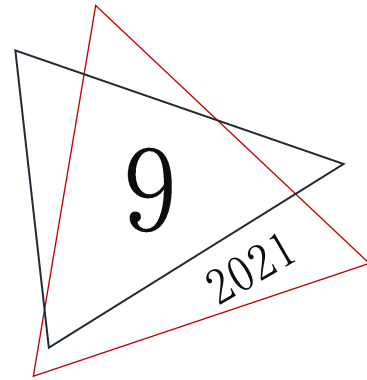


” 名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌 ”

リード通信



入居率
90.80
(東区・中区)
8月末現在

賃貸管理：増加する『クレーム対応』の取り組み方

業界ニュース：避けて通れない騒音トラブルへの対処方法

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

コロナ禍でも動く収益不動産の強みと弱み



リードグループ
代表取締役

服部 富雄



コロナの終息が見えない中、オリンピックの無観客や長雨の異常気象等今までにない状況が続いております。これからは他力本願ではなく、自力で自己防衛をしなければならぬ時代に突入したように思えます。

その中でコロナ禍でも賃貸収入を得るワンルームマンションから賃貸アパートまで幅広く物件が動いております。賃貸収入は「不労所得」で毎月家賃という配当が入り今の低金利時代にはビットタリの投資商品だと思えます。

しかし、リスクも含んでおります。

① 空室 ② 修繕 ③ 家賃の低下 ④ 金利上昇 等のリスク。どの物件にも良い言葉が並べられておりますが、リスクにおいて不明記されておりました。時代が不透明、混乱の時にこそ世の中に収益物件が回りまわります。その中に悪い物件があり、売却されているのも事実です。

物件購入には十分注意をされ、自己判断だけではなく専門家に相談する事をお勧めします。

セミナー情報（第99回）

～セミナー当面中止のお知らせ～

平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。
毎月開催しておりますリード塾（セミナー）ですが、新型コロナウイルス感染の影響を鑑み、参加者および関係者の皆さまの健康・安全面を第一に考慮した結果、当面中止とさせていただきます。

セミナーにお申し込みをいただいております皆さまに、深くお詫びを申し上げます。再開時にはHPにて告知させていただきますので何卒、ご理解とご了承賜りますようお願い致します。

お問合せ先：052-350-5750（担当服部）



コインパーキング用地 探してます。

名古屋市 愛知県内 募集中！ 先ずはお気軽にご相談下さい

052-350-5750 担当/服部

事務所・店舗の空室でお困りのオーナー様へ

事務所や店舗物件のオーナー様にとって長期空室は頭の痛い話かと思います。特に1階、2階部分はキャッシュフローや所有物件の体裁に関わる事なので、空室で悩んでいるオーナー様が多いのが現状ではないでしょうか。

リードワンでは、お困りのオーナー様に代わり、情報発信、リーシング、コンバージョン（用途変更）等、様々な対応をして参ります。 先ずはお気軽にご連絡下さい。

テナント事業部 河崎より

052-350-5750



賃貸
管理

コロナ禍で増加する『クレーム対応』 に対するオーナー様の取り組み方

常務取締役 永井 道人

コロナ環境でのストレスや、居住時間が長くなり、入居者さんからのクレーム（要望）が全国的に急増しています。様々なトラブルに発展する場合がありますが、オーナー様のあるべき取り組み方について整理します。



賃貸経営においては、あらゆる場面でクレームが発生します。クレームとは苦情という意味ですが、場合によっては損害賠償などに持ち込まれるケースもあります。実際には、利害関係の対立というより、ほんのズレ違いといったミスが多いのも事実のようです。

オーナー様は、賃貸仲介会社や管理会社と委任契約をされて対応する場合がありますが、基本的に、賃貸借契約では、入居者さんとオーナー様が直接契約していると思います。

契約書による取り決めと、その履行、金銭の授受、生活上のルールの取り扱いを巡って、クレームが起きています。勘違い等が生じて、判断間違いがクレームに発展、時として感情的にこじれて複雑になってしまうケースもあります。

賃貸管理会社に委任をして、すべてのクレーム対応を進めている場合は、基本的には対応は任せて結論だけ決めればよいですが、直接入居者の管理をしている場合は、まずクレームが起ってしまったら、できるだけ早く事情を確認し、また必要ならば謝罪する場面もあるかと思います。ただし、中には、一筋縄ではいかないところがあるでしょう。

我々も賃貸管理会社の立場で、多くの現場にてクレーム対応を行ってきましたが、業法違反になってしまうほどの内容は、めったにありません。例えば入居者から行政に持ち込まれるクレームは、間に入る不動産会社、またはオーナー様の判断ミスや知識不足といったミスが多いと感じています。めったにないとは言え、複雑な内容にて、判断に迷った場合は、弁護士さんなど法的判断できる方々にも相談するべきかと思います。

【過去トラブルになった例】

- 入居契約を終え、鍵を受け取り、いざ引っ越したがなぜか鍵が開かない（別の部屋の鍵渡し）
- 募集広告にエアコン付と表示されていたが、実際エアコンが付いていない（取付発注ミス）
- 部屋によく蟻が出る。建物の構造上だから駆除してほしいと要望。調査すると原因は、入居中の食料品のこぼれかすのようで、結果建物には問題なく、掃除、片づけをすることで解決できた。

確認をしていれば起こらなかったこともあれば、入居者の主張が間違っている場合もあります。まずは事実確認が重要であり、トラブルに発展させないためにも、やはり早めの対応、そして原因追求と、素早い事情の説明が第一のように感じます。

ご自分ですべての入居者管理をされているオーナー様で、何かしらのトラブルになっているケースがある場合は、ぜひご相談ください。また賃貸管理会社に任せているオーナー様は、おおよそ賃貸管理会社でクレーム対応は行うと思いますが、最終判断は所有者としてのオーナー様にゆだねるケースがあります。所有者責任も生じてきますので、常にご自分の物件の状態、また入居者さんの動向については、意識をして、賃貸管理会社と連携して解決するという姿勢は重要かと思います。

空室募集、空室対策、設備交換、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ
TEL052-350-5655 担当：菊地



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

避けて通れない 騒音トラブルへの対処方法

私の所有するアパートの一室で、入居者の方から深夜に騒音がひどく、注意をしたら入り口のドアをたたかれ、廊下ですれ違う際に罵声を浴びせられるようになった、という苦情がありました。入居直後から騒音がひどかったので、私が騒音トラブルがあることを知りながら、教えなかったのではないかと、とも言われています。どのように対処したらよいのでしょうか。

騒音トラブルは、オーナーにとって避けては通れない問題です。最近では、生活音をはじめとした近隣との音の問題が大変に増えており、多くのご相談を頂いているところです。特に、最近はテレワークや外出自粛で在宅の時間が多く、例年以上に騒音の相談が多いという印象です。

このような騒音トラブルですが、法律的に整理すると、以下のように整理できると思います。



騒音について苦情をいう入居者との関係

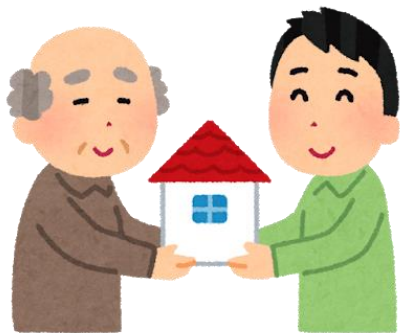
こちらは、騒音の苦情の内容が「受忍限度」を超えるものかどうか、という問題になります。一般的に、アパートやマンションなど複数の方が生活している場では、全く騒音が生じないということはありません。ですので、その騒音が「受忍限度」つまり、通常、許容すべき範囲を超えているかどうかが問題となります。受忍すべき範囲を超えていれば、生活に使用することができない物件を貸している、ということになりますので、賃貸人の責任が生じることになりますし、受忍限度の範囲内であれば、そのような問題ではなく、入居者の気にしすぎであり、貸主の責任ではない、ということになります。

騒音を出している入居者との関係

騒音を出している入居者の関係では、その入居者の騒音の内容や程度が著しい場合には、賃貸借契約書の義務違反（用法遵守義務違反等）として、契約解除して、明渡し（退去）を求めることになります。

この場合、押さえておきたいポイントが2つあります。一つは、単なる騒音ではなく、受忍限度を超えて信頼関係を破壊するようなものではありません。たとえば、受忍限度を超える騒音が続く、何度も注意しても、改善できるはずなのに改善されない、といったものである必要があります。もう一つは、証拠の問題です。クレームを言っている側の入居者の証言だけでは足りず、客観的な証拠が必要です。最近では、スマートホンなどでの測定などもありますが、裁判に耐えるだけの証拠となると、専用の検査機器を利用を適切に設置して計測し、証拠化する必要があります。苦情をいう一方当事者の言い分ではなく、客観的な証拠により受忍限度を超えた騒音があるということを測定する必要があります。

このように、騒音問題については、法律的に多くの問題点があります。トラブルが顕在化した場合の対処法については、早めに専門家へ相談すべき内容である点を押さえておきましょう。



コロナウイルスが賃貸経営に及ぼす影響は限定的になってきましたが、まだ先が見えない状況は続いています。将来の賃貸経営の見通しはオーナー様によって違うでしょうが、先を見通すことで経営も安定し、より良い賃貸経営になることは言うまでもありません。それは、これから経営を引き継ぐかもしれないご家族も一緒です。いざ、引き継ごう、というときに必要な判断材料がなければ、感覚で経営をしなければいけなくなってしまいます。

賃貸経営を引き継ぐポイント

もう何年も、賃貸経営をしている、というオーナー様にとって、賃貸経営の感覚は、体に染み付いています。今まで良い面もあれば悪い面も経験していることでしょう。だからこそ、「これはやったほうが良い」、「これはやらないほうが良い」、と今までの技術を伝えたいことも多くなるかと思えます。そういったいろいろな対策を伝えることも大事ですが、その前に共有しておきたいのは「賃貸経営を将来的にどうするのか」、ということです。良い、悪い、引き継ぎたい、引き継ぎたくない、の話をする前に、まず、下記の3つのポイントを共有できているか、確認しましょう。

その他の法改正のポイント

より良い次世代への、資産引き継ぎの第一歩となるポイントを3つあげました。賃貸経営は立地や築年数、土地・建物の価値等によっても大きく変わります。これからの経営がどうなっていく可能性があるか、ということをご家族で共有することが第一歩です。

①いくらで売れるのか？

- ・もし、今売却すると、どれくらいの価値があるのか？

②いくら残るのか？

- ・賃料収入から、借入・所得税を差し引く前の状態で、手元にいくらお金が残るのか？
- ※借入、所得税を差し引いて赤字の場合、あと何年赤字の状態が続くのか？

③将来何ができるのか？

- ・あと何年貸せそうか？ 将来、建て替え等をした際に同じように賃貸で貸せるのか？ 土地として売却できるのか？・・・など

経営の前提、3つの数字

①いくらで売れるのか？

②いくら残るのか？

③将来何ができるのか？

実は事業引き継ぎの相談の多くは、『子供が引き継ぎたくないと言っている』『最近賃貸経営に興味を持ってきているが、うちの子にできるか心配』などのケースが多くなっています。まずはご家族と、3つのポイントを確認していただき、共有できているか、確認をしてみてください。ご家族での経営の見通しが見えてくるはずです。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

『資産に関わる税務の基本』 もう誰にも聞けない相続税の基本④

相続税の基本の4回目です。今回は相続税がかかる財産などをみてきましたが、今回は、相続財産から控除できる項目についてみていきます。相続税では課税対象となる遺産が決められておりますが、その逆に課税財産からマイナスできる債務もあります。それらについて把握してみましょう。

≪相続財産から引ける債務≫

(1) 債務

相続税の計算で差し引くことができる債務は、被相続人が死亡した際に確実に存在していた債務とされます。

(2) 具体的な債務の種類

借入金（アパートローン、住宅ローンなど）、税金（所得税、住民税、固定資産税など）、個人事業上の買掛金や未払費用などの負債、アパート経営での預り敷金などがあります。

(3) 債務控除の適用を限定される相続人もいる

日本に住所がなかったり、日本国籍を有しない人などで一定の条件にある相続人は、控除できる債務の範囲が限られたりすることがあります。

≪葬式費用について≫

相続税の計算で差し引くことができる葬式費用は次のようなものがあります。

- (1) 葬式などに際し、火葬・埋葬・納骨などにかかった費用
- (2) 遺体の搬送費用
- (3) お通夜などの費用
- (4) お布施などのお寺などの費用

なお、香典返しの費用は、お香典を相続税の課税対象としないため、葬式費用からも除かれます。そのほか、初七日法要の費用も該当しません。本葬といっしょに実施するケースなどは、明細から分けないといけませんね。非常に細かいお話ですが、お役に立てれば幸いです。

【参考】国税庁タックスアンサー

No. 4129 相続財産から控除できる葬式費用



各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続ご相談窓口
TEL 052-253-8181 担当：菊地



おかげさまで **41周年!**

私どもは“住まい”を通じて地域社会に貢献致します

リードグループ本社
リードワン
建物総合管理・売買仲介



エイブルNW上前津店
賃貸仲介



エイブルNW常滑店
賃貸仲介



エイブルNW中国上海店
賃貸仲介



エイブルNWマニラ店
賃貸仲介・売買仲介



リードワン保証
エイブルNWセントラルパーク店
家賃保証・賃貸仲介



メモリアルホール
尾張旭の里
ペットの霊園



リードワン東京
売買仲介



ファインビレッジ
緑花台
サービス付高齢者向け住宅



リハビリデイステーション
元氣村緑花台
デイサービス



不動産
のことなら

リードグループにご相談下さい!

リードグループは専門スタッフの力を結集し
お客様の資産運用を**トータルサポート**いたします!

● より良い賃貸経営へのご相談はこちら ●

- | | |
|------------------------------------|---|
| ☐ 空室について | ☐ 売却について |
| ☐ リフォームについて | ☐ 土地活用について |
| ☐ 家賃滞納について | ☐ 相続対策について |
| ☐ 賃貸管理について | ☐ 保険について |
| ☐ 購入について | ☐ その他 お気軽にご相談ください! |

お問い合わせ先:リード通信事務局 担当:服部

TEL:052-350-5065

リードグループ

検索

