

賃貸経営で収益を増やすための

# 賃貸管理 ニュース

## 10月

- 発行日：2016.9.13
- 発行所：アドバンスホーム株式会社  
埼玉県川口市並木 3-30-23 TEL. 048-256-0023
- 発行人：青鹿 大山

### 10月の花 ヒイラギ

木犀（もくせい）科 花言葉 「用心深さ」「保護」



秋から冬に咲く白い花はキンモクセイに似た芳香があります。高さは約2mで葉は対生し卵型、革質で光沢あり縁には先が鋭いトゲがあります。花言葉の「用心深さ」は、このトゲがあるので、むやみに近づいたり触ることができないことに由来します。ヒイラギは古くから魔除けとして用いられ、家の庭には表鬼門（北東）にヒイラギ、裏鬼門（南西）にナンテンの木を植えると良いとされています。節分にヒイラギの小枝と焼いたイワシの頭を門戸に飾りますが、ヒイラギの葉のトゲが鬼の目を刺すので門口から鬼が入れず、またイワシを焼く臭気と煙で鬼が近寄らないとされます。これが別名の「鬼の目突き」の由来ですね。

大家さんのための

## 税金基礎講座

### 養子縁組は相続対策となるのか！？

相続税対策の一つとして、「養子縁組」が効果があると言われていています。現行の相続税の計算方法が、法定相続人の数が多いほど、相続税の額が低くなる仕組みになっているので、相続税の申告依頼を受

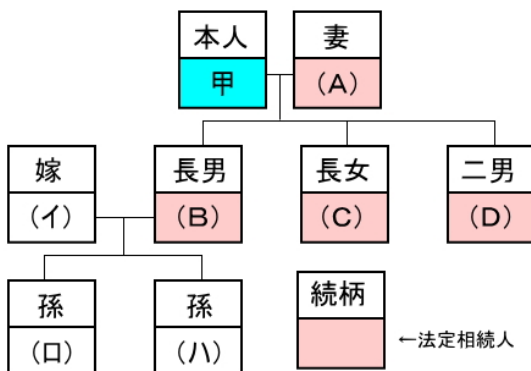
や「家」を承継させる目的ではなく、単に相続税を安くするための対策と思われる案件がほとんどです。私自身、相続税の減額対策として、養子縁組を勧めることも多々あるのです（何しろ、お金がかかりませんので）。

今回は、養子の取り扱いについて、民法と相続税法の違いをよく理解していただくことにしたいと思います。

#### 現在の相続（親族）関係

左図のケースでは、法定相続人は、妻（A）、長男（B）、長女（C）及び二男（D）の4人になるので、法定相続割合は次ページの表のようになります。

このように、民法上も相続税法上（相続税を計算する場合）も、法定相続割合は同



けたとき、養子が存在する事例が多く見られるようになりました。それも、「財産」

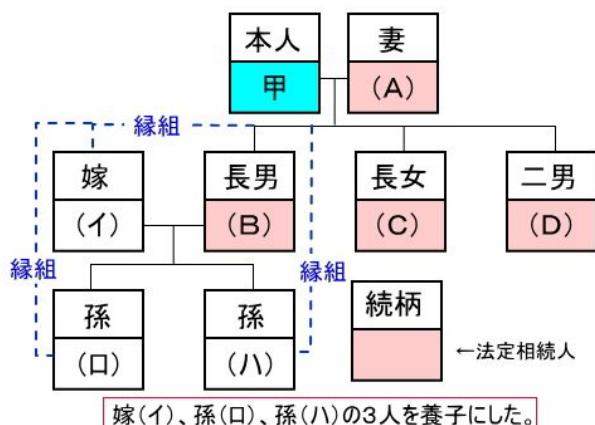
じです。仮に、本人（甲）の相続財産が5億円の場合の相続税を計算すると（詳しい計算式は省きますが）、相続税の総額（配偶者の軽減措置前）は、約1億2千万円弱となります。これが養子縁組でどれくらい減額になるかを見てみましょう。

民法による場合		
	法定相続人	法定相続割合
1	妻（A）	2分の1
2	長男（B）	6分の1
3	長女（C）	6分の1
4	二男（D）	6分の1

相続税法による場合		
	法定相続人	法定相続割合
1	妻（A）	2分の1
2	長男（B）	6分の1
3	長女（C）	6分の1
4	二男（D）	6分の1

①

### 養子縁組後の相続（親族）関係



上図のような養子縁組をした場合、民法上は下表のように法定相続人の数は7人となります。養子各人の法定相続割合は実子とまったく同じになります。

民法による場合		
	法定相続人	法定相続割合
1	妻（A）	2分の1
2	長男（B）	1 2分の1
3	長女（C）	1 2分の1
4	二男（D）	1 2分の1
5	嫁養子（イ）	1 2分の1
6	孫養子（ロ）	1 2分の1
7	孫養子（ハ）	1 2分の1

②

しかし、養子縁組で相続税を計算をする

場合の法定相続人の数は、右上表のように7人でなく5人となり、養子の法定相続割合も3人合わせて、実子1人と同じ割合になります。

相続税法による場合		
	法定相続人	法定相続割合
1	妻（A）	2分の1
2	長男（B）	8分の1
3	長女（C）	8分の1
4	二男（D）	8分の1
5	嫁養子（イ）	8分の1 ※3人で一人分
	孫養子（ロ）	
	孫養子（ハ）	

先と同じく相続財産が5億円の場合、相続税の総額は丁度1億1千万円になりますので、約1千万円ほどの減税となります。これが「養子を迎えたときの減税効果」です。

### 民法と相続税法の違い

つまり、実子が居る場合は、養子を何人迎えても、相続税の計算上は「1人」としか数えないのです。もし、実子が居ない場合でも、相続税の計算上は「2人まで」しか認められないことになっています。養子を迎えた数だけ相続税が下がるわけではありません。

一方で、この養子縁組を使って「遺留分」というやっかいな権利を減らす効果もあります。

仮に、二男（D）が道楽息子で、甲さんは『二男には財産をやりたくない』と考えているとしましょう。そこで、甲さんは遺言書を作成し、財産を妻（A）・長男（B）・長女（C）の3人に相続させることとしました。すると、遺留分は法定相続分の半分ですから、二男の権利は、法定相続割合（① 6分の1）の半分の1 2分の1となるのですが、3人の養子縁組を実施すれば、更に減額となり、法定相続割合（② 1 2分の1）の半分の2 4分の1に減らすことができるわけです。ただし、養子となった嫁（イ）・孫（ロ）・孫（ハ）の3人にも、『遺留分を請求する権利』があることは、忘れないでください。

谷口会計事務所所長 税理士・谷口賢吉

## 賃貸経営「ちょっと一言」

# 良い人に長く住んでもらう ～ある大家さんの挑戦～

今回は、「良い人に長く住んでもらう」というテーマで書かせていただきます。「退去を防ぐのは難しいのでは？」と諦めてしまわず、不便や不満を無くして入居者さんの住み心地を良くすることで、長く住んでもらえる努力をすることが大事だと思います。今回は、そのために「あること」と考え、実行に移した一人の大家さんのお話しを紹介したいと思います。

### 入居者さんの声を聞きたい！

その大家さんは70代の女性です。ずっと自主管理をしていましたが、年齢的に家賃の管理や修繕の手配がきつくなってきたので、一部の業務を管理会社に任せることにしました。そして、管理会社が入居者さんに、管理会社変更の通知を配布する際に、「あるお願い」をしました。それは、大家さんが入居者さんに、いつも聞きたかったことをアンケートにして同封してほしい、ということでした。その女性大家さんは、お花の手入れのために建物周りによく立ち話をしていることが多く、入居者さんと良く顔を合わせます。立ち話しをする親しい入居者さんは、何か不具合等があると直接言ってくれるのですが、あまり会えない方や、挨拶のみの入居者さんのことが、ずっと気になっていました。なぜなら、その方が退去される時に室内を確認すると、何かしら故障や不具合があることが多く、それを言わないで我慢して住んでいたんだなあ、ということに気がついたからです。大家さんは、「不満や不便があっても言わない人がいる」ということが経験で分かっていたので、それを聞き出す方法をいつも考えていて、管理会社からの通知を絶好のチャンスと考えました。

### そのアンケートの結果は！？

管理会社の担当者も、「いい機会なのでやってみましょう」と、二つ返事で引き受けました。アンケートには、入居者さんがこの物件に決めた理由や、住んでいて気に入っているところなど、前向きな質問も含め、「今後の管理に活かしたいのでご協力お願

いします」と書くことにしました。

そして結果は、ほとんどの入居者さんが、アンケートに回答をしてくれて、その中には、「天井が高く開放感があるところが気に入っている」「間取りが使いやすい」「収納が他の物件より多かった」などの嬉しい意見がたくさんありました。そして大家さんが一番聞きたかった不便や不満についても、実に多くのことが書かれていました。「洗面台の下から水が漏れて、水受けに水が溜まるので毎回捨てている」「雨が降ると駐車場の前に水が溜まってしまい靴がびしょ濡れになるので困っている」「浴室の換気扇の効きが悪く湿気が溜まって脱衣所の収納の中がカビてしまう」など。驚くことには、「インターホンが鳴らない」と回答した方が4人もいらしたそうです。大家さんはビックリして、管理会社の担当者に修理の手配をしてもらいました。また、「宅配ロッカーをつけて欲しい」と回答した方が複数いらしたので見積もりを取ることにしました。こんなにも「不満があっても言い出せない人がいる」とは、この大家さんの予想は大当たりでした。

### 住み心地アップで退去が減る！

何年も賃貸経営をしている大家さんは「いまさら聞きにくい」ですし、何年も住んでいる入居者さんも「いまさら言いにくい」ということで、お互いにずっと思い続けていたのですね。今回のようなキッカケがあれば、本当の気持ちを聞き出すことが出来て、それで不便や不満を解決できれば、住み心地アップで大家さんへの感謝の念も湧くと思います。長く住んでくれる入居者さんも増えるでしょう。新たに管理を始める管理会社にとっても、初対面の相手とお話しするのに、アンケートをキッカケに出来るのは助かると思います。

その後の大家さんは、挨拶だけの関係だった入居者さんとも立ち話をするようになったそうです。そういう小さなことが、良い住環境を作ることに繋がるという事例でした。

## 「隠れた汚れ部屋の問題」

賃貸管理の現場をレポートさせていただきます。今回のテーマは「汚部屋(おべや)」です。

「汚部屋」という言葉を聞くのは初めてかもしれませんが、敷地からはみ出すほどゴミを溜め込んでいる「ゴミ屋敷」なら、聞いたことがあるでしょう。「ゴミ屋敷」は外から見ればすぐに分かります。一戸建ての所有者が原因となっている事が多いので、近隣住民が騒いで、行政から改善要求される事になります。一方の「汚部屋」は室内で行われていることなので外から見ても分かりません。しかも「汚部屋」は賃貸物件が現場とされているケースが多いので問題です。賃貸物件は契約して入居者さんに部屋の鍵を渡した後は、大家さんも管理会社も、正当な理由なく部屋に立ち入ることができませんので、知らない間に大切な部屋が「汚部屋」と化しているかもしれないのです。



実際に「汚部屋」が発覚した理由を多い順に列挙してみました。

第1位は、親御さんや勤務先からの安否確認依頼で発覚。第2位は、下の階へ漏水したので原因を調べるときに発覚。第3位は、汚部屋入居者が外出する際に、偶然に他の居住者が部屋の中を見て通報してくれて発覚。第4位は、他の居住者から「ゴミブリの発生が増えた」と苦情があり個別に調査して発覚。最後の第5位は、解約予定日を何度も延期するので確認したところ、ゴミが片付けられなくて引越しできないことが分かり発覚。という具合です。

問題なのは、どの汚部屋入居者も働いたり学校に通っていたりする普通の人な

ので、部屋を見ない限り「汚部屋入居者」だと気が付くことができないという事です。もし発覚できなければ、さらにゴミが増えて部屋の劣化が進行し、建物にも住んでいる入居者にも悪い影響を与えてしまいます。何とか「隠れた汚部屋」があるなら発見したいものですが、先に挙げたような「変わった兆候」がないと、見つけるのが難しいのが正直なところです。

実際にあった汚部屋ですが、洋室7帖のワンルームアパートで、天井近くまでゴミが積み上がっていたときがありました。汚部屋の状況を表す統一された単位はありませんが、雪国では「積雪何センチ」と言って、その状況を表現しています。それを真似て「積ゴミ」で大家さんに伝えるようにしていますが、「積ゴミ200センチ以上」という事件が、今まで経験した汚部屋の最高値でした・・・。

発覚すれば、当然にゴミ撤去を入居者に求めます。でも、それが出来ないからゴミを溜めていた訳ですので、専門業者に依頼して撤去してもらうことになります。見積もりを取ると50万円の金額を提示されましたが、真面目に仕事をしていた方なので負担することが出来て、無事に業者に撤去をお願いしました。

さて、「汚部屋入居者」を入居審査の時に見抜くことはできないのでしょうか？「汚部屋入居者」の特徴は、「夜間照明でゴミのシルエットが映るので、厚手のカーテンを取り付けている」「入室を意地になって拒む」「窓を開けた事が無い」など、後になって気が付く共通点はありますが、入居審査の段階では見抜くことは難しいでしょう。その点は管理担当として残念ですが、汚部屋は建物の劣化だけでなく、他の入居者さんが退去する理由にもなってしまいます。管理担当として大切なのは、少しでも異常な状態を察知できる「観察力」と、発覚したら迅速に対処する「対応力」だと思います。そのような管理を念頭に今後も現場で目を光らせたいと思います。