

HARMONY

2018.7
vol. 83
summer

特集

メリットや注意点を正しく理解して検討を 賃貸経営の「法人化」

●賃貸経営アラカルト

民法改正が賃貸経営に与える影響

●相談員さんお願いします

すぐに実践できる入居募集時のひと工夫

●賃貸トラブル法律講座

騒音・ゴミ出し・私物放置…適切な対応方法は？



HARMONY ハーモニー vol.83 SUMMER 通巻：83号 発行：2018年7月15日

(一財)住宅改良開発公社

賃貸住宅経営相談センター のご案内

弊公社のホームページに賃貸住宅経営相談センター(相談コーナー)を開設しております。
専門相談員が賃貸住宅経営に関するご相談に無料で応じておりますので、是非ご利用ください。

<http://www.kairyokousya.or.jp/>

(ホームページ上のみで、お電話での相談は受け付けておりません。)

相談内容の例

- 空き家がなかなか埋まりませんがいり方法はありますか？
- 経費がかさんで大変です、経費削減のいい方法はありますか？
- ペット対応にするときの注意点は何かでしょうか？
- 適切なアパートローンを選ぶポイントを教えてください。



住宅金融支援機構の賃貸住宅融資制度のご案内

独立行政法人住宅金融支援機構は、賃貸住宅融資事業として「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資」、
「サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資」及び「まちづくり融資(長期建設資金)」等を実施しております。
詳しくは、住宅金融支援機構のホームページ(<http://www.jhf.go.jp>)をご覧ください。

融資制度の概要

◆子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資

省エネルギー性能が高い子育て世帯に適した良好な賃貸住宅の建設または当該賃貸住宅の改良に必要な資金に対する融資

◆サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

平成23年10月20日から施行された改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定する「サービス付き
高齢者向け住宅」としての登録を受ける賃貸住宅の建設に必要な資金、当該賃貸住宅の改良に必要な資金または当該賃貸住
宅とすることを目的とする中古住宅の購入に必要な資金に対する融資

◆まちづくり融資(長期建設資金)

住宅市街地の防災性の向上等を図るため、一定の地域・事業・建築物要件に該当する事業に必要な資金に対する融資

発行人 一般財団法人 住宅改良開発公社
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
国際中正会館ビル3F 電話 03-3237-7411(代表)
<http://www.kairyokousya.or.jp>

企画・制作 株式会社 ジェイ・ケイ企画
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
電話 03-3237-7515

賃貸経営の「法人化」

メリットや注意点を正しく理解して検討を

個人で不動産オーナーをしている方には法人化という選択肢もあります。メリットは多いですが、注意点もあり、正しい理解をした上で検討することが大事。賃貸経営の法人化についてわかりやすく紹介します。



法人にした場合のメリットとは

「近年、個人の所得税は増税傾向にあり、高額所得者の方にはかなり負担増になってきています。個人で節税できる方法は限られていきますので、確定申告のお手伝いをした際などに、法人化した方がいいと思われる方には提案するようになっています。」と浅野さん。日本の税制では、個人に発生する所得税には、所得金額が大きくなるほど税率が高くなる累進課税方式が適用されています。所得税と住民税を合わせた税率は、個人では69.5万円超～90万円以下の場合33%で計算される部分が、90

0万円超～1800万円以下だと43%で計算する部分が出てきます。一方、法人の実効税率は所得が800万円以下の場合30%を切っており、今後も政府の方針では引き下げのトレンドにあります（図表①）。「一概に決めつけることはできませんが、所得が900万円を超える方は、法人化を検討する価値はあると思います。」

浅野さんは賃貸経営を個人事業主から法人に変えるメリットとして、以下の項目を挙げます。

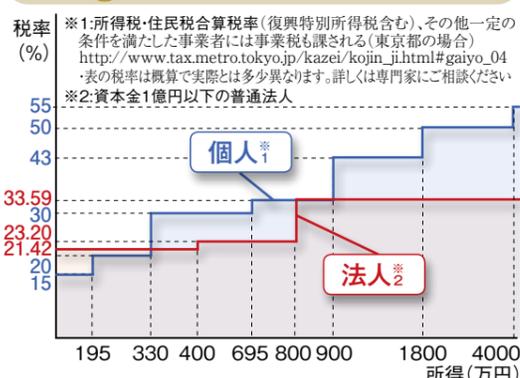
①節税対策
「個人の所得税・住民税の税率が30%を超えている場合は、法人が有利になります。特に、親の不動産を相続したサラリーマンの場合

選ぶこととなります。

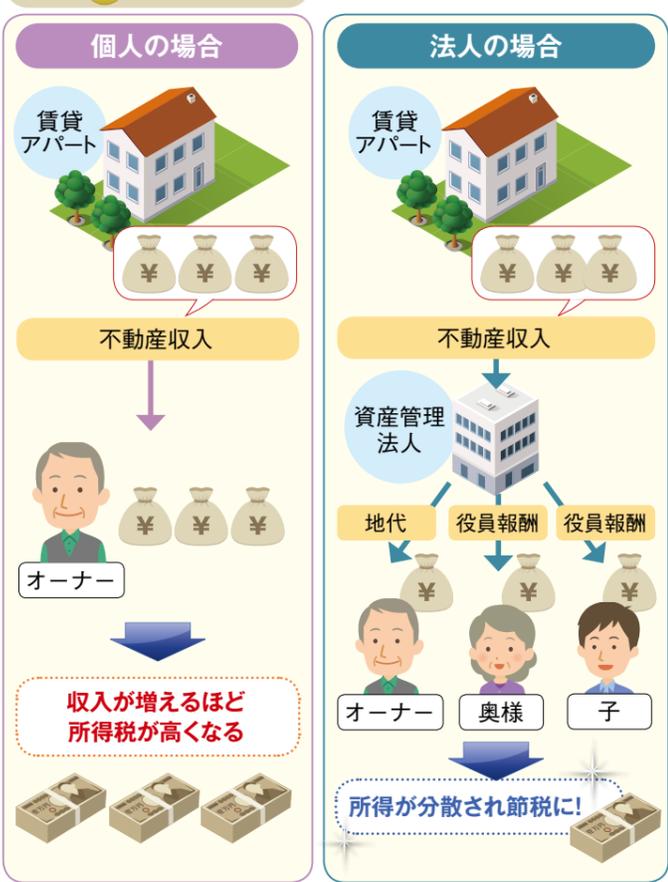
「最近、若い方々は合同会社を選ぶことが多くなっています。合同会社の方が株式会社よりも設立費用が15万円程度安くなるだけでなく、社会的信用度にもほとんど差がないことが分かっているからだと思います。賃貸経営の法人化にあたってはどちらが有利、ということはありません。」

また、会社の事業内容によって法人のタイプは次の3つに分類されます（次ページ図表④）。

図表 1 個人適用税率・法人実効税率



図表 2 所得の分散



図表 3 経費計上できる項目の差

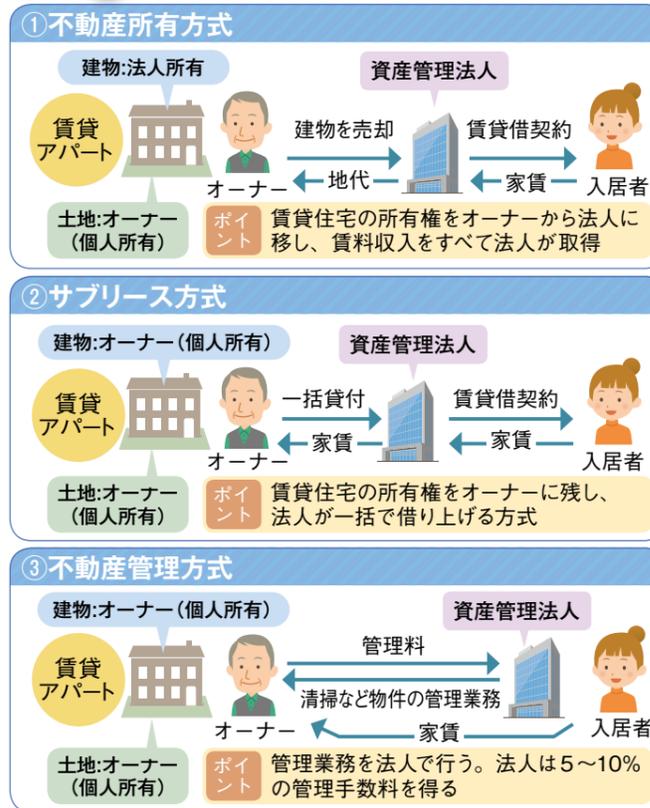


●記事は辻・本郷税理士法人へのインタビューをもとに構成しています。話を伺った方は東京丸の内相続センター長である、税理士の浅野恵理さん。個人・法人の相続・事業承継のスペシャリスト。セミナー講演も多数行っています。



① 不動産所有方式
「建物の所有権をオーナーから法人に移し、家賃収入がすべて法人に入るようにします。土地はオーナー所有のままにして、法人がオーナーに毎月地代を支払うのが一般的です。オーナーや家族に報酬を支払うことによる所得分散効果を一番期待できます。また、現在個人でサブリース契約をしている場合、名義を法人に変更することで、サブリース契約を継続すること

図表 4 法人の種類



とも可能です。」
② サブリース方式
「賃貸住宅の所有権をオーナーに残し、法人がサブリース（一括借り上げ）する方式です。法人は家賃を保証する代わりに、家賃収入の15〜20%程度の報酬を得ます。空室が出ると法人にはリスクとなるので、しっかりとした入居者管理をする必要があります。」
③ 不動産管理方式
「賃貸管理業務を法人で行います。

子どもたちの仲が良ければいいですが、関係が悪くなったり、次の世代に代わってからの意見がまとまらなくなることもあります。子どもから一人承継者を決めて株式の過半数を渡したり、まずはオーナー夫婦で株を共有し、子どもたちの様子を見ながら徐々に株を贈与して承継者を決めていくことを考えてみてはいかがでしょうか。」
また、法人化は「タイミングの見極めも大切である」と強調します。「相続対策のために借入れを起

こしてアパートを建てていた場合、注意が必要です。法人化して、建物を資産管理会社に譲渡して借入金も返済してしまうと、財産額が元に戻ってしまい、相続が起こった時に多額の相続税が発生することになります。相続はいつ起こるか分かりませんが、何年かの所得税の減税効果と比較して決断することが大事です。」
法人化を検討する目安となる時期についても語ってくれました。「付帯設備の減価償却期間を15年

一気に税金が増えるケースがあります。この時期は法人化のタイミングとしては良い機会です。その際、借り入れでアパートを建て、法人と個人の両面からの節税対策を行うのも賢い選択です。」
設立コストも考えなければなりません。株式会社の場合、合計25万円程度（合同会社は10万円程度）。ほかに手続きを代行する司法書士への報酬が5〜10万円かかります。また、毎年のランニングコストとして、確定申告の際に顧問税理士への報酬が数十万円。また収支が

赤字でも、法人住民税の均等割が最低でも年間7万円かかり、社会保険への加入も義務となります。「それなりに負担はありますから、何を目的に設立するのか、方向性を明確にして始めるようにしてください。また、法人を設立した後、効果が出なければ休眠会社にして、状況が変わってから再開させることも可能です。なお、法人化は複雑な案件ですから、総合的な視点から提案できる専門家やコンサルティング会社に相談することがおすすめです。」

法人化のポイントと注意点

法人化のポイント

- 所得を分散できる
家族に役員として報酬を支払い、所得を分散
- 役員報酬や退職金が経費に
事業主に対する退職金も法人の経費にできる
- 生命保険等の活用
全額または半額を損金として計上できる
- 欠損金の繰越
赤字は9年間繰り越して控除できる

法人化の注意点

- 会社設立の手間、経費がかかる
設立の届出、登録免許税などの費用負担
- 譲渡所得税、登記費用の負担
譲渡に関わる税金や司法書士への報酬が発生
- 社会保険の加入義務
厚生年金・健康保険への加入が義務となる
- 決算業務
確定申告の際必要な財務諸表類の作成が手間

将来もめないために

共有はもめる原因に

もし株式数が半々で同数となると、決議が出来なくなることに

物件毎に法人を設立

子どもそれぞれを承継者に法人を設立して、もめごとをクリア

法人は5〜10%程度の管理手数料を受け取ります。業務内容に比べて報酬額があまりに大きいと、税務署から否認される可能性もあるので、注意してください。」
この3種類のうち、所得分散効果は「不動産所有方式」↓「サブリース方式」↓「不動産管理方式」の順に低くなります。
「どの法人が向いているかは、家賃収入やキャッシュフローの状況、オーナーの年齢や資産の引き継ぎ方によって判断は分かります。ま

た、定款に3種類すべての業務をできるように定めておけば、設立後の組織替えも可能です。まずは不動産管理方式から始めて、時期を見て不動産所有方式に転換することも考えられます。」
法人化の注意点、デメリットは？
次に法人化する際に注意しなければならぬ点を伺いました。「まず、株主の選定です。複数の子どもに平等に株式を渡した場合、



戸数が多い物件のオーナーは、画一的に対応できる家賃保証会社に依頼するケースが増える可能性がある。

民法改正が賃貸経営に与える影響

約120年ぶりとなる民法の改正が決まり、2020年4月1日に施行されます。この改正にオーナーはどのように向き合うべきなのか。賃貸借契約の法律問題に詳しい弁護士長谷川裕雅氏にポイントを説明してもらいます。

実務ルールの明文化が主 業務に与える影響は少ない

「約120年ぶりの改正ということで、報道でも多く取り上げられています。賃貸経営に関しては、従来とほぼ変わらないと言つてよいと思います。オーナーの方には安心してもらいたいですね。」と長谷川弁護士は言います。どういうことなのか、説明を続けてもらいましょう。

「日本の民法には1044も条文があり、細かな条文の数が多いため頻繁に改正することはできませんでした。一方で不動産の賃貸借契約には、独特の商習慣やルールがあり、例えば敷金でも地方によって実情や呼び方も違います。複

雑で多岐にわたるトラブルを、民法の条文だけに基づいて解決することは困難でした。そこで、条文の解釈をカバーするために、借地借家法という民法に優先する特別法を制定し、いくつもの判例を重ねることで、判断の根拠としてきた歴史があります。今回の民法改正は、蓄積されてきた様々な判例を条文に落とし込んで、明文化し

たのです。これまでの実務を追求したにすぎず、これを機に何か大きく変わるといったことは基本的にはありません。」

入居者の連帯保証人の保証額に上限が設けられた

今回の改正のポイントは上の図表に示した3点。実質的に従来と変わらないとしながらも、長谷川

弁護士が注目ポイントとしているのが、連帯保証人の保証に極度額が設けられたことです。連帯保証人が個人である場合、保証の上限額をあらかじめ書面で合意することが明文化されました。この保証の上限額を「極度額」

改正における3つの重要ポイント

- 1 連帯保証人(個人)の保証に極度額を規定
- 2 敷金ルールの明文化
- 3 一部減失による賃料の減額

す。滞納期間が延びれば滞納家賃だけでなく、原状回復費用、強制執行費用など、際限なく保証額が膨らむことが考えられたのです。この改正は連帯保証人の保護という意味合いが大きいといえます。極度額は、金額でも「家賃〇カ月分」としても構いません。

「極度額に関しては今後業界内で目安となる数字が出てくると予想されます。覚悟する必要がある金額を明示されることで、連帯保証人になりたがらない人も増えるでしょう。例えば極度額を1年半の家賃額とした場合に、10万円の家賃なら180万円になります。親兄弟ならまだしも、友人や会社の同僚がこのリアルな数字を見せられて、『わかりました』と同意するでしょうか。逆に極度額を低くすると、オーナーにとっては負担費用を賄えなくなるというリスクも考えられます。」

今回の改正により 家賃保証会社利用が加速?

もう一つ、この改正で重要なのが、連帯保証人への情報提供義務です。オーナーは連帯保証人から問い合わせがあった場合、遅滞なく「履行の有無」「残額」「期限が到来しているものの額」について情報を提供しなければなりません。「そうなるとオーナーも面倒になり、連帯保証人ではなく、家賃保証会社を利用するケースが増えると思います。今回の改正での連帯保証人の極度額の規定は、個人が連帯保証人になる場合についてのみの規定です。法人である家賃保証会社が連帯保証人になる場合は、極度額を明確化する必要はありませんから、その意味でも家賃保証

会社の利用が増えるでしょう。今でも保証会社を通すことを条件としている物件も多いため、市場にも受け入れやすいのではないのでしょうか。

また、通常1カ月分の保証料を負担するのは入居者で確実に初期投資のコストが増えるわけです。家賃の減額等の要求が出るリスクは可能性としてあります。」

敷金ルール等は、 従来と変わらず

敷金ルールに関しては、これまで判例等によって蓄積されてきた解釈が明文化されたにすぎず、「従来でも国土交通省による『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』の適用がなされてきました。これまで判例に沿った正しい対応をしてきたのなら、問題はありませぬ。」とのこと。つまり、退去時に部屋が汚れていたり、傷ついたりしていた場合には、それが通常の使用を超える入居者の責任であれば原状回復費用として差し引くことができます。基本的には「敷金は退去時に入居者に返すべきも



極度額を定めないと、賃貸借契約書の保証人事項は無効になる。

「これまで、極度額がなかったため、連帯保証人が負担する金額は青天井でした。これはおかしなことですね。金額が事前に確定していないものを買うようなもので

「建物や部屋などの一部減失による賃料の減額が『当然』のこととして明文化されましたが、従来の扱いと変わりません。このほか、部屋の修繕が必要である場合、オーナーに言っても対応してくれない時には入居者が修繕して、後に費用を請求することも明文化されました。」

今回の改正をぜひ前向きに考えて、健全な賃貸経営実現のための良い機会としてください。

まとめ

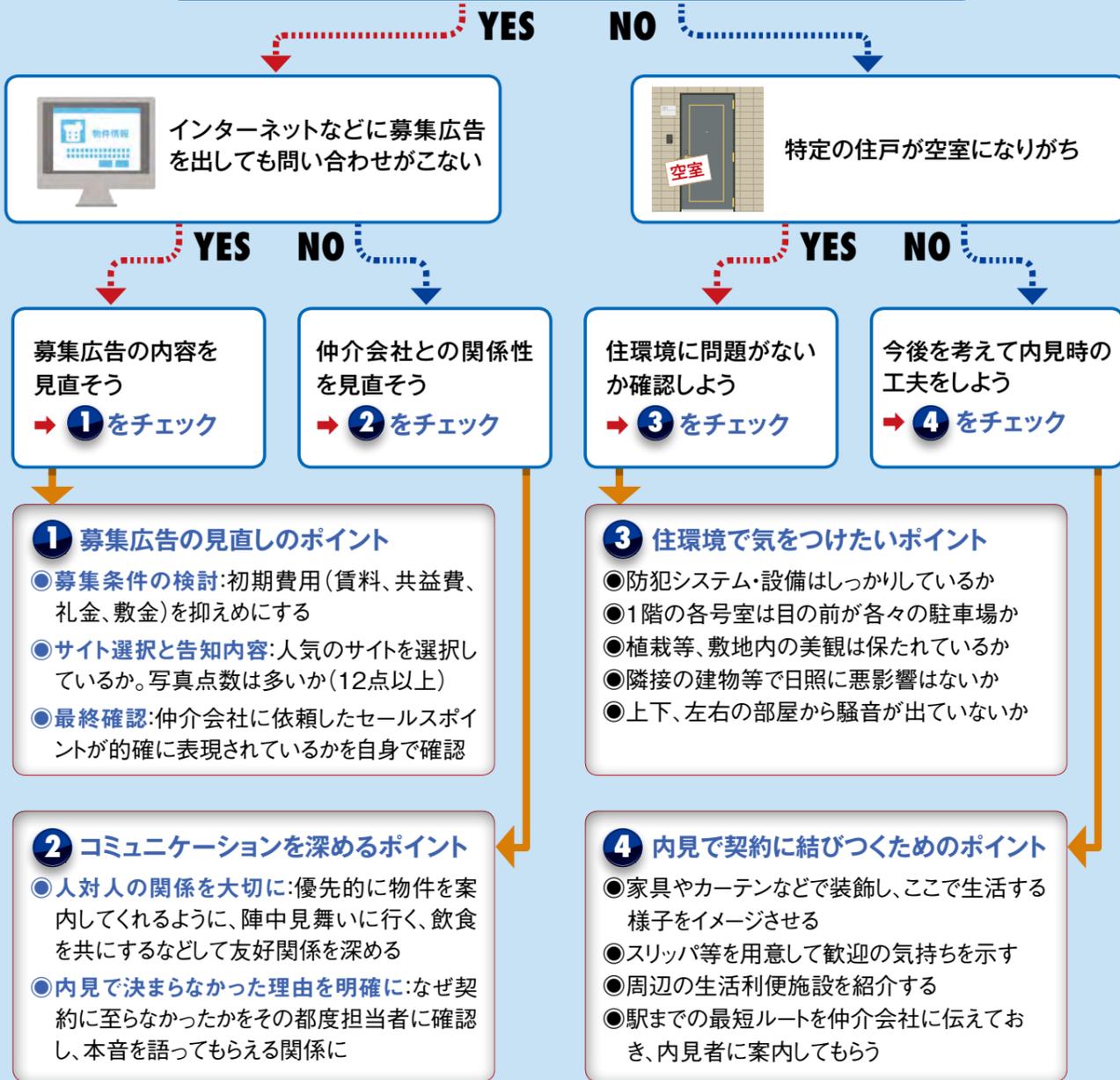
- 約120年ぶりの改正だが、経営は実質的にはこれまでと変わらない。
- 連帯保証人が個人である場合、極度額(責任の上限額)を定める必要がある。連帯保証人への情報提供も義務化。
- 敷金ルールは過去の判例を明文化。
- 一部減失による賃料の減額を明文化。

●記事は東京永田町法律事務所へのインタビューをもとに構成しています。話を伺った方は、弁護士・税理士の長谷川裕雅氏。朝日新聞記者という経歴を持つ。その後弁護士に転身。著書「磯野家の相続」はベストセラーに。

空室状況別 改善策チャート

現状がどのような状態なのか、誌上で簡易診断してみましょう

START



「賃貸住宅経営相談センター」をご活用ください

住宅改良開発公社のホームページから簡単にアクセスできるのが、賃貸住宅経営相談センターです。中立的な立場から、的確なアドバイスを行っています。賃貸経営に関することなら、どんなことでもお気軽にご相談ください。

<http://www.kairyokousya.or.jp>

原因を解明して空室状況を改善！ すぐに実践できる 入居募集時のひと工夫

空室の原因をはつきりさせて、それに対する確な対応ができれば、満室経営は可能となります。この時期にすぐに実践できる入居者確保策について、賃貸住宅経営相談センターの日山さんに伺いました。

まずは明らかにしたい、空室の原因

日山さんは、空室の原因を明らかにするには、現場に行ってみることが大切だと説きます。

「刑事ドラマで言うところの現場100回です。つまり現地です。問題解決の糸口が見つかるのです。当該物件の現場に立ち、顧客(入居希望者) 目線で、全体的な美観や清潔感、建物・付帯設備の使いやすさ、安全性などを冷静に分析・判断してください。家賃などの募集条件も含めて近隣の競合物件と比較して、競合物件に勝てる商品化を目指すのです。」

サブリース契約だから空室対策は関係ない、と思っているオーナー

物件全体か、特定号室か 空室対応策も変わる

「空室が建物全体で発生しているか、特定号室で発生しているのか、見極めも必要になってきます。」と日山さん。前者であれば、建物や外構を含めて全体を再確認する必要があります。後者なら当該号室特有の問題が発生していると想

「長期契約のサブリース物件だからといって安心ではありません。事業内容悪化を理由にいつ契約解除になるか分かりません。サブリース会社に任せきりにしないで、経営者として当事者意識を常に持つようにしてください。」

「もいるかもしれませんが、日山さんはこう釘を刺します。」「長期契約のサブリース物件だからといって安心ではありません。事業内容悪化を理由にいつ契約解除になるか分かりません。サブリース会社に任せきりにしないで、経営者として当事者意識を常に持つようにしてください。」

定し、隣地・隣接号室との比較、ヒアリング等で検証することが必要になってくるでしょう。

「いずれにしても速やかな是正・改善を行ってください。」

その際の視点として、次の4点に注意してチェックしましょう。

- ① 安全・安心に直結する防犯性能
- ② 進入経路、敷地内の歩車道分離、駐車場と各号室の位置関係
- ③ 敷地・建物全体の美観維持
- ④ 日照、通風、悪臭、騒音

「それぞれの詳しい内容については賃貸住宅経営相談センターにお問い合わせください。」

仲介会社との友好な 関係構築も鍵に

いくらオーナーが有効な対策を

講じても、実際に募集広告を見て来た内見希望者を案内するのは、仲介会社の営業スタッフです。



賃貸住宅経営相談センター 相談員 日山 秀治氏

賃貸住宅業界で40年間にわたり施工や管理などの実務に携わる。現場を知り尽くした経験から、実践に役立つアドバイスを行っている

「各社のスタッフ個人の評価は仲介料確保高で決まるため、媒介しやすい物件から案内し、賃貸借契約締結へ勧誘します。少しでも条件の悪い物件は後回しになるでしょう。」となれば、優先的に所有物件を案内してもらうために欠かせないことが、「人間関係の構築である」と話します。

以上のアドバイスをもとに、簡易的に対策を導き出すことができ、空室改善チャートを左ページに載せました。ご自身がどれに当てはまるか、参考にしてください。「今回のお話がオーナーの方々への事業改善の一助になれば幸いです。」

オーナーの想いから生まれた ペット可の自宅併用賃貸マンション

地下鉄谷町線「都島駅」とJR大阪環状線「桜ノ宮駅」の2駅利用が可能な好立地を
活かした、希少性の高いペット飼育可能な新築ファミリー向け賃貸マンション。
周辺地域の特性や、入居者視点の心地よさを考慮した計画で物件価値を高める。



大阪府大阪市
能村様の愛犬

- 設計・施工/高松建設株式会社
- 竣工/平成28年10月
- 構造/鉄筋コンクリート造地上8階建て、
賃貸住宅29戸、自宅1戸
- 間取り/2LDK 22戸:50.38㎡~60.49㎡(3タイプ)
1LDK 7戸:41.16㎡
- 地下鉄谷町線「都島駅」、JR大阪環状線「桜ノ宮
駅」徒歩5分
- 付帯設備等/オートロック、TVモニター付インターホン、
カウンター付き対面キッチン、追い焚き機能付き浴室、浴
室乾燥機、シャワー付き洗面台、温水洗浄便座、エアコン

入居される方はお客様 ご両親の教えも引き継ぐ

「一番借り手の多い最上階にオーナーが住んでは、ご先祖様に申し訳ない。」と語るのは、自宅併用賃貸マンション「MORADA・MII」のオーナー能村さん。

IIのオーナー能村さん。
ご両親が、長年営まれていた繊維業の廃業を機に跡地を賃貸アパートと貸駐車場として活用されてきたものを、引き継がれました。先の言葉には、経営が苦しい時もこの土地を手放さず守ってくれたご



新築賃貸では珍しい、ペット可のファミリー向け物件。

両親への感謝と経営者としての教えが込められています。

「引き継いだアパートが古くなり家賃収入や今後の修繕費の確保が難しく、駐車場も車離れで空きが目立つようになっていました。さらに、2つの大震災を経て耐震性への不安や、母の介護のことを考えたのが計画の始まりです。」
当初、低層アパートや野菜工場なども検討されましたが、収支的に満足できるものではありませんでした。

「そんな時、隣の土地に兄が賃貸マンションを建てた際にお世話になった高松建設さんの担当者に相談したところ、機構融資を使った8階建ての自宅併用賃貸の提案が

互いに住みやすい環境は 入居者目線の管理から

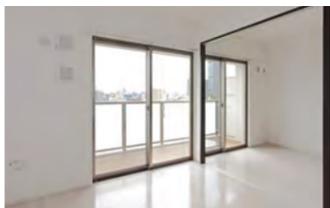
「以前は私がすべてのフロアを週に一度掃除をしていましたが、入居者の中にはオーナーに見られていられるのが嫌がる方もおり、現在はプロに任せられています。」
ペットについても、当初エントランスにおしっこをしたり、夜にベランダに出すなどのマナー違反は見られたものの、その都度注意をすることで改善されたそうです。

また、スーパーまで少し距離があるため自転車の利用が多く、当初の駐輪場では不足したためバイク置き場を減らして駐輪場を増設。共用部や近隣への迷惑行為や、入居者の利便性向上には、その都度こまめに対処し、互いに住み良い環境を維持されています。

「甥には、猫が飼える賃貸物件が少なく飼育数が増えているので、猫も可にした方が良いのでは、と言われています。」と嬉しそうに話す姿から、今後も住みやすい環境づくりへの意気込みと、ご両親への感謝の想いが感じられました。

家族とペットに優しい多彩なプランを設定

お子様を想定した 広々2LDKタイプ



LDKと隣接する洋室は広々空間としても使え、爪研ぎ傷に配慮し壁の下地を補強。



調理中もお子様やご家族が見渡せる、カウンター付き対面キッチンを全戸に採用。



オーナーのこだわりで浴室には極力窓を設け、ご家族の心地よい入浴タイムを演出。

新婚世帯を意識した 1LDKタイプ



ご家族を温かく迎えるエントランス脇には、ペット用の足洗い場を設置。

「マンションなどの間取り図を見ることが好きで広告などを見てみると、この辺りはワンルームが非常に多く、ファミリー向けは分譲になってしまいます。ファミリー向けの賃貸なら、希少性が高く喜ばれると考えました。」
この2つの要望は、高松建設の市場調査とも合致。ペットに対しては、共用部の足洗い場や、室内の壁の下地を補強することで爪研ぎ傷にも配慮しました。また、新婚夫婦やお子様連れ、小さなお子

様が生まれた世帯など、異なる家族構成を踏まえて広さや間取りが違々プランを設定。
「カウンター付きの対面キッチンなどは、入居される方と年代の甥や姪に相談して決めました。また、私が賃貸に住んでいた時に窓のある浴室が快適だったので、極力窓を設けてもらいました。」
その他にも柱の出っ張りや気になる所はクローゼットにするなど、オーナーの入居者への配慮が随所に伺えます。

最後に自宅を1階にすること。「父や母は、『借りていただく人はお客様』という思いが強く、徹底していました。先の賃貸マンションでも自宅をオーナー仕様にする提案があったのですが、母はなぜオーナーが贅沢な部屋に住まなければいけないと言って、手すりを付けるだけになりました。その意味で、自宅を1階にするのは私にとって自然の流れです。ただ母にとっては住まいとなるので、内装は少し贅沢をしました。」と笑う能村さんには、ご両親の想いが受け継がれています。

騒音・ゴミ出し・私物放置… 適切な対応方法は？

今回のテーマは入居者間の音のトラブルと、ゴミ出しや共用部使用のルールを守らない行為に対する対処法。いつものように賃貸トラブルに詳しい弁護士の尋木先生にわかりやすく解説してもらいます。



ことぶき法律事務所
尋木浩司弁護士
たずのき・こうじ ● 中央大学法学部卒。1997年司法試験合格。2000年東京弁護士会登録。現在ことぶき法律事務所所長

Q 上階の住人の出す音がうるさいというクレームが、下の階の住人から寄せられました。どう行動したらいいですか？

A もし建物の構造等に問題があつて上の階の音が増幅されて下の階に響くのであれば、これはオーナーの責任になりますが、建物に問題がないのであれば、オ



ナーには、基本的に法的な責任はありません。しかし、当人同士に任せておくと問題がこじれることが多いので、オーナーなり管理会社が対応した方がいいでしょう。これまでの経験から言いますと、こういった場合に多いのは、実は上階の住人は普通に生活しているのに、その生活音が我慢できないとしてクレームを言ってくるケース、つまり、下の階の住人が過敏に反応している場合です。結果として、嫌になって出て行くのは上階の住人ということになります。次に入った住人も同じように出て

行くかもしれません。そんなことが繰り返されると賃貸経営に悪影響が出ますので、実際に下の部屋に行つて、騒音と言われている音がどの程度なのかを確認する必要があります。大抵は許容できる範囲なので、法的には受忍限度であることを丁寧な言葉で説明して、納得してもらうこと

です。また、夜間に仕事をしているなど、生活リズムの異なる入居者が入っていると、音に関するトラブルが起こりやすくなります。仲介会社や管理会社に、入居審査の時になるべく同じ生活リズムの人に入居してもらうように配慮をお願いしてみましょう。

Q ゴミ出しのルールを守らない住人に困っています。また、ゴミ部屋状態になってしまった時にはどうしたらいいでしょうか？

A ゴミ出しのルールを守らない人に対して、ゴミ袋の中を調べて本人を特定して注意をしたら、プライバシーの侵害だと言つて逆に揉め事に発展することが考えられます。生活ルールを守らないのは問題ですが、法的問題というよりもモラルの問題です。この場合には、「ルールを守ってください」という貼り紙をするなどしてお願いを徹底したり、ゴミ置場を常に綺麗にしておいて、

Q 入居者間のトラブルを防ぎ、ルールを守って暮らしてもらえるように、オーナーとしてできることはありますか？

A トラブルは、見ず知らずの人同士だと起こりやすい傾向にあります。知らないから癪に触るといふことがあるもので、知り合い同士だと文句を言いづらくなり、多少のことなら我慢してくれることもあります。そこに着目したあるオーナーは、住人を集めてバーベキューパーティーなどを催して、住人同士が仲良くなるようにしているそうです。オーナーと住人の関係も良好になり、長く住んでくれる住人が多くなったと言います。また、最近コミュニ

ティ賃貸が目されています。ペット共生住宅や、音楽家だけが住む物件です。同じ趣味や価値観を持った入居者が集まることで、コミュニティが形成されて入居者同士がストレスを感じることなく暮らせる好評です。住人同士の仲が良くて顔見知りであると、外の人間が入り込みづらくなるので、セキュリティ面でも効果が期待できるといふ利点もあります。

Q 階段下や廊下に私物が置かれていたり、駐輪場に放置自転車があったりして悩んでいます。どのように対応したらいいですか？

A 住人が専有部以外は使用できないということ、賃貸借契約書の禁止事項に明記されているはず。階段下に子ども用自転車や廊下に私物や段ボールを置くことなどは、債務不履行行為になりますから、撤去することを当然要求できます。ただし、厄介なのが駐輪場の放置自転車です。撤去のやり方を間違えると、勝手に他人の物を処分したとして、器物損壊罪に問われる可能性があります。大抵は以下のように進めます。まずは通知書と駐輪



入居者トラブル編まとめ

- 上下階の音のトラブルは、下の階の住人が神経過敏になっているケースが多い。
- 「ゴミ屋敷」になったら法的措置も。そうならないために日頃から注意を。
- 共用部に私物を置くのは禁止だと徹底。放置自転車の処分は時間をかけて慎重に。
- 入居者同士に交流を持ってもらうことで、トラブル回避の可能性が高くなる。

..... 身近な物で簡単ツボ押し [ボールペン]

夏の不調に効くツボ

この時期は、暑さで体が弱まり、胃腸が疲れるなど不調を感じやすい季節です。この要因の一つが自律神経の乱れです。今回はボールペンを使って、自律神経の乱れを整えるのに効果的なツボを刺激する方法を紹介します。

症状 ▶ 胃腸の疲れ

合谷 ごうこく

「万能のツボ」と呼ばれています。手の甲の、親指と人さし指の股の間にあります。押し少し痛く感じるところです。



親指を開いてボールペンの柄をツボに当て、3秒押しして3秒休む。これを左右の手で5回ずつ行ってください。いつもほぐれた状態を保てるように、毎日ツボ押しを続けましょう。

症状 ▶ だるさ

井穴 せいけつ

手の指の爪の付け根の両脇には重要なツボが集まっています。両手の指にあるこれらのツボを井穴と言います。



テーブルの上などで甲を上にして手を開き、ツボを刺激します。気持ちが良いと感じるくらいの強さで2秒、3回ずつ左右のツボを押しします。老廃物を指先へ流すつもりで行いましょう。

症状 ▶ 風邪をひきやすい

大椎 だいつい

首を前に倒した時に引っ張る背骨のすぐ下にあるツボが大椎です。免疫力を高めるツボで風邪の予防に効果的です。



首を前に傾けた姿勢で、ツボを刺激します。1秒に1回程度のリズムでトン、トン、と、小鳥が餌をついばむイメージで10～20回。爪楊枝の束を使ってもいいでしょう。

■自律神経の乱れを整えて夏を元気に!

自律神経は気温や湿度に応じて体温調節をしたり、内臓の動きをコントロールしたりする大切な役割を果たしています。

今回紹介したツボは、胃腸の働きに作用する「合谷」、だるさを緩和する「井穴」、免疫力を高める「大椎」。ボールペンを使って、いつでもどこでもできますから、気軽に試してみてください。



ポイントはこちら

◎指で押しにくいツボも道具を使って効果的に刺激

指では押しにくいところにあるツボは、先端の細い道具を使うとしっかりと押すことができます。強く刺激したいときは道具を立て、弱くしたい時は寝かせるなど、刺激の強弱を簡単に調節することができるのが特徴です。

◎ボールペンの他に、鉛筆や割り箸、爪楊枝でも

専用の道具がなくても、今回紹介したようにボールペンや鉛筆の柄、割り箸など身近にあるもので代用しても同じような効果を得ることができます。また、爪楊枝20～30本を先端を揃えて輪ゴムで縛り、軽く刺激する方法もあります。



【監修】赤司 洋子(あかしようこ)氏
鍼灸師。真鳴気功主宰。医学ライターもしながらツボ療法の啓発に努めている。著書に『すぐ効く簡単ツボマッサージ』(ナツメ社)など多数。

PATIO オーナーズネットワーク・パティオ

皆様から寄せられた賃貸住宅経営に関する工夫、成功例をご紹介します。

皆様の声

●繁忙期ではない11月に募集をかけて、なかなか入居に結びつかない状態でした。そこで、玄関チャームをカラーTVモニター付きインターホンに変えたところ、すぐに内見につながり、その方が契約に至りました。とても即効性のある空室対策であると思います。

東京都江東区 I・A様

●ゴミ捨てマナー向上のために設置したタミーカメラだけでは不十分だったので、「24時間防犯カメラ作動中」と大きな貼り紙をしたら少し改善されました。

東京都新宿区 O・K様

●20年前、8戸建てで事業を始めました。現在、4棟20戸の経営です。最初の棟は建て替え中で、6月完成予定(8戸→10戸へ)で合計22戸になります。本誌のご指摘ご提案のとおり、管理は委託して建物オーナーのもの。お客様には選ばれるアパート、お客様には入居したら長く住んでいただけるアパートの維持管理を心掛けています。

長野県安曇野市 I・A様

●変更前の管理会社の仲介で入居した方が退去することになり、契約書を見直したところ、色々な不備が見つかり、カギの交換代などの費用が請求できませんでした。オーナーとして契約書の内容をしっかりとチェックする必要があると、私自身が勉強した事例です。

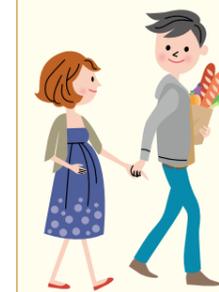
熊本県熊本市 U・M様

●殺風景だった共用スペースにガーデンチェアとベンチを設置しました。その結果、雰囲気も明るくなり、入居者からも好評を得ています。

兵庫県神戸市 S・Y様

●賃貸住宅には欠かせないバルコニーですが、あえてバルコニーを無くし、サンルーム式にしました。不要なものをバルコニーに出すことで外からの見栄えが悪くなることもなく、また、花粉症の方の洗濯物対策、室内スペースの拡大など入居者の皆さんに大変ご好評いただきました。

長野県飯山市 T・H様



他の工夫等については、住宅改良開発公社のホームページ上の「お客様の声」のコーナーに掲載しています。 <http://www.kairyokousya.or.jp>

会社からのお知らせ

首都圏本部水道橋受付センター拡張のお知らせ

今般、弊会社の首都圏本部水道橋受付センターをさらにご利用いただきやすくなるため、より広く明るく拡張いたしました。

※左写真は拡張された水道橋受付センター(ココタイラビル1階)



会社お問い合わせ先

<p>本社・首都圏本部</p> <p>営業地域/東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、沖縄県</p> <p>〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1 国際中正会館ビル3階</p> <p>☎03-3237-7411 FAX03-3237-7418</p>	<p>札幌支社</p> <p>営業地域/北海道</p> <p>〒060-0002 札幌市中央区北二条西3-1-8 朝日生命ビル3階</p> <p>☎011-221-6717 FAX011-221-7200</p>	<p>仙台支社</p> <p>営業地域/青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県</p> <p>〒980-0013 仙台市青葉区花京院1-1-20 花京院スクエア16階</p> <p>☎022-266-2941 FAX022-266-2926</p>
<p>首都圏本部 水道橋受付センター</p> <p>営業地域/東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、沖縄県</p> <p>水道橋受付センター(事業推進第一部)</p> <p>〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-2 ココタイラビル1階</p> <p>☎03-5805-2521 FAX03-5805-2528 (事業推進第二部)</p> <p>〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-9 エーゼットキューブビル2階</p> <p>☎03-5805-2607 FAX03-5805-2608</p>	<p>高崎支社</p> <p>営業地域/栃木県、群馬県、新潟県、長野県、富山県、石川県、福井県</p> <p>*富山県、石川県、福井県で建設された方については、返済開始後の管理業務を名古屋支社が行います。</p> <p>〒370-0849 高崎市八島町110-1 アールエムツー高崎ビル2階</p> <p>☎027-324-6171 FAX027-324-6172</p>	<p>名古屋支社</p> <p>営業地域/岐阜県、愛知県、三重県、静岡県</p> <p>*静岡県で建設された方については、返済開始後の管理業務を首都圏本部が行います。</p> <p>〒461-0004 名古屋市中区栄3-15-31 千種ニュータワービル9階</p> <p>☎052-930-6821 FAX052-930-6824</p>
<p>大阪支社</p> <p>営業地域/滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県</p> <p>〒541-0057 大阪市中央区北久宝寺町2-5-9 飛栄創建ビル7階</p> <p>☎06-6245-5557 FAX06-6245-0379</p>	<p>広島支社</p> <p>営業地域/鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県</p> <p>〒730-0014 広島市中区上幟町7-3 コンフォート幟7階</p> <p>☎082-511-1151 FAX082-511-1160</p>	<p>福岡支社</p> <p>営業地域/福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県</p> <p>〒810-0001 福岡市中央区天神3-10-20 KG天神ビル東3階</p> <p>☎092-712-4401 FAX092-712-4403</p>