

東京不動産通信



管理スタッフ「クマ」のレポート

滞納者は退去させるべきか？

家賃滞納を繰り返す借主さんは退去してもらうべきか？手間はかかっても入居し続けてもらった方が得か？判断に迷うときがあります。賃貸経営の2大リスクといえば、空室と滞納です。「いまは保証会社があるから滞納の心配は無くなった」とお考えの方もいると思います。確かに保証会社は滞納金を立て替えてくれる頼もしい存在ですが、永久に立て替えてくれるものではなく、3ヶ月くらい滞納金が回収できない状態になると、任意の明け渡し交渉を進めるか、訴訟等の法的手続で明け渡しさせるよう行動します。任意の回収が見込めない滞納者の賃料を保証しながら賃貸借契約を永久に続けさせてくれる保証会社は無いのが現実です。

今年の2月のある日、私の担当物件の借主A氏(40代男性)より電話がありました。「保証会社から払える見込みが無いなら立ち退けと言われたので引越すけど、部屋にゴミを残していいか？」という内容です。「ゴミを残したら撤去費用を請求することになります」と説明したあとに保証会社に状況確認したところ、「何度も代位弁済(立替え)している状態にプラスして本人の態度も悪いので、このまま賃貸借契約を継続するのはリスクですから、この機会に追い出すべきです」との回答でした。管理会社やオーナー様から見ると、立て替えによって賃料は入っているので退去は避けたい、とも思うのですが・・・

この段階でオーナー様に報告して考えを確認しましたが、「保証会社がしっかり督促すれば良いのでは・・・」でも、「繁忙期なので不良借主を出して正常化したい」と葛藤していました。悩んだ末に「クマさんに判断を任せます」と言われてしまいました。そこで、保証会社が言うようにA氏が態度の悪い人物なのか、会って確認することにしました。残置ゴミの内容や量を確認するためにA氏宅を訪問したところ、なんと部屋は「汚部屋」状態でした。救われたのは、すべてゴミ袋にゴミが入ってある

状態だったことです。撤去業者に委託すれば5万円程度の費用で回収してもらえます。A氏は「あなたの会社がうるさく注意するからゴミ置場に捨てられなかった」と横柄に理屈を展開して、聞いていた通りの反抗的な態度を示していましたので、保証会社の主張に同意して退去を促すことにしました。問題は、A氏が利用している保証契約は、原状回復費用を保証してくれない条件であったことです。A氏にお金が無いたら撤去業者さんは片付けてくれませんので、そのままの引越を許可することは出来ません。結局、オーナー様に「たとえ撤去代5万円を立て替えてでも退去させた方が良いです」と提案して引き渡しを受ける事にしました。一応、夏のボーナスで5万円を返すと念書を書いてもらいましたが、元々ルーズなので簡単には回収できないでしょう。そして、繁忙期の入替え時期に間に合うようリフォームを完了させ、新しい入居者さんを迎えることが出来たので、今回の決断は「正解」ということになりました。

オーナー様には「5万円を立て替える」というリスクを負っていただきましたが、あの時に「自力でゴミを処分しなければ認めません」と明け渡しを認めなかったとしたら、今頃はゴミが天井まで届いていたかも知れません。ルーズな滞納者は生活ルールが守れない事も多いので、他の入居者さんに迷惑をかけることがあります。「家賃さえ入ってくるなら多少の事には目をつぶる」と言う考えにはリスクがありますので、「正常化」を目指して退去させることが正解なのだと思います。



特集1 空室対策ははじめの一歩

満室のときこそ空室対策を

特集2 大家さんのための税金基礎講座

2つの「金庫」から発覚されたケース

特集3 管理スタッフ「クマ」のレポート

滞納者は退去させるべきか

東京不動産通信 2018年7月号
2018年7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 はじめの一歩

満室のときこそ空室対策を

空いた部屋が数ヶ月も決まらない時に、「家賃を下げる」「新しく設備を追加する」「フリーレントにする」などの追加対策をとることが多いと思います。それで やっと入居が決まったとしても、この時点で数ヶ月の時間をロスしていることになりま。部屋が空いたと同時に「早く埋めるために“やるべきこと”」が決まっていたら、この時間ロスは防げたかもしれません。まだ入居中の段階なら時間に余裕もあるので、冷静に「良いアイデア」を選択することもできるでしょう。では、そのアイデアは「どこから得ればよいか？」という、そのヒントは「そこで暮らしている人」から聞くことができます。

数年にわたり暮らしている入居者さんに、「有ったら便利と思う設備は?」「不便を感じているところは?」のような質問をすると、返ってくる答えに「この部屋に何を足せば良いか」を決めるためのヒントが多く含まれています。この賃貸物件のことを一番知っているのは、設計士や建築会社やオーナー様や管理会社ではなく、ここで暮らす入居者さんだからです。いま暮らしている人の要望は、これからこの物件で暮らすことを検討する人の要望と同じはずですので、「彼ら」の意見に耳を傾けることに意味があります。

ある物件でのことです。築20年を超える2DKで、エアコンが付いているのは一部屋だけ、温水洗浄便座は付いていない物件がありました。5年暮らした入居者さんが退去するときに、たまたま雑談の中で、「コンセントが少なくて不便だった」「洋間にエアコンを付けたかったのにダクトと専用コンセントがなくて諦めた」「ウェシュレット(温水洗浄便座)を付けたかったがトイレにコンセントがなかった」という話が出ました。決してクレームということではなく、「あったら良かったのに」という程度の会話です。気になったので、他の入居者さんにも聞いてみると同様の意見を聞くことができました。コンセントの新設は電気工事なので、通常の原状回復工事とは異なる職人さんが入

る必要があります。そこで、あらかじめ業者から見積もりを取っておいて、次の退去の際は原状回復と一緒にコンセント増設工事することを決めることができました。工事費用も大した額ではありませんし、これで時間のロスなく、効果ある募集活動に入ることができます。インターネットにも増設したコンセントの写真を載せてアピールすることで、いま「コンセントが少なくて不便」と感じている人には、「コンセントが豊富」というキャッチが目に留まることでしょう。こんな小さな事でも、インターネットに公開されている多くのライバル物件の中で、目立たせることができます。この入居者さんが感じている「ちょっとした要望」は、高額な工事費用をかける必要はありません。たとえば「下駄箱が小さくて靴が収まり切れない」「玄関にコートが掛けられたら便利」「室内に洗濯物を干したい」「キッチン周りに食材や調理器具を収納できるスペースがあると便利」など、どれも原状回復工事と一緒に行えばコストも下がり、工事期間も短くなります。前もって見積もりを取っておけば、退去と同時に工事できますし、物件のアピールポイントも増えます。インターネットによる募集では、このアピールポイントが重要ですから、もし思いつかないなら、このような工事によってアピールポイントを創り出す必要があります。それは空室になったときではなく「入居中」に準備しておくことで、空室時間のロスを防ぐことができます。



税金基礎講座

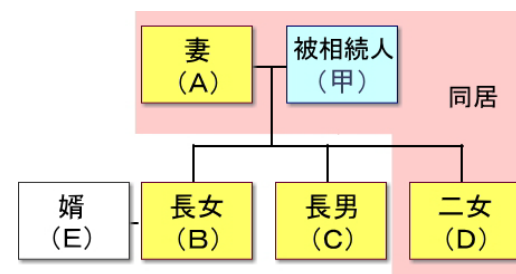
大家さんのための

～相続税の税務調査の実録レポート～

2つの「金庫」から発覚されたケース

長い税理士稼業の相続税申告で、税務署調査に立ち会うことは何度もありますが、その中で「金庫」というキーワードで記憶に残っている事例をお話ししましょう。

ある日、私(税理士)宛てに税務調査の通知がありました。図にあるご家族の相続税申告の案件です。亡くなられた(甲)さんはアパート経営をされていて、妻の(A)さん、二女の(D)さんと同居していました。長女の(B)さんと長男の(C)さんは結婚して別所帯でした。家の預金通帳の管理は、ほぼ妻(A)さんが行っていましたので、他の相続人は預貯金の動きは全く知りませんでした。私(税理士)は相続税の申告のために、古い通帳を過去10年程度も遡ってチェックして、もれなく申告したことには確信を持っていました。税務署の通知を受けて、妻(A)さんと調査前に打ち合わせをしたときに、「何か思い当たることがあれば、すべてお話ししておいてください。」と言ったのですが「別にありません。」というご返事でした。そして調査の日を迎えました。



あとで分かったことですが、調査官は甲さんの「貸金庫」を事前調査していました。最近の調査では当日に必ずと言っていいほど貸金庫のある銀行に同行し、開扉させた上で中に入ったものをすべてデジカメに撮っていきます。中が空だと、カラの状態を撮ります。貸金庫の存在は、通帳に「貸金庫手数料」と記載があるのを確認して知っているのです。調査官は調査連絡の後に貸金庫を開けた事実を告げて、「(A)さん、〇月〇日の〇時〇分に貸金庫を開けていますが、何を出されたのですか?」と質問してきました。(A)さんが

返答に困っていると、「では、(甲)さんが亡くなる数日前に(甲)さん名義の定期預金を解約されていますが(A)さんが手続きをされていますね。覚えはありませんか?」とさらに質問されたところで、(A)さんは事実を認めることになり、重加算税を課せられてしまいました。私(税理士)としては、申告する前に話してもらっていたら「現金残高」に加えて配偶者の特典(税額控除)も適用できたはずなので、とても残念な思いでした。

さらに、(A)さんが使っている手提げ金庫の中を調査官が調べたところ、20年ほど前に書かれた2枚の領収書が出てきました。1枚は長女(B)さんが書いたもので、摘要に「生前の財産分与として」とあり金額は1,500万円、もう1枚は長女の婿(E)さんが書いたもので、摘要に「借入金として」とあり金額は1,000万円でした。(A)さんの説明では、いずれも(B)さん夫婦の自宅を購入した際に援助をしたとのことでしたが、結果は(B)さんの1,500万円は生前贈与が認められて、時効が成立しているのお咎め無しでしたが、(E)さんの1,000万円は(甲)さんの貸付債権として、利息無しの扱いで相続財産に取り入れられました。重課扱いとはされませんでした。改めて作成した遺産分割協議書で(B)さんがこの貸付債権を相続することにしました。その代わりに(B)さんと(E)さんと夫婦間で金銭消費貸借契約書の作成を求められました。毎月5万円ずつ200回の返済という条件でしたが、その後どうなったかまで私は知る由もありません。2つの金庫が重要な証拠となつてしまった調査でしたが、「金庫に余計な物を入れておかない方がよかったです。」とは妻(A)さんの後日の言葉です。

税理士 谷口健吉

