



【管理スタッフ「クマ」のレポート】

建物の限界は 対応の限界？

賃貸管理の現場から

今まで3回ほど、このコラムで「賃貸住宅の騒音トラブル」について書かせていただきましたが、今回はその中でも一番対応の難しい問題を取り上げます。それは、「通常で使用している（つもりな）のに、その音にクレームを言う入居者がいる」というケースです。これを私は「通常使用系騒音」と呼んで区別しています。

過去のレポートでは、騒音問題を5つに分類して紹介いたしました。

1. 飲み会等の騒音による問題。
2. 設備等が起こす騒音の問題。
3. 入居者の配慮が足りなく起こる騒音。
4. 通常に使用しているのに騒音の苦情がくる問題。
5. 苦情元にメンタルな問題がある。

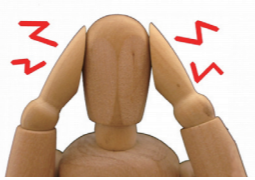
この中で、1～3までは入居者さんの行為に問題があるか、居室の設備に問題がある騒音でした。この場合は「注意をする」「修理する」「認識させる」という手段が解決方法であり、それなりのテクニックは必要なものの、ある意味解決しやすい騒音問題と言えます。賃貸の現場で起こる騒音トラブルのほとんどは、1～3の段階で対応が可能なのですが、今回の「通常使用系騒音」は、いつもの対応をしているにも関わらず、苦情元からは「うるさい」と言われ、騒音元からは「配慮して生活している」と言われて、大家さんと管理会社が間に挟まれてしまう困ったトラブルです。

最終的には裁判所に判断してもらえば一番ハッキリしますが、平成24年3月15日付東京地裁での「分譲マンション上下階騒音訴訟」の判決を読むと、音の測定費用だけでも64万円掛かっていたりしますので、賃貸物件で音の差止請求や慰謝料を求めて訴訟を起こすのは現実的な解決策ではありません。

ではどう対応するのか？ということですが、長年、賃貸管理の現場で培った私の解決方法として、まず

大切なのは「苦情元と騒音元へのアピール」を意識することです。これは初動の「文書配布」から始めて、「訪問」「改善依頼」「打ち合わせ」などで、何度か当事者と顔を合わせる機会がありますので、双方に「一所懸命に対応している」ことを印象付けるのです。子供のお使いのように、行ったり来たりして意見を聞き取っているようにみえても、後になってみれば「アピールをする」と言う重要な意味のある行為となります。

そして「騒音元の故意過失」があれば改善を求めます。「苦情元の過剰反応」があれば、その旨を指摘します。もし「騒音元が悪く無い」と判断した場合は



苦情元に対して、「配慮して生活しているのに音が聞こえるのは『建物の限界』です」と言い切ります。そこから先は、お互いが我慢できるか、それとも引越しをするかの問題になります。何が何でも引越させないとか、我慢して住み続けてもらうという事は残念ながら期待できません。お互いの生活音に特に問題が無いのに「うるさい」と感じさせてしまうのは「建物の限界」だからです。

大家さんや管理会社の姿勢としては、結果的に「建物の限界」と伝える場合でも、当事者間で感情的にならないような調整をして「対応を積み重ねる」と言う事が誠意であると私は考えます。「共同住宅なのだからお互い様です」と言う、一昔前の不動産会社が最初の段階で使っていた言葉は、「しっかりと対応を重ねた末に入居者さんに悟ってもらうフレーズ」だと思っています。今回の通常使用系騒音の対応は、完全に過失のある「飲み会で騒いだ」や「音が響いていないと思って運動していた」等の対応を完全に乗り越えた場合の対応です。多く発生することはありませんが、逃げずに対応する事が大事だと思って現場に臨んでいます。

↑ オーナー様向けニュースレター

9
September
2017

東京不動産通信

特集1 DIYの基礎知識

棚を取り付ける

特集2 大家さんのための税金基礎講座

重加算税の 対象となるケース

特集3 管理スタッフ「クマ」のレポート

建物の限界は対応の限界？

東京不動産通信 2017年9月号
2017年9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/>

棚を取り付ける



空室対策で費用をかけてリフォームするのは有効な方法の1つです。しかし、賃貸経営で「部屋を埋める」のは手段であり目的は「収益」です。あるいは資産価値の維持・増加です。その費用対効果が合わなくては本来の目的から外れてしまいます。いま注目されているのは「ローコストで行う空室対策」。その代表として紹介されているのは「収納を増やす」こと。賃貸住宅の欠点は「収納が少ない」ことですので、玄関の壁や洗濯機置き場の上部や室内の壁など、空いている空間に棚やポール等を設置して、狭い空間から何とか収納スペースを生み出すというアイデアです。リフォーム業者さんに依頼すれば済みますが「簡単な棚の設置なら自分たちでも出来ないか!？」ということで、賃貸住宅におけるDIYの基礎知識を考えてみるのが今回の企画です。



棚を取り付けるには「穴開け」が必要

棚を取り付けるには壁にネジを打ち込む必要があります。バッテリードライバーがあれば誰でも簡単に出来ますが、問題は「ネジをどこに打つか」です。棚は重量に耐えられなければなりません。ネジが「しっかり利く場所」に打たないと重い物を載せたら落ちてしまいます。そこで「ネジが荷重に耐えられる場所」を特定する技術が必要になります。賃貸住宅の「間仕切り壁の8割は石膏ボード」と言われていますので、今回は広く用いられている石膏ボードの壁に、棚を取り付けるケースで考えてみましょう。この石膏ボードは堅く丈夫そうに見えますが、ネジを打ち込むとポロポロと崩れる特性を持っています。石膏ボード壁の内側は空洞になっていますから、これでは重い物を載せることはできません。実は、空洞になっている石膏ボードの内側には、一定間隔で木の柱が立っています。この柱を見つ

けて石膏ボードの上からネジを打ち込めば、重く耐えられる棚を取り付けることができます。壁の内側には、おおよそ45cm間隔で木の柱が立っていますので、それを見つければ良いのです。この柱の位置を知るには「デジタル探知機」という便利な電動工具があり、しかも1万円を切る価格で手に入れることができます。これで簡単に柱の位置を特定することができます。

石膏ボードにネジを打ちたいときは?

でも、どうしても柱の無い位置にネジを打たなければならぬ事があります。45cm間隔の柱と、取り付ける棚のネジの位置がピッタリとは合わない事が多いのです。一つめのネジは柱を利用して、もう一つは内側が空洞の位置に打つしかありません。前に説明したとおり、それでは重い物を載せるには不安な棚になってしまいます。そこで「石膏ボード用アンカー」と呼ばれる便利グッズを使います。このアンカーを石膏ボードに打ち込むことによって、その後からネジを打ってもボードがポロポロにならないベースを作ることができます。壁にドリルで穴を開けて、石膏ボード用アンカーを入れて、そこにネジを打ち込むという順序になります。ここで電動ドリルが必要となりますが、この工具も安価で手に入りますので、誰でも出来る簡単な工事です。もうひとつ、棚を取り付ける際に便利なのが「クロスラインレーザー」という電動工具です。スイッチを入れると、壁に垂直と水平にラインを映し出してくれるので、棚のネジの一つ一つの場所を正確に決めることができます。



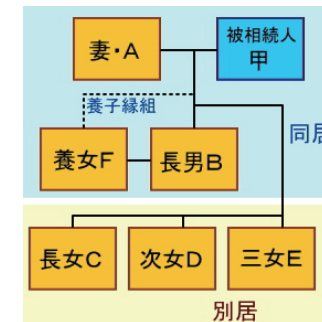
いかがでしょうか。現在は、家庭用電動工具の性能が上がり安価で購入できますので、賃貸住宅のDIYも難しくなくなりました。最初からリフォーム業者に依頼するのも良いですが、テストも兼ねて、自分たちでトライしてみると、お部屋に愛着が湧いてきて、それが長期空室を防ぐことに繋がるのだと思います。

税金基礎講座

—相続税の税務調査の実録レポート—

重加算税の対象となるケース

長い税理士稼業で相続税の申告を扱っていると、税務署の調査に立ち会うことも多くあります。今回はその中で「申告漏れと判断されて重加算税の対象」となった苦い経験を披露いたします。読者の大家様も、ぜひ参考にさせていただきたいと思います。



図のようなご家族で、ご主人が亡くなられて相続が発生しました。法定相続人は奥様を含めて6人です。亡くなられた甲さんは農業を営む傍らでアパート経営をされていました。妻Aと長男Bと長男の嫁でもある養女Fと4人で暮らしていました。3人の娘さんは嫁いだり独立したりで別世帯でした。このようなケースでは、通帳の管理は妻のAさんが一人で抱えていることが多いのですが、今回も同様の状態でした。私(税理士)は、銀行や農協の古い通帳もすべてチェックして、残高証明書の額を基にもれなく相続税の申告をしたつもりでおりました。

ある日、税理士の私宛に税務調査の通知があったので、妻Aと長男Bと3人で調査の前の簡単な打ち合わせをしました。懸念される事柄も無いものと思い調査の立ち会いに臨みました。ところが……まず調査担当社は、亡くなった甲さんの経歴等を質問します。そのあとで「これより申告内容の調査をいたしますが、もし、申告漏れがあるようでしたら、前もってご呈示ください」とAさん達に尋ねました。まるで(今からでも遅くないので正直に出してください)といったように聞こえます。AさんもBさんも「ありません」と即座に答えています。すると調査官は「郵便局との取り引きは無かったでしょうか?」と尋ねました。私は郵便局との取り引きについては聞いていませんでしたので2人の答えに注目していると、長男のB

さんが「ありません」とキッパリと否定しました。後で分かることですが、ここで後戻りできない一線を越えてしまったのです。調査官は「おかしいですね。郵便局の定期貯金や簡易保険契約があったことを確認しているのですが」といつて鞆から資料を取り出しました。AさんとBさんの顔色が変わったように見えました。この後に申告漏れを認めて「ご用!」という事態になりました。あとになって、なぜ郵便局の定期貯金等を申告から除外して、税理士の私にも報告しなかったのかと尋ねたら、長男Bは「郵便局の人に「ゼッタイにばれないから大丈夫ですよ」と言われた」と釈明をしていました。たしかに30年近く前は、大蔵省(税務署)と郵政省(郵便局)との縦割りの弊害から、郵便局への調査ができなかった時代がありました。現在はゆうちょ銀行への調査もシッカリと及ぶのです。



結果として、定期預金証書の資料や簡保生命保険契約の資料を基に、大きな申告漏れを指摘されました。さらに、最初の答弁で郵便局との取引はないと言ったことが、故意に隠していたと判断されて「重加算税」の対象となってしまいました。ちなみに、長女Cさん、二女Dさん、三女Eさんやその家族の方たち名義の預貯金や保険契約で、亡くなった甲さんのお金から作られた、すべての郵便局関連の貯金も申告漏れの扱いとなりました。また、重課対象は特典を認めない扱いとなります。本来はAさんには「配偶者の税額控除」が適用されるのですが、修正した額については認められないという厳しい結果となりました。申告する前に私に話してもらってれば、申告額が少し増えたとしても、重加算税は回避できて、配偶者の特典(税額控除)も生かされたのに……と、残念な思いでした。(税理士/谷口賢吉)