LA PROPERTY OF THE PROPERTY OF

大家としておさえておくべき 特集「原状回復」の基礎知識

●賃貸経営アラカルト

スムーズな賃貸経営の引き継ぎ方

●空間デザイナーさんお願いします

女性の心をつかむリフォームで差別化&好感度アップ

●賃貸トラブル法律講座

建て替え、家賃滞納…契約終了できる?



(一財)住宅改良開発公社

HARMONY :-

: 2017年11月15日

賃貸住宅経営相談センター のご案内

(一財)住宅改良開発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)が開設されました。 センターでは、専門相談員による賃貸住宅経営上のご相談を受け付けておりますので、是非ご利用ください。 (ホームページトのみで、お電話での相談は受け付けておりません。)

> 当相談センターは、賃貸住宅のオーナー様が賃貸住宅の円滑な 経営維持・拡大を図っていただくため、専門相談員によるアド バイス(無料)を行なっております。 賃貸住宅経営上、派生する諸問題、改善方策などについてお困 りのことがありましたら、ご相談をお寄せください。

ご相談は住宅改良開発公社のホームページから受け付けています

http://www.kairyoukousya.or.jp/

相談内容の例

- ●空き家がなかなか埋まりませんがいい方法は無いでしょうか?
- ●経費がかさんで大変です、経費削減のいい方法は無いでしょうか?
- ●ペット対応にするときの注意点は何でしょうか?
- ●アパートローン選択の注意点を教えてください。
- ●敷引きをしたいのですが問題ないでしょうか?



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。

融資制度の概要一

◆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)

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

http://www.kairyoukousya.or.jp

●不注意によるもの

壁・クロス

●壁等のくぎ穴、ネジ穴(下地ボードの張り

●結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ

●取付金具のない天井に直接つけた照明の跡

●テレビ、冷蔵庫等の後部壁紙面の黒ずみ

●クロスの変色(日照など自然現象によるもの)

その他

替えが必要な程度のもの)

●壁に貼ったポスターや絵画の跡

●飼育ペットによる柱等のキズや臭い

●全体のハウスクリーニング

●網戸の張り替え(破損等はしていない)

●壁等の画鋲・ピン等の穴

入居者負担

(電気ヤケ)

入居者負担

貸主負担

「原状回復ガイドライン」にみる負担区分

借主(入居者)の負担

●手入れを怠ったもの、用法違反

●通常の使用とは言えないもの

退去時の

K

ラブ

ル

を防

ぐために

お

、トラブルを未然に防ぐための対策は何か、と入居者間で原状回復工事の費用負担をめ などを弁護士の水村さんに伺いまぐるトラブルが増えてきています。

どこまで

大家負担なのか、近年、大家さん・

状回復とは? 本的な考え方

る劣化の補修費用は賃料に含ま

じた傷や汚れのほか経年変化によ を超えるような使い方によって生 て発生した建物価値の減少のうち 入居者が生活していることによっ 人居者の故意・過失や通常の使用 「まず原状回復義務とは何か、 あるようにとらえられがちです た当時の綺麗な状態に戻す義務 いて説明しましょう。 実際にはそこまでのことは要 補修費用が入居者負担に 賃借人 普通に使用していて生 いつ 原状回復義務は、 てのみ適用され、 (入居者) 原状 が借 回復

断され、 ビやシミなど。 家さん)の負担となります。」と水 を放置したことにより拡大 要なものなので、 ビや冷蔵庫は生活していく上で必 蔵庫を置いていた後部の壁の黒ず 行きましょう。 なるものを図表1で具体的に見て 負担になるも 村さんは語ります。 ていると判断され、 普段の手入れが悪かったため 逆に入居者の負担となるもの わゆる電気ヤケ)は、テ た台所 大家さんの負担となり また、 の油汚れ 例えばテレビや冷 妥当なものと判 大家さん負担に を貼るため 原則賃貸人 では、 壁の穴に関 や 入居者 したカ 0)

というと、 その分の 求されません。

●浴槽、風呂釜等の取り替え(破損等はしていない) 鋲の穴は大家さんの負担となり 地まで傷めるような釘や

ネジの穴は入居者の負担となり

ドライ 年5月に120年ぶりに改正され 費用負担になるのかが規定されて の判例を集積したものですが、 なっています。 状回復をめ は各部位ごとに細かく、 国土交通省が公表している 「原状回復の費用負担につ ます。 . ン ニ このガイドラインは過去 が基本的なル ラブ どちらの ラインに とガ ては ルに 『原 本

貸主(大家さん)の負担

●通常の住まい方で発生する損耗等

●次の入居者確保のために行うもの

●建物·設備等の自然的な劣化、損耗等

●冷蔵庫下のサビ跡

入居者負担

●フローリングの色落ち (不注意で雨が

●フローリングの色落ち(日照・建物構造

欠陥による雨漏りなどで発生したもの)

水まわり

●手入れが悪かったために付着した台所の油汚れ

●手入れが悪かったために付着したガスコ

ンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すす

●掃除・手入れを怠った結果生じた風呂、 トイレ、洗面所の水垢、カビ等

●畳の変色(日照・建物構造欠陥による

吹き込んでで発生したものなど)

●引越し作業で生じたひっかきキズ

■フローリングのワックスがけ

雨漏りなどで発生したもの)

●家具の設置によるへこみ、設置跡

基本の

考え方

負担区分の一般的な例

年劣化の場合、 ました。 た民法にも同じ内容が盛り込まれ に帰責事由のない場合 ガイドラインはイン と法律で明文化されたの つまり、 原状回復義務を負わ ②賃借人 ①通常損耗や経 は、 (入居 で

きない ケ 4) ス

通常の使用を超える使

請求で

方をした場合の損耗は、 どれだけ

でも入手できますので、 理解し 目を通

してしっ

100 90 80 耐用年数8年の場合 70 耐用年数6年の場合 60 残存価値 50 40 残存価値50% 30 20 残存価値33% 10

原状回復義務がある場合の設備等の経過年数と借主負担割合

されており、 化したのが図表2で 決まるのです 負担の割合は残存価値に基づ 減少していくとされ、 設備の価値は、 物や設備の経過年数です。 ここで問題となってくるのが、 内に限られる、 「ガイドラインにはこの点も明記 (※定額法の場合) -スでも、 負担を請求できるのでしょうか。 用負担は合理的範囲 入居者負担となるケ となっています。 この考え方を図表 経過年数とともに 双方の費用 建物 いて 建 Þ

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 経過年数(年)

HARMONY 2017

●記事はみらい総合法律事務所へ

のインタビューをもとに構成してい

話を伺った方は弁護士の水村元晴さん。

賃貸経営におけるトラブル解決の専門

家でセミナー、講演等での講師を多数

ます。

務めています。

HARMONY 2017

トラブルを未然に防ぐためのポイント

契約前に しておく

ガイドラインを正しく理解し て、どの程度の傷・汚れの場 合、入居者に請求できるの かを把握しておく。

ださい。

そうすると、次の入居者

場合が多くなってい

・ます。

ただし、

に関しては、大家さん負担となる

お分かりのように、原状回復義務

る写真を撮っておくようにしてく

ストは、

入居者に記入してもらい

捺印してもらうことが大切

以上、

説明してきたことからも

退去時にも証拠とな

使用してもいいでしょう。

ただし、やりすぎは禁物特約で入居者負担に

りますから(図表3)、

それを 確認リ

認していきます。国土交通省のホ

去時のチ ださい

エ

ックは慎重に行ってく

ムページに確認リストの見本が

もとにどちらの負担になるかを確 して退去時にはその確認リストを 認リストを作って記録として残し

事を行うことができます。」

なお、

精算完了後に見落としが

募集のために遅滞なく原状回復工

程度の傷や汚れがあるかを、

確

ておいたほうがいいでしょう。

契約後、 入居前 そのロ



入居前の部屋がどんな状態 だったのかが分かる証拠とし て撮影を。しっかり保存して おくこと。

契約後、 入居前 その2



入居者自身に入居時の物 件状況を確認リストに記入 してもらう。お互いが同意し た証として署名・捺印を忘れ ずに。

退去時



チェックシートに沿ってどちら の費用負担かを確認。合意 後は証拠写真を撮ってから 原状回復工事を行なう。

check!

… 消費者契約法第10条とは? ………

法律で、業者との契約をめぐるトラブルから消費者を 守ることが目的。第10条は「消費者の利益を一方 的に害する条項は、無効」となっている。賃貸借契 約における消費者とは入居者を指す。入居者の不 利益になるような不当な金額の請求をしないように、 入居者の権利保護の立場に立つ。

消費者契約法は平成13年4月1日から施行された

担である通常損耗・経年劣化につ لح 11 を課す特約を設けることが認めら 大家さんには入居者に特別な負担 させることができる特約です。 れています。「通常損耗補修特約」 て入居者に原状回復義務を負担 原則として大家さんの負

見つかった場合の追加請求は、

められない可能性が高いので、

退 認

修費用を負担することになる通常 ま 具体的に明記されているか、賃貸 損耗の範囲が賃貸借契約の条項に 最高裁が下した判例が基準となり 「この特約の有効性は平成17年に が口頭で説明し、 この判例では『賃借人が補 賃借人がその

約法第10条(コラム参照)に抵触 旨を明確に認識し、 測できるようにし、かつ、 が原状回復義務の範囲と金額を予 『工事の単価を設定』して、賃借人 り替え、クリーニング等)を明記』 させる原状 するには、『契約書に賃借人に負担 確に認識し合意』していること。 大切なのは賃借人(入居者)が『明 損耗補修特約が明確に合意されて 内容として認められるなど、通常 に通常は原状回復義務がない通常 いることが必要』とされています 人居者の権利保護を謳う消費者契 回復の範囲 それを合意の 図表 3 原状回復確認リストを活用 入通告時の物体状況及び駆発回復連続リスト(何

A MITTER MITTER MATTER MATT 0 AE0 | 人間時 |集終 交換を月 新場的な状況 24 8 8 8 8 8 9 8 9 8 9 8 9 8 9 5.8 R-R 入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト (例) 入居時-選去時物件状況確認リス 所在地 借主氏名 貨主氏名 月 日 進去日 転居失 TEL() 契約日 転居先住所 日 入居日 箇所 修繕 交換 要 不 要 不 摄耗 交換年月 具体的な状況 摄耗 具体的な状況 有有有有有有有有有 50 T.S. 66 5357 80 SSS 101 チャイム 下駄箱 開明器# 有·無 有·無 郵便受! 出典:国土交通省「原状回復をめぐる トラブルとガイドライン」

関して敏感になってきており、 最近は入居者も原状回復義務に

家さんは全て張替えてその費用を 価値は6年です。ただしフローリ 該当箇所分だけなので注意してく ませんが、 全額請求したい、と思うかもしれ 傷した部分の張替え費用のみとな ングは経過年数を考慮しないとさ ります。色の違いが生じるので大 ペットやクッションフロアも残存 (実質ゼロ 0 0%請求できますが、 請求の対象となるのは 円)になります。 力

求をしてトラブルにならないよう 妥当かどうか、 大家さんには、ガイドラインに従 寄せられるケースが増えています 大家さんからの請求内容と金額が しています。 れる事もあって、 にしてもらいたいですね。」 った対応をして、 ネッ 私どもの事務所にも -で様 入居者から相談が とてもよく勉強 あまり過剰な請 々 な情報を得ら

国土交通省のホームページからダウンロードすることが可能

室内や設備の状況確認を入退去時に確認リストで

場合は、

入居者の故意・過失が認

められても入居者の負担分は1円

仮に入居後6年以上経過していた 3分の2の費用請求になります。 なら、

残存価値は4年分なので、

ています。

2年間で退去した場合

年で残存価値が1円になるとされ

イドブックによると、クロスは6

過年数で負担額は変わります。 者に請求できますが、入居後の経

ガ

然に防ぐための対策として、水村 さんは写真撮影と確認リストの記 入をあげています。 「大家さんは、 退去時の原状回復トラブルを未 退去時に入居者と

ものです。 の部屋の状態がわかる証拠となる て必要になってくるの 断します。その際の判断材料とし 常の使用を超える損耗かどうか判 緒に室内を見て各部位ごとに通 入居前 入居前

残しておくことを

に写真を撮影して

お勧めします。

通常損耗補修特約を有効に (クロス張

ださ とも相談して進めるようにしてく を説明し、 損耗分を負担する特約であること の競争力を考えながら、 契約しない』となり すると、 談した方が無難でしょう。 は高いと言えるので、 う必要があります。結構ハード ただし、 りすぎは逆効果です 入居希望者が あまり特約を多く設定 きちんと理解してもら かねません。 専門家に相 から、 『だったら 管理会社 賃借人 物件 ル

HARMONY 2017

に壁がヤニだらけになった時には

コを吸っては

け

ない

契約なの

通常の使用による汚損とは言えな

のでクロスの張替え費用を入居

スムーズに賃貸経営を引き継ぐためのポイント

STED

想いを伝えること

例えば家訓を書いて家族に 想いを伝え、家族の意思を 聞く。「家族会議なんて気恥 ずかしい」という場合には第 三者である専門家やコーデ ィネーターを入れるとスムー ズに行きやすい。



STED

-緒に賃貸経営を経験する

事業の改善計画を子どもと 一緒に作って、実行してみ る。実行しつつ経営のノウハ ウを伝授し、経営の一部をま かせてみて子どもが賃貸経 営に向いているかどうもチェ ックする。

STED



誰が継ぐかを決定する

複数の後継者がいる場合、 一緒に経験した賃貸経営を 通じて、どの子に適性がある かを見極め、選定。誰に何を 相続させるかという遺産分割 案を作り、揉め事にならない ように配慮する。



に。進めてみると次男から斬新なア イデアやリフォーム提案がされ、空 室が埋まるようになってきた。Sさん は思いを改めるに至り、結局、次男 に引き継いでもらうことに決定。長 男も一緒に仕事をしていたのでこの 判断に納得し、スムーズに承継が行

●ケーススタディ

「家訓」を有効に活用 情報を開示して家族で共有

けてもらいたいならその旨をしっ せんし、 ジして書く遺言と違って、 を書くこと。 さんは「情報の開示」を挙げます ら自分が亡くなることを意味しま かり伝えるべきです。その方法と して私がお勧めしているのが家訓 「自分の後を継いで賃貸経営を続 次に行うべきこととして、 前向きに書けるものです。 自分の死後をイメ 家訓な 渡邊

ったら、 とや、 るとい 自分が賃貸経営で心がけて 反応するかによって、 ることになります。 「共感して引き継いでくれるとな いでしょう。

一緒に賃貸経営をしてみ ウハウを伝えることで、 経営の現場を

のです。『入居者を大切にする』と 内容は大げさなことでなくて にして、家族と共有してください。」 それに対して子どもたちがどう 『管理会社と仲良くする』とか、 大事にしている思いを言葉 対応を考え いるこ

継いでもらえるかを話し合うこと 事業承継もスムーズになります た場合、 引き継ぎたくない、 どうい

と考えています。」 経営と

なら、 は何かを伝えることが大切である を強調します。 て改善していきましょう。」 「賃貸業の承継とは、 渡邊さんは「一緒にやる」こと 『経営の承継』です。 一緒に事業改善計画を作っ 赤字経営だから嫌だという う状態なら引き 資産ではな

と言わ

が悪化り 状況を立て直すために経営に関わ りました。 かけは相続ではありません。 経営を引き継いでいますが、 して破産寸前に陥っていた 経営 きっ

業の引き継ぎを専門的な立場から

渡邊さんは本年6月に、

賃貸事

保管場所を明確に

|財産管理表||を作成し

考え、ほとんどの人が準備をして とめにして押入れに入れられて をきっかけに始まります。 ことができたのが救いでした。 わからないことがあれば親に聞く ていけばなんとか状況は把握でき、 る状態。ただ、 ませんでした。 はなかったですね。所有している も世の中の引き継ぎの多くは相続 5棟の物件の所在地すらもわかり 「引き継ぎはまったくスムーズ は自分が元気なうちは大丈夫と 引き継ぐ方は困り 書類を一つ一つ見 書類関係はひとま

②銀行口座が

わからない

④どの物件が

どんな修繕をしたか

がわからない

⑥どの物件の

入居者情報か

わからない

事業承継でよくある失敗例

引継ぎ準備をしていないことにより、

こんなケースが

①書類等がバラ

バラの場所で保

管されている

③何の保険に

加入しているの かわからない

⑤どのような修繕

計画を立てていた

かわからない

だ物件を売却するケースが増えて

ぎができなくて、

相続で引き継い

「最近、

うまく次世代への引き継

う語ります。

しました。設立の経緯についてこ

する一般社団法人を設立

貸経営を続けてきたのに、

その思

きています。

せっかく頑張って賃

ていれば、

売らなくて済んだかも

しれません。そうい

った対策の手

なこと。もっと事前に対策を講じ

いが子どもに伝わらないのは残念

助けをしたいと思ったからです。」

渡邊さん自身も親からアパ

倒だから売ってしまおう、 ことができる人もいない よね。 ません。」 Oうしたらい てください、 も仕方がないことなのかも いきなり賃貸経営をはじめ いかわからない。 と言われても何をど と思う もう面 聞く

専門家である税理士の渡邊さんにお聞きしました。でません。代替わりはいつ起こるか予想できません。のオーナーが引き継ぎに不安を感じていると答え、 を作り、

歴や経営に関わる協力会社などの 等の重要書類だけでなく、 情報を盛り込んだ「財産管理表」 るべきことは、 保管場所も明確にするこ 契約書や保険証書 修繕履

とだと渡邊さんは語ります

引き継ぎの準備として、 まず

●記事は渡邊浩滋総合事務所のインタ ビューをもとに構成しています。

スムー

貸

ズに引き継ぐために知っておきたいポイントを、専門家で引き継ぎ準備をしていると答えた方は29%にすぎません。本誌ハーモニーの読者アンケートによると、46%のオーナ

話を伺った方は税理士・司法書士の渡邊浩 滋さん。一般社団法人大家さんの道しるべ 代表理事。親からアパート経営を引き継い だ2代目大家さんでもあります。

の引き継ぎ方

一緒に賃貸経営をすることで見えてきた、経営の資質

賃貸物件を2棟所有していたSさ ん。2人の息子がいたが、愛想の良 い長男の方が経営に向いていると思 い、事業を引き継いでもらうことを考 えていた。ただ、次男も賃貸経営に 興味を示していたので、どちらが後 継者にふさわしいか適性をみるため に2人とともに賃貸経営を行うこと

われた。

HARMONY 2017

J

坂田さんにポイントをアドバイスしてもらいました。

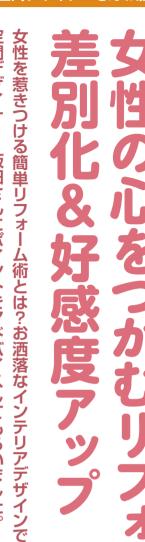
ム術とは?お洒落なインテリアデザインで女性から人気の高

か

ね

また、 も自







気のモロッコ風 ③レトロな六角形 いずれも¥1,620~/m (税込)

ることができたら、 を握って 近年はパステル 時代 女性の 好みは いると言 7 ファ わ n わ ツ れて 13 で

策には効果的 「その考えは間違っ がり が楽しめる「余白ッに作りこまず

たほうが

人気の

『余白』

本当に好きな人は限られて 概にこうだとは決め付け 女性だからピンクや とともに変化して れがちで ショ

でも選択の決定権 心を捉える物 余白」を 空室対 件で

紙などに留

て、

を占める床材が魅力的だと印象 ツションは木調 0 間取 か 5 部屋

違

りにはそれほど

決め手になる可能性 の多

シフロアの関係の アで差のある

種類が豊富なクッションフロア。素材感が人気。 11ステンシルで模様をつけた木調 21人

/4枚(税込) ⑧水に強いフィルムテープ(decolfa)でおし ゃれな浴室に ¥1,296/1ロール・8m (税込)

7タイルステッカーを貼って華やかなキッチンに変身 ¥1,080

4美しい柄が人気の輸入壁紙。スペイ

ン製「コルドネ」 ¥1,490/m (税込)

5安定した人気のアメリカ製「ウォー ルクエスト」¥1,490/m(税込)と ⑥イギリス製「ウィリアム・モリス」

参考にしたい! インテリアショップ

坂田さんがプロデュース。ここに来れば、新空間のイメージが湧きます。

緒に貼ってみるの

-に近い お孫さん

方が身近に

いかも

など、

す。

お

ハイセンスな街の代名詞・代官山に出店していますが、幅広い年齢層の方が来店。 ヒントを求めて何度も足を運ぶ賃貸オーナーも多数いるそうです。

B

5



壁紙や床材が施工された状態で見られるブース

壁紙やペンキなどの定番グッズから、床 材や建具などの資材、雑貨や小物まで、 多くのインテリアグッズを揃えたショップで す。テーマを設定したブースが設けられて いるのでリフォーム後のイメージが湧きや すいと好評。壁紙を選びながら照明を選 んだり、床材を見ながら壁のペンキの色

る傾向にあります。

華

のある輸入

も豊富で

リジ

0

ぽ

時間が長いので、

ンジに効果的なの



くすんだ色合いが絶妙なペイント は30色用意 ¥713 (税込)



タイルの種類も豊富 ¥756 (税込)



を合わせたり、総合的に住まいのことを

考えることができます。店内にはコーディ

ネーターやインテリアに詳しいスタッフが

常駐しているので、気軽に相談すること

が可能。商品はホームページからも購入

でき、サイト内ではインテリアに関する記

事も豊富なので、最近のトレンドを知る参

考になります。

けで雰囲気がガラ 売されています

と変わるので

ある場合は、

または

など

の狭

もと違う

んでみる

みてはい

あるク

フロ

が多数販

壁紙を効果的に使えば個

な空

にすることがで

床材を変えるだ

もお勧めです

い空間からチェ紙はまずは一

を 対果

的なア

セン

グテ

Decor Tokyo(デコールトーキョー) 東京都渋谷区恵比寿西1-31-18 http://www.decor-tokyo.com

分でできる範囲内で空間 最近の入居者は賃貸物 スとなる部分、 その 向に を残してあげ りこんでしま テムを紹 後入居者が あ ります。 別る とのこ 床や壁 など幅広く活躍 化を

代表 坂田 夏水 氏

武蔵野美術大学建築学科卒業。 設計事務所などを経て、2008 年夏水組を設立。内装デザイン のみならず、店舗プロデュース

HARMONY 2017

単身者に優-平和記念公園を望む好立地に建つ しい店舗併用賃貸マンション

住み心地をさらに高め、安定経営と次の世代への資産継承につながっている。一人暮らしの入居者に心地よく暮らしてもらいたい、というオーナーの細やかな配慮が広島市でも有数の利便性と自然環境にも恵まれた立地が魅力の「ソフィア大手町」

街づくりにも貢献 賃貸経営を通じ

通りから道を2本隔て、 線「本通駅」から徒歩3分。 並び賑わいを見せる広島電鉄宇品 公園と元安川の水面を望むように オフィスビルや商業施設が建ち 平和記念 電車

> 建つ10階建ての店舗併用賃貸マン されていました。 式の立体駐車場を引き継ぎ、 当該地でお父様が始められた2連 所にご自宅を構える瀧村さんは、 ションが「ソフィア大手町」です 賃貸マンションから徒歩1分の

「立体駐車場も29年が経ち老朽化



暮らしの方の生活を考え、 具体的な計画においては、 いつで 人 街との調和を考えたタイル貼りの落ち着いた外観。

> が進む中、 建設を決めました。」 があり、 設さんから賃貸マンションの提案 そんなタイミングで、 かさんでくることもあり、 にどうするかを考えていました。 収支計画や将来性も考え 今後、 さらに修繕費が 広島八谷建 将来的

別の思いもあったようです。 復興を見届けられた瀧村さんには 戦後の焼け野原から街の

ました。 の意味で町内に貢献できるじゃな に住んでいただく方が、街づくり 抜けになるのは忍びなく、 考えましたが、住み慣れた街が歯 いかという思いがありました。 も申し訳ないという気持ちがあり 「当初は、平面駐車場にする事も 賃貸マンションとして人 先祖に

があったと思いますが、 広島県広島市 瀧村様 ●設計·施工/広島八谷建設株式会社 ●竣工/平成29年9月 ●構造/鉄筋コンクリート造地上10階建 賃貸住宅37戸(2階~10階)、店舗(1階)

は良い判断をしたと思います。」 は兄妹や子供達には躊躇する思い 入れ額が大きかったので、 駐車場 4台(敷地内) ●間取り/1K 36戸:29.94㎡ ●広島電鉄宇品線『本通駅』徒歩3分 結果的に ●付帯設備等/オートロック、宅配ボックス、TVモニタ

最初

物件の価値をさらに高める住む人への細やかな配慮が

に賃貸住宅を計画 にはオフィスも多い好立地を活か 店などの商業施設が充実し、周辺 徒歩圏に百貨店や大型家電量販 1階を店舗、 2階から10

分は単身向けワンルー 身の方に住みやす 決めました。」 ンビニや飲食店も近くにあり、 いるので、採算性も考慮し賃貸部 「市民病院へは徒歩10分ほど、 い環境が揃って ムタイプに 独 コ



モザイクタイルが施され、ジャスが流れる落ち着

が流れています。

「宅配ボックスは、

宅配業者さん

スには、大型の宅配ボックスを設 れた落ち着いた印象のエントラン

BGMとしてジャズの音楽

きのあるエントランス。

B G M は、

自動販売機の会社の設

型な物に変更してもらいました。

や入居者の事も考え計画よりも大

置に伴うサービスだったのですが

入居者の方が少しでもホッとして



単身者に嬉しい2口コンロのシステムキッチン キッチンや室内ドアや床は、木目柄で統一。

白を基調とする事で圧迫感を和らげた居室。

単身者と宅配業者に配慮 した大型の宅配ボックス。

住み心地に配慮したシンプルな1Kプラン

1Kタイプ

洋室10帖

をすることで、 見学用として活用するなどの工夫 を作成し、残りの空室数を表示す 動産会社にて専用のホームページ やるようにしました。」 特にアピールするほどの事ではあ さらに一部屋を早めに完成させて ることで閲覧者の期待感を刺激。 りませんが、できる限りのことは いただければと思い採用しました 入居者募集は、物件完成前に不

入居者の7割が女性で正

と笑う瀧村さんからは、この街へ 喜ばれているように思います。」 公園があり、平和記念公園や元安 便性はもちろん、目の前に小さな の愛着が感じられました。 川などの自然を感じられる環境が

もゴミを出せるようにするととも

細やかな配慮がされています。

モザイ

- クタイ

ルが施さ

ラを設置して防犯性を高めるなど

に続く避難通路に2台の監視カメ

と自転車置き場

安定経営につながる 物件に愛着を持つ事が

らです。 また、 世代に受け継ぐ上で、 瀧村さんからは、 安定した経営ができると考えたか 利が低く、35年の固定金利なので 片付けています。やはり近くに住 気をつけ、 ない賃貸経営の大切さを再確認す けないと考えています。」と語る として積み立てていかなければい んだかんだと雑用も増えてきます んでいると自然に愛着がわき、な す。ただ、清掃日の合間や風が吹 しています。 いた時には、 「月2回の清掃を含め、物件管理 不動産会社にお願い 機構融資を選んだのは、金 今後、修繕費などを定期 ゴミや落ち葉があれば 直接見に行くように 特に玄関まわりには 資産を守り していま 次の

直驚きましたが、 立地や建物の

室になったそうです 予想より も早く満 ることができました。

HARMONY 2017

ー付インターホン、インターネット無料、浴室乾燥機

シャワー付き洗面台、温水洗浄便座、エアコン

賃貸トラブル 法律 -契約トラブル編-

交渉、短期間での解約に関する対応について、弁護士の尋木先生に解説していただきました。今回は契約に関するトラブル編。オーナー側から契約終了を申し出る際に想定される問題や、家賃の減額

ですが、こちらの都合による契約終了は可能でしょうか?考えています。入居者には半年前までに通知すればいいと聞いたの建物が古くなり、空室も多くなってきたので、建て替えをしようと

初めて要求できます。このもっと が想定されます。建て替えたいか 分で使用する必要があることなど もっともだと言えることがあって ナーが立ち退きを要求することが 害状況を総合的に判断して、オー ついて説明します。 反がない(落ち度がない)場合に もな理由のことを正当事由とい いますと、オーナーと入居者の利 人居者に賃料不払いなどの契約違 ことが必要となります。ここでは 例えば、 可能ですが、 「正当事由」が認められる オーナーが建物を自 原則論から言 オーナー側の

> 裁判所が判断した時です。 ち退き料を支払うことで解決に導 され、 み。建物の老朽化があまりに激し き料ゼロ円で解決したのは1件の は、正当事由が認められ、立ち退 者の住み続ける権利の方が強いと 例では、ほとんどのケースで入居 は認められません。これまでの判 くて、そのまま住み続けると倒壊 くことが一般的です。私の経験で ら、というのでは正当事由として して命を落とす可能性がある、 正当事由が認められても立

立ち退きの問題ではいきなり裁 ということにはならず、 まず

> 談することになりますが、 は対応が難しいので、弁護士に相 こうなると素人であるオーナ き料を要求してくる人もいます。 てくれます。ですが法外な立ち退 感覚的には7 人居者との話し合いで始まります の立ち退き料を渡せば出て行っ 8割の人はそれな 弁護

題に強い人とそう 勧めです。 をしている人がお 会社の顧問弁護士 で探すなら不動産 てもらうか、自分 管理会社に紹介し でない人がいます。 士でも立ち退き問

えを考えているな 数年後に建て替

> ださい。 家賃は相場よりも低く設定しない 約終了後に退去してもらうように 者とは定期借家権契約を結び、契 うリスクがあることを覚悟してく してはいかがでしょうか。ただし、 入居希望者は納得しないとい 退去者が出るたびに、新入居

建物が古くなった のでそろそろ建て 替えを…

はできますか? している入居者に対して、オーナー側から契約を終了させること家賃を滞納していたり、周囲に迷惑をかけるような行為を繰り返

賃の滞納なら、 として、オーナー側から契約解除 出ても自動的に裁判所が追い出し する判決が出ます。ですが、判決が す。督促しているのに3ヵ月滞納 うっかり忘れたとも考えられま をすることができます。ただし家 約違反は明白で、オ す。家賃を払わないのですから契 も話が進まないなら裁判になりま う。弁護士に相談して、交渉して したら確信犯と思っていいでしょ と入居者の信頼関係が破壊された てくれるということもなく、出てい ★ 迷惑行為により、オーナー この場合は、債務不履行や 1ヵ月程度では -の勝ちと

態にならないためにも、入居審査 は厳格に行う必要があるのです。 の痛手を被ります。こう 費用もかかり、 可能性もありますので、その回復 えると、相当な出費を強いられま 強制執行となった場合の費用を考 滞納家賃を回収できないことに加 ては6ヶ月程度かかることもあり る時間は相手方の対応如何によっ 流れになります。ここまでにかか 行の手続きをして、執行、という す。また、 かない場合には立ち退きの強制執 裁判費用、 ゴミだらけになっている 部屋の中も荒らされて 弁護士報酬そして 精神的にもかなり いった事

減額を要求されました。 てそれに合わせて欲しいとのことです。応じる必要はありますか? 更新時期が近いので通知をしたところ、更新をする代わりに家賃の インターネットで他の部屋の家賃額を知っ

後に生じた事情により相場家賃が 立しているのであって、仮にその 設定家賃に合意したから成 賃貸借契約は契約時点での

適用されるということはありませ ん。家賃には野菜や果物と同じよ ·がったとしても、 例えば繁忙期を過 さかのぼって

> じ広さ・タイプでもまったく同じ ことです。また、不動産は一物一価 賃を下げるということはよくある ぎたので入居してもらうために家 家賃に合わせる義務もありません。 んから、似たような条件の部屋の 条件の部屋というものはありませ たとえ同じ階にあって同

せん。 を募集するために家賃を下げざる 退去されることで、 が多くなって家賃が下がり気味で 要求に応じなくても問題はないで 額には応じた方が得策かもしれま を得ない状況でしたら、多少の減 ただし、近隣に競合物件 新しい入居者

突然来月退去したいという申し入れがありました。 してはどのような対策を考えたらいいですか? **2年間の期間を定めて賃貸借契約を結んだのに、契約して3ヵ月後に** こうした要求に対

の項目に、例えば契約後1年間は 対応策として考えられるのは、 盛り込んでいることが普通です。 期間が決められている賃貸借契約 発生することになります。 など、予想していなかった費用が えて原状回復工事や新規募集費用 待利益を損失することになり、 中途解約できず、 る中途解約項目を賃貸借契約書に でも、途中で解約することを認め た事態は避けたいところ。 でも途中で解約されると、 して賃料が得られると期待します 2年間の契約ですから、 はこの期間は安定 もし中途解約す この期 こうし ただ、 加

契約トラブル編まとめ

- ●入居者に落ち度がない場合のオーナーからの 契約終了は、正当事由と認められる理由があっ ても、立ち退き料を支払うことで解決に至るこ とが多い。
- 入居者の落ち度による契約解約はできるが、 相当期間分の金額損失の可能性が。入居審 査を厳しくする必要性がある。
- 受け入れた方がいい場合もある。

も支払う、

るのなら、 という条件を設けてみ 残っている期間の家賃

- 更新時等による入居者からの減額請求には応 じる義務はないが、退去されるよりも妥協して

てはいかがでしょうか

HARMONY 2017

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

ATIO 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

ていまし

たが、管理会社と相談し

ゴミを不法に捨てる人が

がて困

ンのそばに

てカメラを3台取り付け、

、「カメラ

作動中」

のプ

そのおかげで、

不審者や悪質な も付けました

ルスなども減り、

居住者も安

何かあっ

で 築い 室のう ま も安心.

ち、 12 在 女性の

会時点から住民との良好な関係を たことで、 建築前の近隣へ て入居できる物件にな 人暮らし 、の説明

評を得て 択できることになり、 外来者と面談する機会を自分で選 しまし クを設置. ター た。 は全て外部の集中設備に 宮城県仙台市 これにより、 水道 ガス 0 居住者は · 電気

玄関と戸 別玄関にオ $\dot{\Box}$

このため、 うとともに、 電球を ランスは綺麗になって 外灯の 灯には虫が寄らなく E した。

対応することが大事にしな

ます

青森県三戸郡

ら早急に対策をたて 心しているようです。

早

十め早めに

● エン

トランスの石畳

の洗浄を行

に解決しまし ●ゴミ置き場 ば カラスや猫など

てたことにより、その悩みも完全たが、小さなプレハブの小屋を建の鳥獣に荒らされて悩みの種でし 福岡県大牟田市 入居者の

公社からのお知らせ



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

http://www.kairyoukousya.or.jp

しています。

首都圏本部水道橋受付センター拡張のお知らせ

今般、弊公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するため、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)



公社お問い合せ先

本社・首都圏本部 営業地域/東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、

〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1 国際中正会館ビル3階

203-3237-7411 FAX03-3237-7418

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

水道橋受付センター(事業推進第一部) 〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-2 ココタイラビル1階 ☎03-5805-2521 FAX03-5805-2528

事業推進第二部)

〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-9 エー・ゼットキュウブビル2階 ☎03-5805-2607 FAX03-5805-2608

大阪支社 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

〒541-0057 大阪市中央区北久宝寺町2-5-9

☎06-6245-5557 FAX06-6245-0379

〒060-0002 札幌市中央区北二条西3-1-8 朝日生命ビル3階

☎011-221-6717 FAX011-221-7200

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* *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。

アールエムツー高崎ビル2階

☎027-324-6171 FAX027-324-6172

広島支社

営業地域/鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県

〒730-0014 広島市中区上幟町7-3 コンフォート幟7階

☎082-511-1151 FAX082-511-1160

営業地域/青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山

〒980-0013 仙台市青葉区花京院1-1-20 花京院スクエア16階

☎022-266-2941 FAX022-266-2926

営業地域/岐阜県、愛知県、三重県、静岡県* *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。

〒461-0004 名古屋市東区葵3-15-31 千種ニュータワービル9階

☎052-930-6821 FAX052-930-6824

福岡支社

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

〒 810-0001 福岡市中央区天神 3-10-20 KG 天神ビル東3階

☎092-712-4401 FAX092-712-4403

「築20年超え」のアパート・マンションを 満室にする秘訣/西島昭

著者が代表を務める(株)市萬は、築 古物件で空室に悩む大家さんの駆け 込み寺的存在。大家さんと一緒に知 恵を絞って、入居率95%以上の実績 をあげています。本書では豊富な実例 とともに、満室にするための具体的な アイデア「とっておき30の満室への

夜長を過ごすお供に、こんな読み物はいかがでしょうか。大家さんと一緒になって

空室対策に真摯に取り組むコンサルティング会社と、入居者と一緒になって愛される

空間づくりを続けるオーナー。どちらからも経営のヒントがもらえます。

秘訣」も惜しみなく公開。たとえ築年 数が古くても、現在空室率が高くても、 かけられるお金が少なくても、誠心誠 意工夫を凝らせば、満室が実現できる ことがわかります。

発行:ごま書房新社 定価:本体1.550円+税

著者紹介: 西島昭氏。株式会社市萬代表取締役。金融機関、税理士事務所から紹介 されたオーナーに、不動産に関する問題解決に特化したコンサルティングを行う。

大家も往人も しあわせになる 賃貸住宅のつくり方

にする秘訣

入居率95%を誇る著者が最新空室対策を加策!

プロでも難解な関年数。の連貨物件で 入財車95%以上を連成し続ける方法



大家も住人もしあわせになる賃貸住宅のつくり方 /青木純

各種メディアで話題の青木氏のオー ナー人生は、空室率27%の不人気 物件の経営が原点。壁紙を入居者が 選べるサービスから、レディメイド賃貸、 そしてオーダーメイド賃貸へとチャレン ジし、ついには入居待ちが出るほ どの物件に。その経験を通じて「自 分が愛せない場所は人からも愛されな い」との信念に辿り着きます。空室対 策のヒントが得られるだけでなく、一人 のオーナーの成長物語としても楽しむ ことができる一冊。

発行:学研パブリッシング 定価:本体1.500円+税

著者紹介:青木純氏。株式会社まめくらし代表取締役。大学卒業後、中古不動産 の仲介実務や不動産ポータルサイトの運営を経て、2011年に大家業を継ぐ。住 み手と共に編集するカスタマイズ・DIY賃貸のパイオニア。

