定により平成28年の時価を鑑定してもらった結果、土地：時価3000万円、建物：時価4000万円ということが判明し、その価格で売却することとなりました。この場合の個人の譲渡所得の計算は、上記の特例を使うと下記のようになります。
土地：譲渡収入3000万円 - 簿価2000万円 - 特別控除1000万円 = 0
建物：譲渡収入4000万円 - 簿価3000万円 = 1000万円
円（←譲渡所得税は1000万円 × 15% = 150万円）

このように土地の譲渡所得はゼロになりました。建物に関しては譲渡所得税が発生しますが、デメリットばかりではありません。なぜなら、法人側で当初より多く建物の減価償却費を計上していくことが可能だからです。さらに、法人所有にした後、第三者に売却する際には土地と建物の簿価が当初より高くなっていますので譲渡益も出にくくなります。ちなみに私は法人化の際に、この1000万円控除の特例を使うとともに建物に対応する消費税還付を受けてもらい、法人化の際にかかる取得コスト（不動産取得税・登録免許税等）をカバーできるようにしています。

この特例を受けるにあたって、特に事前に税務署へ届出を提出したりする必要がないため、適用できるのにも関わらず、特例適用を忘れる可能性も多いです。気をつけてくださいね！！

（不動産投資専門/叶税理士法人・副代表 萱谷有香）