

お話を聞いて下さい」と職場にかかってきた一本の電話から始まりました。今は高収入でも将来が不安だったAさんは、株式投資などもされており、良い投資の話と言われてつい興味が出たので、電話を切らずに話しを聞いてみようと思いました。すると相手が「もっと詳しい説明をさせていただきたい」と誘ってきたので、職場の外で営業マンと会い、さらに詳しい話を聞いたのです。「とても良さそうな話に思えた」ので自宅に帰って奥様に相談したところ猛反対にあい、一度はお断りをしたそうです。しかし相手も簡単には引き下がらず、「奥様に内緒でも契約出来る」「家族の将来のためなのだから後々感謝される」と説得されて、もともと自分自身も乗り気だったこともあり、土地建物含めて約2億円の契約書に印鑑を押してしまいました。



Aさんは東北地方にお住まいですが、勧められたのは東京23区の物件でした。23区と言っても山手線の外側で人気地区ではなく、そこはシェアハウス激戦区なのですが、土地勘がないため「東京23区なら安心だと思った」とのことです。「今思えば営業マンが出して来た事業収支の中で、手残りの金額や利回りばかりに目がいており、賃貸物件としての基本である毎月の家賃が相場に合っているのか、ニーズがあるのかなどは全く考えていませんでした。サブリースだから安心だと勘違いしてしまっていたんですね。」と、Aさんは仰っていました。

そもそも物件数の増加に見合った入居者数が確保出来ていなかったことが、スマートデイズの経営破綻の原因でした。サブリースは赤字なのに、それを建築会社からのキックバックで補填していたのです。建築費の50%もの金額を受け取っていたのですから、ものすごく割高な物件を販

売していたこととなります。経営がうまくいかないのも当たり前ですよ。サブリースだと言っても基本は賃貸経営ですから、入居する人が支払う家賃でキチンと事業が回っていくのか、ということが重要です。購入を検討した方々は、たとえばサブリースが無かった場合でも採算が取れるかどうかを考えて計算していれば、今回のような悲劇は起こらなかったでしょう。

#### 大家さんと地主さんは狙われやすい？

今回の事件の被害者さんの中には、サブリース契約が解除されたことで自己破産の危機を迎えた方もいます。Aさんもサブリース契約を解除しましたが、新たな管理会社を見つけて今度はキチンと大家さんとして頑張ってみると仰っていました。奥様も許して下さいましたので、家庭まで破綻の危機にならなかったことが、せめてもの救いだと思います。購入してしまった物件の市場価値を考えると前途多難ですが、家族で力を合わせて乗り越えていただきたいと思いました。



この話しを聞いて「他人(ひと)事」と思う大家さんは多いと思うのですが、私たちのような不動産会社には、「古い自宅を建て替えて賃貸併用にしませんか」という話に乗って、ニーズのないところに単身向けの賃貸を作ってしまった」「相続した他県の土地に勧められるままアパートを建てたらずっと空室続きで困っている」などという話しがちよくちよく入ってきます。

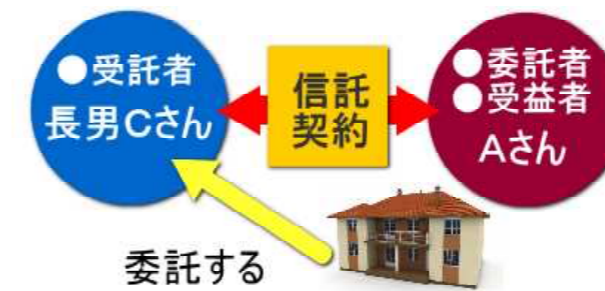
「オレオレ詐欺」にしても、あれだけニュースになっているのに騙される人が後を絶たないのは、相手はその道のプロだからだと思えます。地主さんや大家さんは狙われやすいとも言えますので、不動産に関することで何かありましたら、必ず地元で信用できる仕事を続けている専門家に相談するようにしてください。

## 大家さんのための 税金基礎講座

### Q. 家族信託のメリットについて教えてください

A 「家族信託」は、所有する資産を親族に託して、その管理や運用や処分を任せる仕組みです。信託と聞くと「投資信託」が連想されますが、これは信託銀行などが行う「商事信託」で信託業の免許が必要です。2006年の改正で営利を目的としない特定の人から信託を引き受ける場合は免許の必要がなくなり、その中でも家族に託す信託を「家族信託」と呼びます。

家族信託は、自分の財産を信託する「委託者」、財産を託される「受託者」、信託財産から生じた利益を受け取る「受益者」で構成されます。ある大家さんの「家族信託」の活用例で説明しましょう。



アパートの所有者であるAさん(委託者)は、将来、認知症などにかかり正常な判断ができなくなる事態を想定して、長男Cさん(受託者)に預けて管理運営をしてもらいます。そして受益者をAさん本人とすれば、家賃は引き続きAさんが受け取ることができます。この「委託者」と「受益者」が同一となるような信託を「自益信託」といいます。アパートの所有権はAさんから長男Cさんに移りますが、形式的な移転なので贈与にはあたらず税金も発生しません。その後、Aさんが認知症になった場合でも、アパートの管理や運営については、長男Cさんは信託契約の範囲内で、賃貸借契約や将来の大規模修繕、ローンの借り換え等を自身の判断で行えるようになります。不測の事態が生じてAさんに何らかの費用が必要となったときでも、信託契約の中で定めることによって、長男Cさんがアパートを売却して、Aさんのための資金に変えるこ

とも可能です。同じような場合の支援として、後見人等が本人(被後見人)に代わって財産管理や契約行為を行う「成年後見人制度」がありますが、この制度は家庭裁判所に報告し続ける等の監督を受けながら、Aさんのために財産管理を行うのが原則となるので、投資などの運用、財産の処分、相続税対策のための生前贈与などの節税対策は原則的に行えません。信託なら、契約内容によっては、これらの財産運用を長男Cさんに柔軟に行ってもらうことが可能となります。

このあとAさんが亡くなったときは、遺言で受益者に妻Bさんを指定することで、家賃収入を確保してあげられます。これは「遺言代用信託」といいます。もちろんこれはAさんから妻Bさんへの相続にあたりますので税金の対象となります。さらに、Aさんに障害を持つ次男Dさんがいるときに、妻Bさんが亡くなった後の受益者を次男Dさんに指定することも可能です。これによって両親が亡くなった後も、長男Cさんの財産運用によって次男Dさんに収入を確保してあげることが、Aさんの意思によって実行することができます。このような二代先の相続まで指定することは「遺言」ではできません。

以上のように、家族信託は成年後見制度よりも資産活用の選択肢が広がるというメリットがあります。前述のように遺言や遺産分割協議を必要とせず、希望に沿った財産の承継先を設定することも利点です。しかし家族信託は万能ではありません。成年後見制度や遺言でしか出来ないこともあります。信頼出来る受託者を見極める必要があります。土地・建物等の財産を委託するときは受託者へ登記・登録が必要です。受託者の負担も考慮しなければなりません。基本的には節税対策にもなりません。

比較的新しい制度ですので活用を検討するときは、実務に十分精通した専門家から説明を受けることが重要です。



## 賃貸トラブルの現場レポート ～防止・解決するために～

### Vol.8 音のクレームはアンケートで解決しましょう



入居者さんから「音がうるさい！」というクレームを受けることは多いと思います。音のクレームは、受け手によって感覚が違うのでなかなか立証できにくく手ごわい問題となります。ところが家主さん側が「当事者で解決してください」なんて突き放してしまうと、音を出しているのは家主さんでもないのに、怒りの矛先が家主さんに向いてしまいます。「ちゃんと対応してくれなかった」と言って優良な入居者さんが退去してしまったり、転居にかかる損害賠償を求められるような事態になりかねません。このようなケースでは、どうしたらいいのでしょうか？



まず、音のクレームを受けた場合には、全戸に「音に関するアンケート」を出すことを私はお勧めしています。このアンケートには、音のストレスを感じたことがある、ない、ある場合にはどのような音か、たとえばギシギシやコンコンなどの異音、テレビ等の大音量など、チェックできるようにいっぱい羅列します。そしてストレスと感じる時間帯も、終日なのか昼間なのか夜間なのかをチェックいただきます。賃借人の方々に、ゼロから書いてください！となるとなかなか回答が得られないので、チェック式でこちらが選択肢を用意してあげると回答率は数段アップします。そして可能であれば部屋番号と名前も書いていただけるようにしてアンケートを回収してみるのです。

もちろん回答してくれない入居者さんもあると思いますが、それも家主さん側はチェックをして、回答してくれたアンケートも含め、総合的に情報を探ります。もし、誰一人「音の問題でストレスなし」であれば、音のクレームを言ってきた人が、過剰反応しているか単にクレーマーである可能

性大です。あとは昼間の音も、ある程度はお互いさまで許容範囲内です。一方、夜間の音の問題を複数人が感じているとなると、これはやはり現実にトラブルの元となる「音」があると判断してよいと思います。部屋番号が書いてあれば、そこからどの部屋がストレスを感じているのかも、ある程度は把握することができます。アンケートの回収状況にもよりますが、ストレスを感じると回答した部屋から、音の発生元を推定することもできるでしょう。そうした情報を得てから、そのアンケート結果をまた全戸に開示します。住民の方が音の問題を感じていらっしゃる事が分かったので、皆さん、生活音等に気をつけましょうとか、こういう種類の音に気をつけましょう、というようにきちんとアナウンスします。各戸に書面で通知するとともに、エントランスの掲示板にも注意喚起の書面を貼っておきます。こうすることで「家主側はきちんと対応していますよ」ということをアピールすることができますし、家主側に怒りの矛先が向くことを防ぐことができます。同時に音を出している賃借人に牽制することもできます。それでも改善せず、その音の問題も深刻で、なおかつ特定の賃借人に絞られるだけの確証を得たなら、直接その賃借人に改善してもらうよう依頼します。

さて、それでも相手が依頼を無視して音をたてつづける場合は裁判という選択肢もあります。その場合は証拠を残す意味で、通知は必ず書面で行うことをお勧めします。これだけ改善を求めたけれど、それでも変わらなかった、だから信頼関係が破たんした、という事実を積み重ねることによって、最終的に裁判でその音の発生元の賃借人に退去してもらえる判決を勝ち取れる可能性が高くなります。逆に音を出しているという証拠と、改善を求めたけれど変わらなかったという証拠がなければ、裁判ではその賃借人に退去してもらえないということを覚えておきましょう。

章(あや) 司法書士事務所 代表 太田垣章子

賃貸経営で満室を維持するための (有)キタムラコーポレーション

# 賃貸経営ニュース



■発行日：2019.1.1 第7巻11号(通算83号)  
■発行所：(有)キタムラコーポレーション TEL 050-5577-7888  
さいたま市大宮区浅間町1-133-2 KMビル1F  
■発行人：北村 政義 <http://kitamuracorp.com>

今月のトピックス ●賃貸経営塾 「かぼちゃの馬車事件」に巻き込まれた大家さん  
●税金基礎講座 「家族信託」 ●現場レポート 「音のクレームはアンケートで解決」

## 賃貸経営塾

### 「かぼちゃの馬車事件」に巻き込まれた大家さん

最近世間を騒がせた「かぼちゃの馬車事件」はご存知でしょうか？私たちの業界のことですが、最初にニュースを聞いたとき、「なぜ、こんな話に引っかかってしまうのだろう？」と不思議でなりませんでした。しかしつい先日、被害者の方から直接お話しを伺う機会がありました。身近にしっかりとした管理会社がついていれば、こんな話には乗らないはずなのに、と残念に思いました。今回は私たちがお聞きした内容から、なぜ「かぼちゃの馬車事件」に巻き込まれる人がいるのか、そして賃貸経営において学ぶところはないかを考えてみます。

#### 「かぼちゃの馬車事件」とは何か？

まずは「かぼちゃの馬車事件」をおさらいしておきましょう。これはスマートデイズという企業によるシェアハウスのサブリース事業が破綻し、物件のオーナーへのサブリース賃料が未払いとなった一連の事件を指します。「かぼちゃの馬車」とは女性専用のシェアハウスのブランド名です。家賃は2万円台からで、敷金・礼金・仲介手数料がゼロ、部屋にはベッドなどの最低限の家具があり、地方からトランク一つで上京出来るというのが売りでした。家賃が格安なことに驚きますが、じつは管理費が高

い、個室は7～8㎡と狭い、共用のリビングが無いなど、トータルで考えると割高だったのですが、部屋を決めないと就職できない人にとっては、審査が緩くて有難い物件だったと思います。



このシェアハウスを購入した方達は、副収入を得たいと望んでいる「高収入の医師や会社員」などでした。「頭金なし、30年間の家賃収入を保証」という謳い文句に誘われて多くの人が契約しましたが、サブリースをしていたスマートデイズ側の資金繰りが厳しくなり、サブリース賃料の支払いがストップして、その後に経営破綻したのです。4%前後と言われる高金利ローンを組んでいた大家さん達は返済をすることができなくなり、自己破産を強いられる方もいるという状況に陥りました。

#### 「よい投資の話があるから」と誘われた

私たちが話を聞いた大家さん(仮にAさん)とします)も全く同じ状況でした。なぜ契約してしまったのかをお聞きしたところ、こんな経緯を話して下さいました。最初は「良い投資の話があるのでちょっと