



【管理スタッフ「クマ」のレポート】

心理的瑕疵

賃貸管理の現場から

今回は、賃貸トラブルの中で最も重い「心理的瑕疵(かし)」について書かせていただきます。

賃貸にしても売買にしても不動産を取引する場合には、不動産会社として物件の重要事項を、購入または賃借されるお客様に説明する義務があります。特に売買物件の場合は、雨漏りの有無、白蟻被害、地中埋設物、法令に反していないか等、見てもわからない部分を告知書で買主に伝える仕組みとなっています。

つい先日、国が学校法人に土地を売却するときに、地中に埋設物があり、その撤去費用の算定で大問題になりました。このような欠陥の事を「瑕疵(かし)」と呼んでいますが、「物理的」「法律的」な問題が隠れていた場合の責任(瑕疵担保責任)の取り方について、契約書の条文で取り決めてしています。これは、問題を伝えなかった事で売買や賃貸の目的を果たせない場合に、損害賠償や契約解除などに発展する大変重要な事なのです。そんな中で、判定が難しいのが「心理的瑕疵」の問題です。

例えば、物理的に問題が無いのに、その物件で殺人事件があったとか、自殺した人がいる場合は心理的な問題が瑕疵となります。賃貸物件で自殺があると、現場を跡形もなく綺麗に修繕して、デザインセンスの良いリフォームを行うなど、所有者は苦勞して通常の物件よりもグレードをアップさせる事が多くあります。不便な駅や所要時間が変わった訳でも、陽当りが悪くなった訳でも無く、見違えるように表面上生まれ変わった賃貸物件なのですが、残念な事に「告知」をしなければ、借主(買主)が後から自殺があった事を知れば、損害賠償されてしまうリスクのある物件となってしまうのです。

では「告知」をするとどうなるのでしょうか? 借り(買)たい方が少ないので、賃料や物件価格を安くして取引することになります。「では、いつまで告知し

なければならぬのか?」となると、大変に判断の難しい話しとなるのです。告知義務が必要で無くなる期間は、法律で定められている訳ではなく、たくさんの裁判例を元に、「5年は告知した方が良い」「10年は必要だ」「1人入れ替われば良い」等々、いろいろな話が正解のように伝えられています。たしかに裁判例はありますが、地域性や「その時」の状況で事例が異なるので、「最後は裁判所に決めてもらわないと正解は分からない」と言うのが実情です。

私(クマ)の場合は大家さんと一緒に、自殺された借主の相続人であるご遺族との交渉の場に立ち会ってきました。具体的に書くと誤解の元ですので控えますが、損害賠償については大家さんが、借主の保証人や相続人に対して以下の項目の支払いを請求する事になります。

- ① 残置物撤去・消毒費用
- ② 貸室の原状回復費用
- ③ 賃料減額分の損害賠償



請求通りお支払いいただいたケースも、相続放棄されたケースもありますが、とても辛い交渉であることに例外はありません。その他の、現場での対応、保険、事故物件サイトに関する話しなど、紙面では書き尽くせない分量がありますので、別の機会にレポートさせていただきますが、日頃から、「貸室で自殺をすると、大家さんだけでなく、ご遺族にも多大な迷惑がかかる」事を認識してもらう事が、貸室での自殺を抑止する力になると思っています。

なお、貸主・借主当事者で合意に至らない場合は訴訟となりますので本人訴訟をされる場合以外は弁護士さんに委託して下さい。



↑ オーナー様向けニュースレター

5
May
2017

東京不動産通信

空室対策、はじめの一步 特集1

入居者の 本当の要望を知る

特集2 大家さんのための税金基礎講座

キッチンと 贈与してありますか?

特集3 管理スタッフ「クマ」のレポート

心理的瑕疵

東京不動産通信 2017年5月号
2017年5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

入居者の 本当の要望を知る

部屋を探すお客様は「設備」を重視されますが、たまに私たち管理会社や大家さんが勘違いをする時があります。ご所有の賃貸物件の空室の件で、とある大家さんを訪問しました。その物件は大家さんの出費で、40チャンネルが無料で視聴出来るようになっていて、「一番の売りはケーブルテレビだ」と仰っていました。大家さんご自身もプロ野球のファンだそうですが、マイナーなチームのため地上波では試合の放送が少ないらしく、ケーブルテレビの番組を楽しみにしているそうです。「入居者も喜ぶのでアピールしてほしい」と仰っていました。

大家さんの気持ちは良く分かりますが、ここに残念な勘違いがあるです。なぜなら、この物件は学生さんや若い社会人向けのワンルームだからです。実は今の学生さんや若い社会人は、テレビを持っているのが多数派ではありません。彼らは決まった時間にテレビを観るという習慣が無いのです。観たければスマートフォンの動画サイトで、用を済ますことができるのです。それが事実なら、テレビのない入居希望者に「CATV40ch無料」というサービスが意味のないことに気付くでしょう。そのために大家さんが一部屋ごとに数千円の負担をしているとしたら、勿体ない出費と言えます。せっかくお金をかけて設備を導入するのであれば、ご自分の物件に住むであろう入居者の趣向を知って、そのターゲットとなる入居者さんが喜ぶ設備にお金を使いたいものです。

✔ ターゲットの入居者が喜ぶ設備とは？

さて、この大家さんの場合は「CATV40ch無料」よりも、何を導入すれば良かったのでしょうか？今の時代なら「インターネット無料」や「wifi（ワイファイ=無線でネットが繋がる機器）無料」がお勧めです。電車の中を見渡しても、皆がスマホをいじっている時代です。テレビド

ラマも動画で観ていますから月末になると、スマホに「データ量到達のお知らせ」メールが届く人がいます。1ヶ月のデータの上限が決まっています、それを使い切ってしまう訳です。すると通信速度が極端に低下し、不便を我慢して月末まで使い続けるか、お金を払ってデータ量を追加購入するか悩むこととなります。経済的に余裕のない若者には厳しい選択です。

もし賃貸物件にインターネット無料があれば、自宅ではパソコンを使えば良いわけですが、パソコンすら持っていない若者なら「wifi無料」を導入しておく、彼らは自宅では通信のデータ量を気にせず思う存分動画が観られるという、大きなメリットを享受できます。これなら、うまくアピール出来れば、家賃の上乗せも可能かもしれません。某大手アパートメーカーの新築には、3年前からインターネット無料が標準設備で付いています。そこに住んでいて、便利で経済的なことを体験した人が引っ越す時、次に探す物件の条件は当然「インターネット無料」です。無料で使えない物件は選択肢に入らないのです。



若いカップル世帯には、彼らが望む設備があります。ファミリー世帯にも「あったらいいな」という設備が必ずあります。それらは「無ければ困る」というレベルになっている物もあるかもしれません。費用対効果を考えて上で、空室対策のためにお金をかけるなら、大家さんの物件で暮らす入居者層が要望する設備を付けてあげましょう。

税金基礎講座

【¥ キッチンと贈与してありますか？】

「贈与」とは、当事者の一方（贈与者）が、無償で一定の財産を相手方に与える意思表示をして、相手方（受贈者）が、これを受諾することによって成立する契約です。

◆ 贈与者・・・

私は、あなたに〇〇をあげます（贈与します）。

◆ 受贈者・・・

私は喜んで〇〇をもらいます（受贈します）。

※つまり、二人の意思が揃って成立するのであり一方通行は贈与にはなりません！

したがって、『毎年、孫の名義で預金をする。』という話は、それ（受贈）をお孫さんが知らないと贈与ではありません。贈与を受けた（もらった）ら、受けた者が自由に使える状態でなければならぬのです。せっかくの節税対策が『税務調査でNO!』となって、無駄になってしまうのです。以前、税務署の調査担当官が話してくれた事例です。毎年200万円を子や孫に贈与する目的で、子供達名義の預金通帳に預入れして、贈与税もキッチンと申告したにもかかわらず、「申告書控」と「通帳・印鑑」を贈与者の妻が保管していた事がありました。子供達には受贈したという認識はありません。このときは『贈与を否認し預金を相続財産として扱い、修正申告書を提出させました。』と担当官は言っていました。もちろん過去に納付した贈与税は還付されました。

以下に贈与の効力について表に整理しました。

区 分				取消 不可
② 書面に よらない 贈与 (口約束)	履行 終了	動産	引渡し	
		不動産	未登記は 引渡し	
			所有権移転 登記	
	履行未了 (引渡し前)		取消 可能	

- ①書面で交わした贈与契約は、当事者の一方からは取り消すことができません。
- ②口頭で交わした贈与契約（口約束）は、いつでも取り消すことができますが、実際に引き渡しが行われている（履行済みの）分は、取り消すことはできません。

たとえば祖父が孫に対し、『毎年の誕生日に20年間に渡り100万円ずつ計2,000万円をやろう（贈与する）』と約束をして、孫は『ありがとう』と応えました。いわゆる「贈与契約」を孫の誕生日の平成28年〇月〇日に締結したとしましょう。

◆この契約が、①書類を作成した場合は平成28年〇月〇日が贈与の日であり、20年間の総額が贈与されたと見なされ、贈与税を納付することになります。贈与額は「定期金の評価」という複雑な計算をするので、現在の予定利率1%での評価額は受贈契約額の総額2,000万円ではなく、18,046,000円と計算されます。また、20年の経過前に祖父が亡くなった場合は、残り期間の贈与すべき額（例えば、15年後に死亡した場合は残りの5年間分の500万円）が、相続の際に「債務」として扱われるのです。※つまり、相続税を計算する際に、相続財産から控除されることとなります。

祖父の相続人の祖母が債務を承継したら、孫は残りの500万円を祖母から受け取ることとなります。※孫は祖父から贈与の際に贈与税を払っているので、祖母から受領するお金（未収債権）については、税金（贈与税も相続税も）は一切かかりません。

◆②口約束の場合は100万円を渡した日（毎年の孫の誕生日）が贈与の時となります。この場合は、残りの期間分を債務として控除することはできません。引き続き祖母からお金をもらう場合は、新たに祖母からの贈与として取り扱われることとなります。少し複雑ですが、どうぞ『キッチンとした贈与契約及び実行』を心がけてください。

(税理士/谷口賢吉)