



[発行日]2023年6月1日(通算第132号) [発行人]森田 龍三
[発行所]株式会社ハウジングロビー 長崎県長崎市下西山町1-5 TEL 095-893-5037
※配信停止をご希望の場合は >>> 095-893-5037 までご連絡ください。



Column

コミュニティとは？

皆さんはコミュニティという言葉から何をイメージしますか？

おそらく地域社会や共同体をイメージされると思います。近年、そのコミュニティの繋がりがどんどん希薄になっていると感じています。さらにはコロナの影響が追い打ちをかけているような気がします。みなさんの周りではいかがでしょうか？

今回は私共の管理業務におけるアパートやマンションのコミュニティについて感じることを少しお話ししたいと思います。

最近のモラルクレームの大半は、入居者同士のコミュニケーションがあればそこまで感情的にならないのではないかと思います。逆を言えば、お互いの顔が見えなくなっていることがクレームにつながるとも言えます。その中でも特に難しいモラルクレーム(私どもは社内ではお困り事と言っています)は騒音です。

2階に元気盛りのお子さんがお住まい中の、1階の方から「子供の走り回る音がうるさい」と実際にあったご相談です。2階の方へ直接苦情をいうのは気が引けると言う理由で私共管理会社に相談がありました。

音に関しては人それぞれ感じ方が違うのでジャッジが難しいのですが、小さい子供がいる家庭の生活音ならなおさら判断に困ります。ただ、お互いの顔が見える交流があればそこまで感情的な申し出には至らないと思ってしまう。お互いの事を思いやる想像力が不足しているように感じますし、昨今のSNSの様に顔の見えない匿名性が相手に対する攻撃性をより助長するのではないかと考えてしまいます。

向こう3軒両隣りといいますが、お隣りさん、ご近所さん、1番身近なコミュニティを大切にする事が出来ればもっと心地よい住まい方が出来ると思います。物件での円滑なコミュニティ作りが今後の管理会社の課題です。

そこに住んでよかったと思って頂ける管理が物件の付加価値をあげる事ができます。入居中の方には住まい方のルールのご遵守をお願いしながら心地よいコミュニティ作りの主体である事を認識頂けるようにサポートしたいと強く思います。



株式会社ハウジングロビー
代表取締役 森田 龍三



ハウジングロビープレゼンツ/ ■ 龍ちゃんのみんなでHappy! プレボ長崎!
NBC ラジオ 毎月第2・4水曜日 11:30頃~放送中
■ 龍ちゃんの個性があるから面白い!
毎月第3月曜日 19:30~放送中

「賃貸物件の管理」「不動産の売買」に関するご相談は弊社までお気軽にご連絡ください!
株式会社ハウジングロビー-L&P長崎店 TEL:095-893-5056



補償対象の修繕箇所 「外壁」「軒裏」「屋根」
大規模修繕に備える共済/
国土交通省 認可取得
賃貸住宅修繕共済
共済掛金を経費にすることが可能です!
(共済掛金損金計上可能)
＜正規代理店＞
ハウジングロビーまでお問い合わせください。TEL 095-893-5037

■管理スタッフからの現場レポート■

漏水トラブルを上手く解決する方法

4月入社の新入りを迎えてスタッフミーティングの様子です。「漏水トラブル」についてレクチャーしました。

新人

ベテラン
A

ベテラン
B

ベテラン
C

今日のテーマは「漏水トラブル」。漏水は原因によって対処法は異なるし、原因が簡単に分からないケースもあるし、なによりスピードが要求される、という重要な業務だね。自主管理の大家さんは漏水トラブルが一番大変だと思うね。

でも大家さんは、業者を手配すれば済むのでは？

そう簡単ではないよ。手配しても、そのあとを任せっきりににはできない。日程調整や在宅のお願いなど、入居者さんと業者の間を取り持つ必要がある。漏水トラブルの対処で大事なことは入居者さんの感情をケアすることだからね。

漏水には僕たちの小修理で直るものから、足場をかける大規模なものまで、パターンによって対応テクニックが求められるんだ。漏水を上手く対処できるようになったら一人前だね。

まず漏水トラブルは、「躯体や設備が原因の雨漏り・水漏れ」と、「入居者さんの原因による水漏れ」に大別できます。

「躯体からの雨漏り」の原因は何ですか？

ごく稀に新築マンションでも施工不良があるけど、多いのは躯体の老朽化による雨漏りですね。通報を受けてすぐに現場に行っても、まだ雨が降ってる最中だと、原因を特定するのは難しいことが多い。

じゃ、行っても無駄になりますね。

そんなことはないよ。入居者さんの感情を落ち着かせることが重要なんだ。まずは現場でできる応急手当をする。雨漏りをバケツで受けたり、濡れた箇所を拭いたり。そして現状と今後の修復の流れを入居者さんに説明する。とにかく先行きが不安な入居者さんを少しでも安心させることが大事。そして業者に連絡して現状を説明、現場に来てもらう日時を決める。もし応急処置できることがあるならすぐに来てもらう、など、やることは沢山あるし重要なことばかり。

その後は専門家の見立てを確認して修復工事を決めることになるね。大家さんへの報告と、大家さんが加入している保険の確認、保険会社への連絡など。入居者さんへの状況説明はなるべく細かく行った方がいい。

工事をしても、つぎの大雨でまた雨漏りする、ということもあるよね。そんなことが続くと入居者さんの不満が高まって本当に困りますね。

困るけど、僕らは雨漏り自体は直せないのだから、間に入って調整するしかないわけだ。本当に大雨の日は雨漏りの通報がないことを祈るよね。

そうやって解決させるうちに経験則が増えるのですね。つぎの、設備の不良による水漏れとは？

原因は老朽化とか、リフォーム工事で起こるケースもありますね。設備の水漏れは「排水」と「給水」に分かれるけど、特にトイレや台所の排水から漏れる水は不衛生でしょ。だから入居者さんの不満は大きいですよ。

給水も突発的に起こると被害が大きいけどね。

この対処の基本は雨漏りの時と大きくは変わらないですね。すぐに現場で応急処置。もし自分のスキルで直せるならその場で処置できるところが雨漏りと違うかな。専門家の出番と判断したら依頼する。なるべく時間を空けずに来てもらう、というカンジです。

階下まで漏れるケースもあるので、すぐに降りて確認する必要があるし、もし留守で緊急性が高いときは、連絡して入室の許可を得て室内に入ることもある。

階下の方は許可してくれるのですか？

嫌がる人もいるけど、最悪は家具などが水浸しになってしまうことを説明して説得するよ。そのとき必ず複数で入ること。大家さんに同行してもらうこともある。

「入居者さん原因の水漏れ」の場合は？

入居者発の漏水は、台所や浴室の水を出しっぱなし、洗濯機のホースが外れた、トイレを詰まらせた、とかあるけど、原因が分かりやすい、という特徴がありますね。

この場合は、被害の把握とその修復工事、そのための業者手配と大家さんへの報告、入居者さん加入の保険処理、というカンジかな。

階下の部屋にまで水が漏れているときは、その入居者さんの手当もありますね。この手の一報は階下の入居者さんから入ることも多いです。

ある入居者さんから、「天井から水が滴っている」と通報があったとき、上の階が留守だったので許可をもらって室内に入ったことがあるよ。電話したら「あ、お風呂が出しっぱなしだったかも」と悲痛な声を出していたね。過失を認めたので保険が使って一件落着となったけど。

漏水トラブルは多種多様で、経験を積んだ我々でも初体験なことが起こるし、すべてを説明するのは難しい。とにかく即対応して解決するわけだけど、もうひとつ、漏水を未然に防ぐ、という意識も重要だよ。そのために定期的に躯体や設備を点検して、もし不安がある箇所があって、修繕や取替える必要があれば提案するようにしている。そして入居者の啓蒙も大事。僕らは、目の前で困っている入居者さんを、早く日常に戻して差し上げたいと思って行動しているけれど、その先には、大家さんの収益を守るという目的があることを忘れないでください。

増加傾向にある税務調査と大家さんが気を付けるポイント

新型コロナの影響で税務調査は減少していましたが、その沈静化に伴って増加傾向にあります。今回は、相続税の税務調査で最も指摘の多い事項と大家さんが気を付けるポイントについて解説いたします。

国税庁が発表している「相続税の調査等の状況」によると、相続税の実地調査件数は令和元事務年度(2019年7月～2020年6月)の10,635件から、令和2事務年度(2020年7月～2021年6月)は新型コロナの影響で5,106件に減少し、翌年度は6,317件まで戻しています。その一方で、実地調査による非違(申告漏れ等の誤りがあったもの)割合はいずれも85%超と、10件中8件は税務調査によって何らかの指摘を受けています。これは、他の税目に比べてかなり高い割合です。税務調査で申告漏れ等が発覚すると通常の相続税のほか、ペナルティとして加算税が10%又は15%発生します。さらに悪質と認められると35%又は40%の重加算税が発生します。

税務調査の流れとは？

相続税の申告書が提出されると税務署は内容を検討し、不明な点や確認したい事項があれば税務調査という流れになります。この場合は連絡もなしに職員が直接自宅に来ることはなく、事前に電話連絡があります。税理士に「書面添付制度」を依頼することで税務調査の割合を減らすことができます。書面添付制度とは、簡単にいえば税理士が相続税の申告書の内容や計算方法を細かく調査したということを示した書面を添付することで、申告書に「お墨付き」を与えたようなものです。

税務調査は、税務署の人事異動が終了する7月から12月にかけて行われることが多いです。1月から3月は確定申告時期ということもあり少ないですが、4月以降に調査が行われることもあります。税務調査にかかる時間は財産規模にもよりますが、1日で終わるケースがほとんどです。

税務調査当日は、調査官2名が担当して10時から開始され、被相続人が生前にどのような生活をされていたのか、通院や入院歴、趣味や生活費の管理方法などをヒアリングしてきます。このヒアリングによって調査官は、生前の被相続人について多くの情報を把握したいと考えているので、とても重要なものになります。その後、お昼をはさんで、午後には申告書に記載された財産や債務に関する原始資料の確認を行い、16時くらいに終了します。お昼は調査官と一緒に取る必要はないですし、調査官は勝

手に食事をとります。当日のために準備するものとしては、相続税の申告書や計算に使用した原始資料や、被相続人の預金通帳の履歴や相続人の預金通帳などが挙げられます。

どんな申告漏れが指摘されるのか？

税務調査で特に多く指摘される申告漏れは現金や預貯金です。被相続人が奥さんやお子さん、お孫さんなどの家族名義で貯金していたものやタンス預金などです。たとえ相続人の名義であっても、その資金を被相続人が拠出している場合などは相続財産となるためです。また、奥さんが専業主婦なのに多額の預金をもっている場合、奥さんが自己の資金(例えば過去に働いていた時の貯金や、実家の相続によって財産を相続した場合など)でなく、被相続人からの生活費を貯蓄していたような場合でも、原則的には相続財産となります。知らないだろうと思っても、税務署は職権によって預金の履歴を誰のものでも取得することができるため、事前に預金の流れを把握してきます。どんな申告が調査されるのでしょうか？税務調査の選定理由は非公表ですが、被相続人の生前の収入から考えて相続財産が少ない場合や、極端に預金が少ない場合などは対象になる確率は高くなります。税務署では、被相続人の収入は所得税の確定申告により把握ができますし、一定の富裕層であれば財産債務調書の提出義務がありますので、毎年の財産状況を把握することができるのです。

さらに税務調査で指摘されるものに損害保険があります。アパートに5年や10年分の火災保険料を前払いしている場合や、JAの建物更生共済を払っている場合には相続財産に該当します。通常の火災保険は掛け捨てなので基本的に相続財産になりませんが、前払いしている保険料があれば、もし解約すれば解約返戻金として戻ってくるためです。JAの建物更生共済は掛け捨てではなく、保障期間満了時に満期共済金が支払われるため必ず解約返戻金相当額があります。

税務調査によって指摘を受けて追加納税が生じる場合は別途ペナルティが発生しますので、もれなく申告できるよう、家族の預金をきちんと分けておくこと、贈与を受けた家族がその財産を使用できる状況にしておくこと(通帳やカードは受贈した家族が管理して使用した事実を残しておくこと)などが重要となります。

税理士法人レディング 代表税理士 木村英幸



YouTube

物件紹介など
面白いチャンネル発信中！



Instagram

ハウジングロビーの
情報を発信しています！



Twitter

長崎の美味しいお店や
暮らしの情報を
発信しています！



ティックトック

若い方に向けて賃貸物件に
まつわる情報発信中！！

ハウジングロビーは SNSを活用して皆様のためになる”住まい”や”暮らし”の情報を発信しています。

民泊に宿泊したゲストのレビューをご紹介します！

おやど紀伊国屋・五島町に旅行で宿泊したオランダのゲスト様

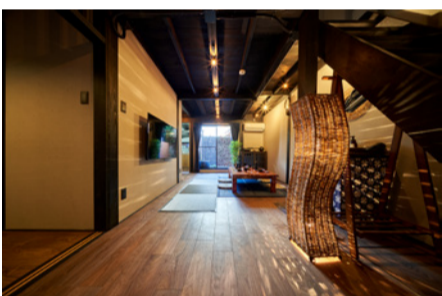
五島町



Mooie locatie waardoor alle bezienswaardigheden heden van Nagasaki snel bereikbaar waren. prachtige ruime woning op bovenste 2 verdiepingen van het gebouw. wel moet er opgemerkt worden dat er geen lift is. Echt een aanrader voor mensen die niet slecht te been zijn en Nagasaki willen bezoeken.

<翻訳>
長崎のすべての観光スポットに素早くアクセスできる美しいロケーションです。建物の上部2階にある美しい広々とした家。ただしエレベーターがないことにご留意ください。長崎を訪れたい人には強くおすすめします。

おやど紀伊国屋・丸山町庭に旅行で宿泊したアメリカのゲスト様



丸山町庭

Loved staying here! The hosts were very responsive and even let me check in early. Super close to Nagasaki's Chinatown and lots of bars/restaurants within a 5 min walking distance. The room was super clean and inviting, important to note that older Japanese homes have thin walls so try to be considerate at night when talking! My friend accidentally left their phone in the Airbnb and the host immediately found it for us.

<翻訳>
ここでの滞在が気に入りました！ホストの対応もとても良く、早めにチェックインさせてくれました。長崎のチャイナタウンにとっても近く、徒歩5分圏内にたくさんのバーやレストランがあります。お部屋はとて清潔で魅力的で、古い日本の家には壁が薄いので、夜はおしゃべりする際には、気をつけましょう！友人が誤ってAirbnbに携帯電話を置いていってしまい、ホストがすぐに見つけてくれました。

空家を民泊に活用しませんか？

<お問い合わせ>
株式会社ハウジングロビー民泊事業部
TEL 095-893-5037



おやど 紀伊国屋



◀◀◀
宿泊予約
はこちら

- おやど紀伊国屋 十人町
- おやど紀伊国屋 五島町
- おやど紀伊国屋 本石灰町
- おやど紀伊国屋 新地町
- おやど紀伊国屋 中町
- おやど紀伊国屋 銀屋町
- おやど紀伊国屋 銀屋町式館
- おやど紀伊国屋 大黒町
- おやど紀伊国屋 磨屋町
- おやど紀伊国屋 丸山町
- おやど紀伊国屋 丸山町庭

スタッフのつぶやき

Staff Column
Staff Column
Staff Column
Staff Column
Staff Column

皆様こんにちは！ 虞(グ)と申します。

こんにちは、皆さん。
私は2022年12月にハウジングロビー民泊事業部に入社した虞と申します。6年前に国を離れ、日本に定住することを決めました。
私はかつて長崎で大学に在籍していた経験があり、そのため長崎を居住地に選びました。以前は映像制作、造船部品、観光などの業界で働いたことがあります。観光業は非常に活気があり将来性のある業界だと感じています。また、長崎は日本の歴史文化の中でも代表的な場所であり、特に長崎の政府は都市の建設と観光の発展に非常に注力しているため、ハウジングロビー民泊事業部で働くことができることを光栄に思っています。

仕事内容は、民泊の総合的な管理です。それには、前期のリノベーション提案、物件全体の宣伝、情報の発信などが含まれます。正式に運営が開始された後は、宿泊関係やサービスの改善を通じて、宿泊者の満足度を向上させるための業務も行います。また、民泊事業全体の情報収集と分析を行い、すべての物件の快適さを向上させ、民泊事業をより良く展開し、民泊業界に興味のあるより多くのホストが参加できるようにすることの役割です。