

東京不動産通信



管理スタッフ「クマ」のレポート

退去する学生は“跡を濁す”?

今回は管理スタッフが、入退去シーズンに気をつけている引越しトラブルについて書かせていただきます。入居者さまが退去する理由は、転勤・結婚・物件購入等と様々ですが、学生入居者さんが卒業で退去するときは特に注意が必要です。学生入居者さんの場合、卒業後の就職先が決まると、通勤に便利な物件へ移ろうとしますが、「就職先が決まっても配属先が判明するまで引越し出来ない」という理由で、退去が3月下旬ギリギリまでズレ込むことがあります。また引越先が決まった場合でも、先方も同じ様な理由で前の入居者さんが次の引越先へ移動してくれなくて、まるで「玉突き衝突的な退去渋滞」を発生させることがあります。この問題を解決するためには、入居時に「3月前半で契約終了」という条件を適用するのが理想ですが、学生の入替わりが多い物件に関しては、例えば「3月10日までに退去する場合は3月の日割家賃を免除する」等、協力をお願いするというアイデアを活用しています。比較的工事が短期で終わる1R物件でも、リフォームが混み合う時期ですので、少しでも退去が遅れるとスムーズな入居に差し支えるのです。

このシーズンにはもう一つの戦いがあります。引越すときは誰でも「処分したいゴミ」が大量に出るものですが、それがゴミ置き場に山積みとなってしまうことがあるのです。繁忙期の真っ只中に、他の入居者さまから「ゴミが出せない!」という苦情が来るのは管理会社としても避けたいのですが、退去するご当人は「最後なので仕方ない。ゴメンナサイ」という程度の感覚だったりします。管理する側として同じことを繰り返さないように念入りなお願いをするのですが、こういう経験から解約連絡を受けた際の対応を強化しています。まず、退去することが決まったら、ゴミは計画的に処分して、一度に大量のゴミを出さないようにお願いをします。特に粗大ごみは、事前に回収の予約をして、退去前日までに撤去を完了しておく

ことを強く説明します。それでも若い学生さんですから「計画的に」と言っても難しいので、「この注意が守れないでゴミ置場に引越しゴミが残置された場合は撤去費用が請求されます」と釘を刺しています。これらは電話で解約を受け付けたときに説明をしますが、しっかりとメモなど取っていただける方は少ないので、解約連絡をしてきた直後に書面でも伝える事になっています。

このように念を入れてお願いをしても、それにも関わらずやらかしてくれる学生入居者さんが稀にいます。数年前に解約立ち合いに行った時に、こんなやり取りがありました。

クマ 「何ですか、このゴミの山は?」

学生 「昨日から徹夜して頑張って部屋のゴミを出したんですよ」

クマ 「そうではなくてエントランスに置きちゃダメですよ!」

学生 「だって、ゴミ置場に大量に出すなって言われたから」

まるで漫才のような会話ですが、学生さんの中には突飛な発想をする人がいるものです。友達に手伝ってもらって近日中に撤去するとの話でしたが、当方にて処分して費用を請求することにしました。この事件以降は、解約時の注意文書に「共用部分や敷地内にゴミや荷物を残置しないこと」が追加されました。

「立つ鳥跡を濁さず」という教訓を大学で教わっていても、現実には「立つ学生は跡を濁す」という事態が多く起こりましたが、ここ数年は大きな残置も無く注意文章の効き目を感じています。今回は、解約時の引越しトラブルについて紹介しましたが、新しい入居者さまを迎える繁忙期をトラブルで忙しくさせない努力が健全な賃貸経営へと繋がっています。



特集1 空室対策はじめの一歩

収入を最大にする 募集賃料の決め方

特集2 大家さんのための税金基礎講座

相続税の税務調査 完全対応マニュアル

特集3 管理スタッフ「クマ」のレポート

退去する学生は “跡を濁す”?

空室対策 はじめの一歩

オーナー対談「収入を最大にする募集賃料の決め方」

今回は4人のオーナー様に「募集賃料の決め方」について対談いただきました。

司会 本日はお集まりくださいまして有り難うございます。早速ですが、募集賃料を決める時はどうしていますか？

W 僕は「今までと同じ」でお願いしています。

S 同じ条件で募集とは羨ましいですね。前の借主さんが入居している間に築年数が経過してますし、周りに新築も供給されてるので競争力が下がっていますから、同じ家賃で決まってくれたらラッキーですよ。

G 家賃が据え置きだと「数ヶ月も空いてしまう」というリスクはありませんか？僕は空室募集の時は「初動が重要」だと思っています。

O 初動ですか？

G そうです。最初の1～2ヶ月が重要だと思っています。その期間が過ぎると、せっかく原状回復工事で綺麗に清掃しても「その効果」がドンドン失われてしまいます。

H そうなんですよ。インターネットで探しているお客様や、部屋を紹介する不動産会社のスタッフさんも、「この部屋は長く空いてるな」と思えば選択から外していきますよね。

G 僕は退去の連絡があったら、「1～2ヶ月で決まる条件」を管理会社さんに聞くことにしています。

W でも不動産会社はすぐに、「賃料を下げましょう」と言ってくるのではないですか？

S それは不動産会社によりますね。

G こんなことがありました。僕の賃貸マンションと、間取りと面積と築年数がほとんど同じで、駅からの所要時間だけが7～8分近いライバル物件があります。僕は仕方なく、その物件を目安にして募集賃料を決めていたんですね。

O つまり、その物件より賃料を安く募集する、ということですよ。それでないと決まらないですからね。

G そうです。その物件より少し安く設定して募

集していました。ある時、一部屋が空いたので募集賃料を決めようと管理会社さんに調べてもらったら、そのライバル物件が満室だったのです。つまり……。

H その時はライバルが不在だった！

G そうなんです！ 近隣で同じタイプで僕より条件の良い募集物件が見当たらなかったのです。だから賃料を3000円アップして募集しました。2週間経って決まらなければ1000円下げて、また2週間決まらなかつたら1000円下げる、という作戦にしたのです。

O どうになりました？

G 3000円アップのまま2週間以内に決まりました。もちろん相場というものがありますし、ライバル不在だったら「いつでも賃料アップできる」ということではありませんが、部屋が空いたら常に「周りの募集状況を調べる」ことが大事だと思います。

H 周りの募集状況によっては「賃料を下げることも受け入れる」ということですね。

G そうです。自分より条件の良い物件が募集中のときに同じ賃料を要求しても、長く空いてしまって損をするのは自分ですからね。調査資料や提案内容に納得すれば、賃料の減額やバリューアップ工事も受け入れます。少しでも高く貸したいのは誰でも同じなんですけどね（笑）

W うちの管理会社さんは、すぐに「下げましょう」と言ってきますよ。

G その時は理由を尋ねたら良いと思いますよ。周りの募集状況の説明を聞いて納得がいったら受け入れたいですよ。それを繰り返すと、安易な値下げだけの提案はしなくなると思いますね。

H 管理会社さんには、どんどん提案してもらいたいですよ。僕たち大家が何でも拒否していると、諦めて提案しなくなってしまいます。

W 近隣の相場やライバル物件をよく調べて募集条件を最適化する、という考えは勉強になりました。有り難うございました。

大家さんのための

税金基礎講座



【書籍紹介】

相続税の税務調査完全対応
マニュアル

岡野 雄志 (著)

賃貸の現場にいて、日々、賃貸経営に奮闘される大家さんに役立つことがあれば、と知識を得るための書籍を探しているのですが、その本の中に「税金」があり、とりわけ相続税に関する書籍に注目をしています。相続税関連の本といえば、「賢く節税する」というテーマが圧倒的に多いのですが、本書は「相続税の税務調査に対する対応方法」を解説している珍しい書籍です。たしかに、相続対策は日々のことで有り、資産をお持ちの大家さんの全てに当てはまりますが、本書は税務申告をされた（これからする）方だけが対象になりますので、「読むのはまだ先でよい」と思うかもしれません。しかし手にとってみると、税務調査が「どんなものか」という事がよく理解でき、相続人と被相続人の方ともに、一度は読んでおいた方が良く思うように至りました。特に第1章の「相続税の税務調査がやって来た!!」は、税務調査の流れから事前準備の方法や交渉のポイントなど、「うーん」と唸るところが満載です。以下に概要を簡単に紹介いたします。

☎ **税務調査が来るとどうなるか？**

税務調査が入ったときは、約81.8%という高い確率で申告漏れが発見されて、申告漏れが見つかった場合の平均追徴課税額は597万円という驚きの実態があります。

☎ **どんな人に税務調査が来るのか？**

『申告書の内容に不備がある』

機械でスキャンした申告書で簡単な計算間違いが見つかった人は調査対象として浮かびます。

『納税額が高い富裕層』

税務署には富裕層を管理する独自のリストがあり、調査対象の総資産額の予想と実際の申告書の差が大きい場合に税務調査に入る可能性があります。

『金融資産を多く相続した人』

不動産は金融資産に比べて評価が解釈論になりがちで指摘も難しいことから、簡単に追徴できる金融資産の

相続人に調査が入りやすいです。

『自分で申告をした人』

申告内容に「穴がありそう」と思われます。

☎ **税務調査が来る前にやっておくべきこと**

『預金の取引履歴を調べる』最低でも5年の履歴が必要です。多額の出金先や用途を尋ねてくるので税理士とともに確認をしておきましょう。そして想定される質問を踏まえて調査のリハーサルをしておきましょう。

☎ **当日のタイムスケジュールは？**

だいたい午前10時にはじまって1時間の昼休みを皆さんで午後4時頃に終わります。この1時間の昼休みは、午前中の調査内容を振り返りながら、午後からどういう点を指摘されるかを予想してリハーサルするための大事な作戦会議の時間として使いましょう。

☎ **当日に気をつけるべきこととは？**

『わからないことは即答しない』

不確かなことはその場で答えないのが一番です。準備していた以外のことを尋ねられたら「あとから返答します」と答えましょう。

『聞かれたことだけに答える』

雑談を含めて余分な話はしない方が無難です。

『誘導質問に気をつける』

調査官から、この預金の申告がありませんが「除外」でよいですか？と言われたら決して認めないことです。「除外」には、脱税のために意図的に申告しなかった、という意味合いが込められているからです。キツパリと「うっかり申告漏れしただけです」と答えて、誘導に乗らないようにしましょう。

このあとの第2章から第4章までは、税務調査の実態から統計、国税庁の内情などが書かれていて、興味深く勉強になる記事が続きます。第5章では、生前贈与や生命保険、養子縁組などの「賢い節税策」についても解説してあります。「税務調査を心配するのはまだまだ先」という方にも、きっと役立つ一冊になると思います。

