

# HARMONY

2019.7  
vol.86  
SUMMER

特集

## 正しい知識で安定経営を サブリースの仕組みと今後の動向

賃貸経営  
アラカルト

賃貸経営に  
関わる 消費税と「増税」への備え

宅配ボックスの専門家さんをお願いします

賃貸トラブル法律講座

「宅配ボックス」の基礎知識 賃貸物件を相続した際のトラブル対応



HARMONY

HARMONY Vol.86 SUMMER  
通巻：86号 発行：2019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

<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。

弊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。



相談例01

空き家が  
なかなか  
埋まりませんが  
いい方法は  
ありますか？

相談例02

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？

相談例03

ペット対応に  
するときの  
注意点は  
何でしょうか？

相談例04

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 ☎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  
☎03-3237-7515

サブリースの  
メリット



●安定した収入が得られる

入居者の有無にかかわらず、サブリース会社から毎月一定の家賃収入を得ることができるため、安定した賃貸経営が行える。

●管理の手間がかからない

入居者募集、契約、建物の維持管理、各種点検といった業務は、サブリース会社が行うため、オーナーは管理の手間がかからない。

●トラブル対応もおまかせ

入居者と訴訟で解決しなければならないトラブルが発生しても入居者との賃貸借契約の当事者であるサブリース会社が対応。

サブリースの  
注意点



●賃料が減額される可能性がある

サブリース会社には借地借家法に基づいて、家賃を減額する権利がある。また、一方的な中途解約や倒産のリスクも。

●修繕費や設備更新など出費がある

壁紙の交換や外壁塗装といった修繕費、エレベーターの更新、宅配ボックスといった設備の導入などはオーナー負担。

●礼金や更新料など受け取れない金銭もある

礼金や更新料は、通常は貸主であるサブリース会社が受け取る。初期募集時など一定の免責期間は家賃が受け取れない。

「サブリースのメリットをひとことであらわすと、手間がなく安定した収入を得られるということでしょう。」

サブリース契約は、サブリース会社が物件を一棟まるごと借り上げ、家賃を長期にわたって支払う仕組みです。そのため、空室の発生や入居者の家賃の滞納による「収入の空白」がありません。これにより、安定した賃貸経営が図れることとなります。

また、入居者募集にはじまり、家賃の集金、建物の点検や清掃といった維持管理業務など、煩雑な賃貸管理の実務は、すべてサブリース会社が行います。賃貸管理のプロにお任せすることができ、

「サブリースのメリットをひとことであらわすと、手間がなく安定した収入を得られるということでしょう。」

サブリース契約は、空室が発生しても安定した賃料収入を得られるなど、オーナーにとって多くのメリットがありますが、いくつか注意しなければならぬ事項もあります。

まず1つめは、受け取れる賃料が減額される可能性があるということです。「家賃保証」という言葉も聞かれますが、契約は借地借家法に基づいたため、サブリース会社には家賃の減額を請求する権利があります。一般的には2年ごとの家賃見直しの条項が記載されていることが多いようです。

常識的なサブリース会社であれば起こらないことではありますが、一方的な中途解約を言い渡された

特集 正しい知識で安定経営を

サブリースの  
仕組みと今後の動向

賃料収入が安定し、管理の手間がかからないサブリース。一方で、賃料の減額や中途解約をめぐるトラブルも増えています。改めて、サブリースを正しく理解し、安定経営を続けていくために必要なことを、日本賃貸住宅管理協会の鈴木さんに伺いました。

監修

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会  
日管協総合研究所 研究所員・主任相談員  
鈴木 一男氏



相談員として長年にわたり、オーナー・入居者・管理会社からの賃貸住宅に関する相談に対応。

サブリースとは一括で借り上げ入居者に転貸する仕組み

まず、「サブリース」とはどのような仕組みなのか確認していきましょう。サブリースという言葉は「転貸」を意味しています。サブリース事業を行う会社（以下、サブリース会社）が転貸を行うことを目的に、オーナーから一棟まるごと（住戸単位の場合もある）借り上げる契約と、サブリース会社から入居者へ転貸する契約がセットになったシステムのことです。

「サブリースでは、オーナーとサブリース会社での賃貸借契約（サブリース原契約またはマスターリース契約）と、サブリース会社と入居者間の賃貸借契約（転貸借契約）の2つが結ばれることとなります。」と鈴木さん。

オーナーが収入として得られるのは、サブリース会社が転貸している入居者から集めた家賃総額から、管理手数料などを引いた「借り上げ家賃」となります。借り上げ家賃の相場は入居者から受領する家賃の80～90%ほど。ただし、

サブリース契約の仕組み



鈴木さんに聞きました

### サブリースにまつわる Q&A

Q



サブリース会社を変えたいと思うのですが、可能でしょうか？

A

サブリース会社との契約は長いものになると30年といった長期にわたるものも。その間には、「家賃が下げられた」「管理がよくない」といった理由で、サブリース会社を変更したいと考えるオーナーさんはいらっしゃいます。ただし、契約を別会社に移すのは簡単ではありません。契約の途中解約は、違約金が発生することがあります。まずは、契約書の中身を確認しましょう。もし、解約可能という記載があったとしても、油断はできません。また、オーナーとサブリース会社との間の契約は「賃貸借契約」です。そのため借り主によほどの正当な事由がないと貸主からの一方的な解約はできないことになっています。サブリース会社とよく話し合い、解決の道を探るのがよいでしょう。

Q



もし自分に万が一のことがあったら、サブリース契約はどうなるのでしょうか？

A

賃貸住宅を経営するオーナーの中には、将来の相続税対策として、始めたという方も多くいらっしゃいます。オーナーが死亡した場合は、基本的には相続人に契約が引き継がれます。なお、相続人が複数いるなどの場合には、相続人同士でのトラブルを避けるため、あらかじめ誰がどの物件を相続するかを決めておくのが肝心です。

#### サブリースまとめ

- サブリースとは、サブリース会社がオーナーから物件を一括で借り上げ、入居者に「転貸」する仕組み。
- オーナーは、手間がなく安定した収入を得られる。
- 法整備やサブリース会社のコンプライアンス強化により、業界の健全性が高まる方向へ。
- 安定した経営のために「コミュニケーション」「物件への関心」「情報収集」が必要。



ていくために、今後、オーナーとしてどんなことを心がけていけばいいのでしょうか。

「家賃の下落を防ぎ、サブリース会社と上手に付き合っていくためには、オーナー自身が物件に積極的に関わっていく姿勢が大切です。その1つに担当者とのコミュニケーション

ーションがあります。『お任せしているのだから口出しはしない』は、実は間違いです。担当者も関心をもって経営をされている方には、期待に応えようとしてくれますし、よい提案をいただけることもあるでしょう。

また、オーナーご自身がこまめ

に物件を視察したり、流行の設備についての情報を集めることも肝要です。そうすることで、物件が正しく維持管理されているかがわかったり、入居者のニーズに気づくことができ、結果として物件の価値の維持・向上につながることができま

たどえ入居があったとしてもオーナーにはなりません。

そのほかにも、竣工後の初期募集期間の数カ月や、退去後1カ月といった一定期間、家賃保証の対象外となる「免責期間」があるのが一般的です。この免責期間は、たとえ入居があつたとしてもオー

「この制度は、家賃の受け渡しなどオーナーと管理会社の間でトラブルになりやすい管理業務についてルールを定めています。ですので、この制度に登録している会社は少なくともルールを守っているという指針になります。現在は任意ですが、サブリースを行っている会社に関しては登録を義務づける動きもあります。」

さらに、賃貸管理に関する幅広い知識を持ったプロと認められる「賃貸不動産経営管理士」という

資格制度もあり、今後の国家資格化が見据えられています。

「こういった制度に登録していることや、資格を持つ社員がどれだけ在籍しているかということが、財務状況とともに、サブリース会社の信頼度を高めるポイントの1つになっていくことでしょう。また、サブリース会社としても、コンプライアンスの遵守が経営の重要項目の1つとして掲げられるなど、健全な業界づくりが進んできています。法整備や企業側の努力によって、業界全体として、安全

安心な賃貸住宅経営の環境が整いつつあります。」

サブリースでも物件に対し関心を持ち続けることが重要

では、安定した収入とプロに管理を任せられるというメリットを最大限に活かして賃貸経営を続け



り、サブリース会社が経営破綻して倒産してしまうリスクがあることも認識しておきましょう。

2つめは、外壁塗装やエレベーターのほか、エアコンや給湯器といった住宅設備の修繕に加えて、防犯カメラや宅配ボックスなどの設備を新たに導入する際は、オーナーが費用を負担しなければなら

#### 安心・安全な賃貸管理へ健全な体制づくりが進む

「一般的には、賃貸住宅においてオーナーが費用を負担する必要があるものは、事業者が修繕費を負担する特約付きの契約を除き、サブリース契約においても同様です。」

また、礼金や更新料といった習慣がある地域であっても、入居者からのそういった種類の金銭は、通常は直接の貸主であるサブリース会社が受け取り、オーナーの収入にはなりません。

近年、「家賃保証があるにもかかわらず減額された」「契約中なのに一方的な解約を申し入れられた」などといった問題が取りざたされたことがあります。そこで、国土交通省により、賃貸住宅の管理業務において、一定のルールを設けることで借主と貸主の利益保護を図る「賃貸住宅管理業者登録制度」が導入されました。

#### サブリースと上手に付き合い、安定経営を続けるための

#### 3か条

##### ● サブリース会社と密なコミュニケーションを

サブリース会社の担当者と密にコミュニケーションをとることが大切です。これにより物件の入居状況など現状が把握できるとともに、有意義な提案を受けられる機会も増えます。

##### ● 経営者として、自分の物件に関心を持つ

管理は全てサブリース会社に任せているからといって、自分の物件に無関心ではいけません。日頃の管理は行き届いているかなどに関心をもち、自分の目で確かめるとよいでしょう。

##### ● 積極的な情報収集で物件の価値向上を

最近はどうな設備があり、何が人気なのかといった情報を積極的に取り入れましょう。入居者のニーズをつかみ、適切な設備更新を行うことで、物件価値の維持・向上につながります。

### 収入や支出にどのような影響を与える？

# 賃貸経営 消費税と「増税」への備え

消費税の増税予定日、2019年10月1日が迫ってきています。8%から10%へ。増税は賃貸経営にどのような影響を及ぼすのでしょうか。それに対してオーナーができる事、やるべき事とは？税理士岩松先生にアドバイスをしてもらいます。

専門家  
に聞きました

岩松正記税理士事務所  
岩松正記  
税理士・行政書士

いわまつまさき ●地元仙台を中心に  
税理士業をする一方、セカンド・オペ  
ニオンなど各種コンサルティング、メ  
ガバンクでの講演やメディア出演、  
全国誌への掲載など幅広く活躍中。

賃料収入は変わらないのに  
支出には増税分の上乗せが！

消費税は、国内で事業として消  
費される商品やサービスに対して  
課される税金です。賃貸オーナー  
も事業者ですが、読者の多くは免  
税事業者（消費税を払わないでい  
い事業者）ではないでしょうか。

賃貸経営に関しては、消費税の課  
税売上には該当するものは限られ、  
住宅用の賃料などは非課税となっ  
ています（下図参照）。住宅用の  
家賃収入しか受け取っていない  
（サブリースの保証家賃も同じ扱  
い）オーナーの場合、消費税の課  
税事業者にはなりません。つまり、  
消費税が10%になったとしても、

これまで同様、消費税を納める必  
要はありません。となれば、増税  
は関係ないのでは？と思う方もい  
るかもしれませんが、実は大きな  
影響があるのです。

受け取る家賃には消費税はかか  
りませんが、管理委託料、リフォ  
ーム費用、設備購入費用などの支  
出は全て増税の対象になります。  
つまり、増税の分だけ支出が増え  
るのです。この影響は一般事業者  
と比べるとわかりやすいと思いま  
す。一般事業者の場合、売上収入  
は課税対象になるため、増税分も  
上乗せされます。そのため、増税  
前後で売上も支出も変わらない  
とすれば、支払った経費の消費税  
が10%になっても、（利益）所得

### 賃貸経営にかかる消費税の課税・非課税



#### 消費税の課税売り上げ

- 事務所や店舗（住宅用以外）の賃料、共益費、礼金、更新料
- 事務所や店舗で預かっている敷金や保証金のうち返還しない金額
- 駐車場や駐輪場の使用料
- 住宅用、非住宅用問わず、入居者負担のリフォーム代
- 住宅用、非住宅用問わず、建物の売買代金
- 貸付期間が1カ月に満たない住宅用の賃料

#### 消費税の非課税売り上げ

- 住宅用の賃料（社宅含む）、共益費、礼金、更新料
- 駐車場代を区分していない賃料（車所有の有無にかかわらず1戸につき1台以上の駐車場が付属する住居の場合）
- 住宅用、非住宅用問わず土地の賃貸料、更新料
- 住宅用、非住宅用問わず土地の売買代金



に差は生じないこととなります。  
ですが、オーナーの場合は、家賃  
収入が変わらない（増えない）に  
も関わらず、支出の消費税が増え  
た分、単純計算で所得は減ってし  
まうのです（左のイメージ図参照）。

### オーナーができる 増税前後の対策とは？

これまで消費税増税は2回にわ  
たって時期が延期されてきました

が、増税自体は法律で決まってい  
ることなので、実施前提で対応を  
考えたいところです。では、オー  
ナーは何をするべきなのでしょう  
か？まず、もし駐車場や貸店舗・  
貸事務所などの課税対象になる賃  
料があるなら、契約書を見直して  
10月1日をもって、消費税を10%  
に引き上げる内容に変更してくだ  
さい。また、所得が減る分、家賃  
を値上げしたい気持ちになるかも

しませんが、サブリースの方も  
いると思いますので実際には難し  
い話です。少なくとも、今より家  
賃を下げることなく、長く住んで  
もらえるような努力をすることが  
大切です。古くなった設備を交換  
したり、人気の設備を導入するな  
どで、物件の魅力をアップさせる  
工夫をしましょう。そして、こう  
した設備の購入や必要性が高い修  
繕工事を予定している方は、ぜひ  
消費税増税前に行うようにしてく  
ださい。

契約内容や業務内容を検討しても  
いいかもしれませんが、また、管理  
コストを削減するため、電気・ガ  
ス代や電話代のコスト低減を図る  
ことも考えてみてください。経営  
者の意識を持って、収支バランス  
を見つめ直しましょう。この増税  
を逆の良い機会と捉えて、ぜひ頑  
張ってください。

### 消費増税前後の所得イメージ

大家さん	
消費税 8% (万円)	消費税 10% (万円)
家賃収入	1,000
固定資産税	50
借入金利息	100
減価償却費	150
修繕費その他経費	216
経費合計	516
所得	484

経費にかかる消費税額が増えた分、所得が減っている

一般事業者	
消費税 8% (万円)	消費税 10% (万円)
売上収入	1,080
固定資産税	50
借入金利息	100
減価償却費	150
仕入れその他経費	216
消費税	64
経費合計	580
所得	500

経費にかかる消費税額が増えても、所得には影響がない

### 経営者マインドを持って 立ち向かってもらいたい

また、青色申告のオーナーには、  
一つの取得額が30万円未満の減価  
償却資産については、少額減価償  
却資産として必要経費にすること  
が認められています。ただし、税  
込みで30万円未満になるように意識  
してください。

所得が減ってしまう分をカバー  
するには、支出の額を抑えるのも  
重要な対応策です。管理委託費や  
サブリースの手数料も当然に増税  
対象となりますから、この機会に

### 大家さんができる対策まとめ(5項目)

- 1 店舗や貸事務所など消費税の対象となる賃料は、契約書を確認して、しっかり10%をもらうようにする。
- 2 安易に家賃の値下げをせず、設備の交換など、物件の魅力を高める工夫をする。
- 3 必要となる設備購入や修繕工事等は、消費税増税前に行う。
- 4 少額減価償却資産の購入をする場合には、税込み金額を意識して、30万円未満にする。
- 5 経営者意識を持って、管理委託費などの管理コストを見直し、支出を減らす努力をする。

入居者ニーズ急上昇!  
「宅配ボックス」って?

# 宅配ボックスの基礎知識

宅配ボックスの専門家さん  
お願いします



株式会社ナスタ  
広報室 部長  
平山 浩哉 氏

同社は「宅配ボックス」をはじめ、機能性とデザイン性を兼ね備えた住宅設備を提供しているメーカー。

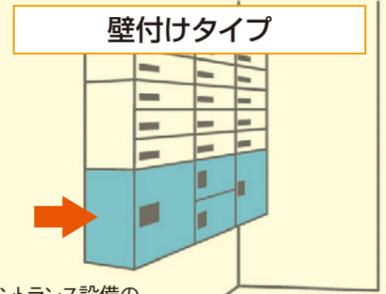
近年の人気設備ランキングで、常に上位にランクインする宅配ボックス。ニーズが高まっている背景や賃貸物件に適した型式、導入時の注意点など、押さえておきたい基礎知識を業界のスペシャリストに聞きました。



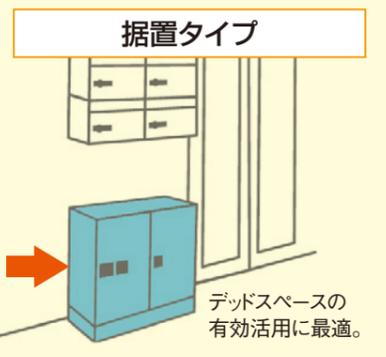
郵便受けと宅配ボックスが一体となったユニットもある。屋外なら雨水を避けられる屋根のある場所へ設置しましょう。

## 宅配ボックス、どこに設置する?

既存物件への設置方法は3タイプ。メーカーに問い合わせれば現地調査でアドバイスしてもらえます。状況に適した設置方法を選びましょう。



壁付けタイプ  
エントランス設備のリニューアル時などに。



据置タイプ  
デッドスペースの有効活用に最適。



ユニットタイプ(自立式)  
場所を選ばない自立式。郵便受けとの組み合わせも。

導入編・その①  
**型式はどう選ぶ?**

宅配ボックスは大きく分けて、ダイヤル錠などで電気を使わない機械式と、タッチパネルなどを用いた電気式の2つの型式があります。電気式は分譲物件に多く、着荷履歴などの付加機能もあります。電気を使うので設置場所に電源が必要でコストもかかります。一方、機械式は操作がシンプルでランニングコストは0円。そのため、賃貸物件は機械式を導入しているケースが多いようです。

導入編・その②  
**ボックス個数の目安は?**

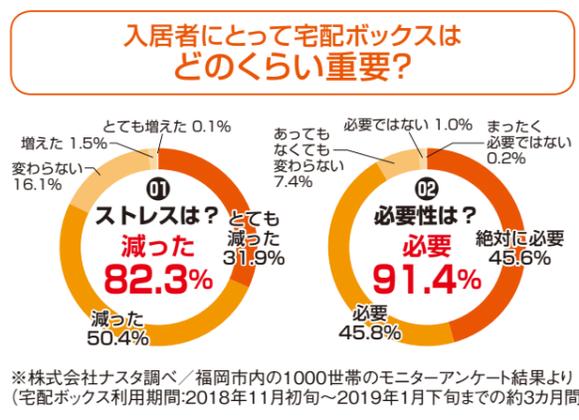
荷物を入れるボックスの数が少ないと、すぐにいっぱいになり再配達頻度が高まるため、適切な個数を備えることもポイントの一つ。平均的な利用率から、集合住宅の宅配ボックス個数の目安は物件の住戸数の3割程度とされています。しかし前述のように通販利用者が増える一方で、1住戸1ボックスを基本とする分譲物件も出ています。多めに備えておけば、入居者にも喜ばれるでしょう。

導入編・その③  
**ボックスの大きさは?**

宅配ボックスを設置しても、サイズが小さく荷物が入らなければ、やはり再配達ということに。ボックスの大きさは、「大は小を兼ねる」の発想で大きめにするのがいいでしょう。高さ40cm以上のボックスなら大きなサイズの飲料ペットボトルも入り、宅配便の荷物の約50%は入るとのデータもあります。使い勝手のよさは入居者の満足度にもつながるため、大きさを選ぶ際の目安にしましょう。

導入編・その④  
**設置場所の注意点は?**

既存物件の場合は、郵便受けの下の空きスペースやエントランス周辺に設置することが多いですが、しっかり固定できるように、ボルトを打てるコンクリートなどの地面であることが必要。また、宅配ボックスの多くは防水ではなく防滴仕様。雨ざらしを避ける屋根も必要です。なお、郵便受けには不在連絡票が入るため、第三者が容易に開けられるタイプの場合は防犯に配慮した製品に交換を。



導入編・その⑤  
**宅配ボックスにはどんな種類がある? 違いやメリットは?**

上の図で紹介している調査は福岡市の1000世帯に宅配ボックスを設置し、利用体験をヒアリングしたというものです。すると、利用者の8割以上が「ストレスが減った」と回答し、9割以上が「宅配ボックスは必要」と答えたのです。こうした調査結果からも、もはや宅配ボックスは「あると便利」ではなく、「ないと困る」設備に変わりつつあるといえそうです。それでは、ナスタ平山さんのアドバイスをもとに、実際に導入する際の段取りを紹介します。

機械(ダイヤル)式	電気(コンピュータ制御)式
<p>それぞれのロッカーにダイヤルやテンキーがついている。配達員が荷物を入れて暗証番号をセットし、その暗証番号を記載した不在票を受取人の郵便受けに投函。受取人は不在票に書かれた暗証番号で荷物を取り出す。</p> <p><b>メリット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●電気を使用しないため配線工事が不要。ランニングコストもかからない</li> <li>●操作がシンプルで、宅配業者も入居者も利用しやすい</li> <li>●1個からと小さいサイズもあり、省スペースに対応できる</li> </ul> <p><b>デメリット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●「開錠できない」などのトラブル時は、オーナーや管理会社などが対応</li> <li>●荷物の管理ができない。取り忘れに気づきにくい</li> <li>●中身がなくても施錠されるなど、いたずらが起きることも</li> </ul>	<p>液晶画面や音声案内に従って操作。配達員は荷物を入れた後、受取人に不在票を投函。入居者は部屋ごとの暗証番号やカードで解錠して荷物を取り出す。宅配ボックス会社によるオンライン管理方式と、管理者による自主管理方式がある。</p> <p><b>メリット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●常に施錠状態で専用の暗証番号やカードがあるため、盗難の心配がない</li> <li>●トラブルが発生しても、オンライン管理なので遠隔操作で対応できる</li> <li>●取り忘れの荷物も使用履歴によって管理できる</li> </ul> <p><b>デメリット</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●電源がない場所への設置の際は、配線工事が必要</li> <li>●利用料やメンテナンス料など、月額費用負担が大きい</li> <li>●24時間、電気代がかかる</li> </ul>

# オーナーお悩み相談室

住宅改良開発公社ホームページの「賃貸住宅経営相談センター(相談コーナー)」で、専門相談員を務め、長年にわたり賃貸管理に携わる日山さんがオーナーのお悩みを解決。第1回目は、入退去が一段落したこの時期に起こりやすいトラブルの注意点を紹介します。



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こなしている。

## 設備の不具合に気づき 修理依頼が増える時期

入居から2〜3カ月経ち、入居者が新居に住み慣れてきたこの時期は、一方で物件や設備などの間



題点や不具合に気づきはじめる頃でもあります。また、1年ぶりに冷房を使い始めるため、エアコンの不具合も発生しやすいです。この時期が増える、入居者からの設備などの修理依頼を放置すると、大きなトラブルになるケースも多く、注意が必要です。

## 修理依頼への遅れが 家賃減額請求を招く

オーナーには入居者が快適に暮らせる環境を提供する責務があるため、設備などの修理依頼には、素早く対応し一日でも早く通常通りに使えるようにすることが基本です。また、設備等の不具合が長引くと、入居者から賃料の減額請

求を受けることもあります(左ページ参照)。特にエアコンについては、暑くなってくると修理業者も忙しくなり、修理に想定外の日数を要する場面も多くなります。

## 計画的な一斉点検で トラブルを未然に防ぐ

エアコンなど主要設備は、時期を決めて一斉点検を行うことも、トラブルを未然に防ぐ上で有効な方法です。天気安定しているオフシーズンなら、費用も比較的安価に抑えられるでしょう。一斉点検を行う場合、事前に入居者に告知し協力を仰ぐなど、計画的に進めることが大切です。

長年にわたり賃貸管理業務に携わってきた私の経験上、トラブルは時間が経てば経つほど解決は難しくなります。素早い対応を心がけてください。

また、日頃のコミュニケーションも大切です。オーナーと入居者が顔見知りの賃貸物件の方がトラブルは少なく、万一トラブルが発生しても解決は早くなります。たとえ一括借上げのサブリースであっても、賃貸住宅の経営者であるオーナーが、ご自身の物件の現状を知ることが大切です。オーナーが入居者視点で気にかけることでトラブルを減らすとともに、長期的に物件価値を高めることもつながります。

入居者から「設備が故障して使えないので、家賃を減額してほしい」との要望がきました



設備等の不具合の状況に応じた免責日数を過ぎた場合、賃料減額割合を目安に、使えなかった日数分の家賃減額が必要になります

入居者からの修理・修繕依頼の状況に応じ一定期間(免責日数)を超え、遅延すると履行遅滞を理由に一部減額請求を求められることがあります。

以下に「公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 法務委員会」が取りまとめた「設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」と、ガイドラインを基にした具体的な賃料

減額の計算例を記載しますので参考にしてください。なお、これは判例等を元に貸主と借主が合意するための目安を示したものです。ガイドライン通りに厳格に運用する場合は、契約書に記載するか別途合意書を交わす等により、借主(入居者)に事前の合意を得ておいてください。

### 設備等の不具合による賃料減額ガイドライン

状況	賃料減額割合(月額)※1	免責日数※2
トイレが使えない	20%	1日
風呂が使えない	10%	3日
水が出ない	30%	2日
エアコンが作動しない	5,000円(1カ月あたり)	3日
電気が使えない	40%	2日
テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
ガスが使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5~50% 結露・カビ等が発生した場合:50%	7日

※1: 賃料減額割合は月額表記です。実際に減額するのは修理完了までに掛かった日数分の家賃です。計算例参照。

※2: 免責日数は、故障などの連絡から修理完了まで通常必要な日数です。この分は「修理完了までに掛かった日数」から差し引きます。

なお、借主の責任によって修理等が遅れたときは、当然その日数分も差し引くこととなります。

### 計算例① (月額家賃: 100,000円)

$$\text{月額家賃 } 100,000\text{円} \times \text{賃料減額割合 } 10\% \times \frac{\text{賃料減額日数 } 6\text{日} - \text{免責日数 } 3\text{日}}{\text{月 } 30\text{日}} = \text{1,000円 の賃料減額 (1日あたり約333円)}$$

### 計算例②

$$\text{月額家賃 } 5,000\text{円} \times \frac{\text{賃料減額日数 } 6\text{日} - \text{免責日数 } 3\text{日}}{\text{月 } 30\text{日}} = \text{500円 の賃料減額 (1日あたり約166円)}$$

入居者(=賃借人)から入室点検を拒否されています。どのように対応すれば良いでしょうか



必要な保守点検に関する入室拒否は 契約・法律違反であることを伝え、協力をお願いしてください

入居者は保守点検にともなう入室に協力する義務があることが契約や法律で定められています。とは言え、1カ月ぐらい前までには告知し、丁寧に説明を行い了承を得ることが基本です。それでも入室拒否される場合、修理修繕義務違反は問えない旨を伝え、適切に対応してください。

### 民法で定められている「賃貸物の修繕等」

民法第606条2項では「賃貸物の保存に必要な行為をする場合、賃借人は拒むことができない」旨が定められています。

# 万が一の際、物件の相続はどうなる？ 賃貸物件相続のトラブル対応

賃貸物件のオーナーに万が一のことがあったら、所有物件の相続や収益管理はどうなるのでしょうか？ 残された家族が困らないように、きちんと準備・対策をしておきましょう。



ことぶき法律事務所  
専木浩司弁護士  
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** 父の所有アパートをサブリースしていた会社から「物件の口座が凍結され、賃料を振り込めない」との連絡が来ました。どうしたら賃料を受け取ることができますか？

**A** 該当物件の相続決定後、相続人が賃料を受け取る

金融機関は、口座名義人が死亡した事実を知った場合、一部の相続人による不当な引き出し等を防止するため、口座名義人の口座を凍結する措置を執ります。そのため、死亡した口座名義人からの入金に支障が生じることになります（なお、金融機関によっては出金のみを制限するケースもあります）。ご質問のケースにおいても、管理会社が物件所有者であった故人口座に賃料を送金できない状況

です。

故人が遺言を作成していなかった場合、相続人がご質問者1名であれば、管理会社に対し故人の死亡診断書の写し等を提出して相続が発生したことを伝え、自身1人が相続人であることを示す戸籍謄本類を提出した上で、自身の指定する方法で管理会社から賃料を受け取ることが出来ます。これに対し相続人が複数である場合、相続人間の話し合いで暫定的に決定した受領方法を管理会社に指示し、遺産分割協議成立時までの賃料を受け取ることになります。暫定的

**Q** 亡くなった父が所有していた賃貸アパートの建物の名義は父本人。でも、アパートの土地の登記名義は亡祖父でした。売却したいのですがどのような処理を行ったら良いですか？

**A** まずは祖父の代の相続人を特定し遺産分割協議を

ご質問のように、権利者が亡くなった段階で、登記名義が権利者ではなかったと判明することは、実は決して珍しいケースではありません。

この場合、最初に行わなくてはならないのが、祖父の遺産分割手続です。具体的には、祖父の相続調査を行って相続人を特定し、相続人全員でアパート・土地を含む祖父の財産の遺産分割協議を行うこととなります。ただし、故人の兄弟・姉妹、兄弟・姉妹が亡くなっている場合には、その子を含め相続人全員での協議が必要となります。

このようなケースでは、相続人の数が多くなり、戸籍を調査した上で対象者を特定することに相当の手間と時間がかかります。また、調査の結果、相続人が数十人単位

な賃料受領方法の決定ができない

場合、遺産分割協議が終了するまでの賃料は、法定相続割合に従って分配されるといのが最高裁の判例なので、管理会社に対し、法定相続分の割合に従って賃料を分割送金するよう指示してください。なお、相続人全員が相続放棄をするなど、相続人が存在しなかった場合、管理会社は、利害関係人として家庭裁判所に相続財産管理人選任の申立てを行い、選任された相続財産管理人に対して賃料を支払うことになるのが一般的です。相続財産管理人は、遺産につき特別縁故者が存在すればその者に遺産を分与し、残存財産があれば、必要な精算を行って残りは国庫に帰属させる手続を行います。

原則として故人の債務は、法定の相続割合に従って法定相続人に分割されます。遺言書にそれと異なる相続債務の分割方法の記載があっても、法的効力はありません。しかしながら、相続人は賃貸物件の場合、その物件にかかわるローンも引き継ぐべきと考えるでしょう。ただ、相続人の年齢や経済力などを鑑みて、債権者である金融

**Q** ローンが残っている賃貸マンションを相続しましたが、私ひとりではローンの名義変更ができません。金融機関で言われました。どうすればいいのでしょうか？

**A** 債務の相続は債権者の意向が重要

機関が承諾しなければローンを引き継ぐことはできません。遺産分割協議で該当物件の相続人を決める話し合いを行うのと並行して、金融機関とよく協議をしてローンの承継人を決める必要があります。債務者の変更には債権者の同意を得ることが法的には必要だからです。ちなみに、故人が住宅ローンの契約時に団体信用生命保険に入っていたら、死亡により保険会社から支払われる保険金で住宅ローンは完済されます。



## 相続発生時のトラブル編まとめ

- 口座凍結後の賃料は、相続の事実を管理会社に報告し、相続関係を示す書類を揃えるなど必要な手続きを取って受け取る。
- 世代をまたぐ相続は、相続人を調査、特定して遺産分割協議を行う必要がある。相続手続を一代ごとに行っておかないと処理が大変なことになる。
- 物件のローンは、該当物件の相続人が引き継ぐのが一般的。ただし、金融機関が承諾しなければ引き継げない。



# オーナーズネットワーク・パティオ 皆様の声

前号のアンケートハガキで、皆様に賃貸経営に関するトピックスの中で、特に関心のあるテーマについて伺いました。その結果をご紹介します。

## 「ハーモニー」読者に聞きました / 賃貸経営に関する時事トピックス・トレンドで関心のあるテーマは何ですか？

### アンケート結果

【有効回答数273：複数回答可】

- 1 相続対策** ..... **43.6%**  
今後、相続対策のなかでも、皆様が特に興味をお持ちのことをお聞きして、記事にしていきたいと思えます。
- 2 宅配ボックス** ..... **36.3%**  
今号で早速、宅配ボックスを取り上げています。導入の検討時など、ぜひご参考にしてください。
- 3 消費税増税** ..... **35.9%**  
消費税増税へ向けた心構えや、今備えられることなどを、今号でもご紹介しています。
- 3 税制改正** ..... **35.9%**  
毎年のことなので関心も高いようです。大きい改正がある際は本誌でも特集いたします。

事業継承	35.2%
修繕積立金	33.0%
サブリース動向	33.0%
防犯対策	28.2%
築古物件の再生等	24.2%
苦情処理	21.2%
高齢者・外国人の入居者受け入れ	21.2%
管理・仲介会社の選び方	19.8%



今号のアンケートハガキも、ぜひご回答ください!

## 公社お問い合わせ先

**本社・首都圏本部**  
営業地域 / 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、沖縄県  
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1 国際中正会館ビル3階  
☎03-3237-7411 FAX03-3237-7418

**首都圏本部 水道橋受付センター**  
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 エーゼットキュービル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  
〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町2-4-11 クラボウエアネックスビル6階  
☎06-6266-9950 FAX06-6266-9959

**札幌支社**  
営業地域 / 北海道  
〒060-0002 北海道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

**高崎支社**  
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。  
〒370-0849 群馬県高崎市八島町110-1 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 広島県広島市中区上幟町7-3 コンフォート幟7階  
☎082-511-1151 FAX082-511-1160

**仙台支社**  
営業地域 / 青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県  
〒980-0013 宮城県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

**名古屋支社**  
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 愛知県名古屋市中区葵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 福岡県福岡市中央区天神3-10-20 KG天神ビル東3階  
☎092-712-4401 FAX092-712-4403

# 夏花火

## 夜空を艶やかに彩る 日本の夏の風物詩

日本の夏の風情を感じさせてくれる花火大会。今回は日本有数の迫力や美しさを誇る名物花火をご紹介します。浴衣姿で団扇片手におでかけしてみは？



夜空を覆うような大輪の花火に感動

**新潟県 長岡市 2019長岡まつり大花火大会**  
日本三大花火大会の1つで、直径650mもの大輪が花開く「正三尺玉」は圧巻。全長2km以上に渡って打ち上がる復興祈願花火「フェニックス」など、壮大な花火の連続は感動的です。  
開催日程 **8月2日(金)・3日(土)** ※雨天決行



**長野県 諏訪市 第71回諏訪湖祭湖上花火大会**  
湖面へ華麗に流れ落ちる全長約2kmのナイヤガラは、全国屈指の規模。また、花火の音が四方の山に反響し体の芯まで響き渡る水上スターマインは、この大会ならではの迫力です。  
開催日程 **8月15日(木)** ※雨天決行



**広島県 廿日市市 第47回宮島水中花火大会**  
大音響とともに炸裂する水中花火の光とともに、厳島神社社殿と大鳥居が幻想的に浮かび上がるシーンには思わずため息がでるほど。世界文化遺産の宮島ならではの美しさです。  
開催日程 **8月24日(土)** ※荒天時は8月31日(土)に延期

※花火大会の日程や内容は、天候等の状況により変更・中止になる場合がありますので、おでかけ前に大会ホームページ等でご確認ください。