改良公社からオーナーにおくる賃貸住宅経営情報誌

HARMONY

2020.11
vol.90
AUTUMN
WINTER

特集

計上できる経費を正しく理解して 確定申告に備えよう!

賃貸経営アラカルト

お金をおろせない、物件修繕も難しく…
元気なうちに!「認知症対策」を

不動産情報の専門家さんお願いします

コロナ禍を経てどう変わった?
入居者の状況とニーズの変化

賃貸トラブル法律講座

災害時の損害賠償責任の範囲

HARMONY
ハーモニー vol.90 通巻：90号 AUTUMN・WINTER 発行：2020年11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.kairyoukousya.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。

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。

平成18年度以前に旧公庫に借入れのお申込みをされたお客さまへ

平成18年度以前に住宅金融公庫に借入れのお申込みをされて融資を受け、建設された賃貸住宅につきましては、融資金のご返済期間中、入居者と締結する賃貸借契約の内容に関し、次の1から4までの制限事項が金銭消費貸借契約で定められています。お客さまにおかれましては、引き続き入居者との賃貸借契約に係る制限事項を遵守いただきますようお願いいたします。

入居者との賃貸借契約に係る制限事項の概要

1 家賃は毎月その月分または翌月分の支払いであること
2 敷金（退去時に返還される保証金を含みます。）を家賃の3か月分（中高層ビル融資、レントハウスローンの場合は6か月分（近畿圏の一部地域は9か月分））を超えて受領しないこと
3 礼金、権利金、謝金、更新料（更新事務手数料は除きます。）などの金品を受領しないこと
4 その他入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと

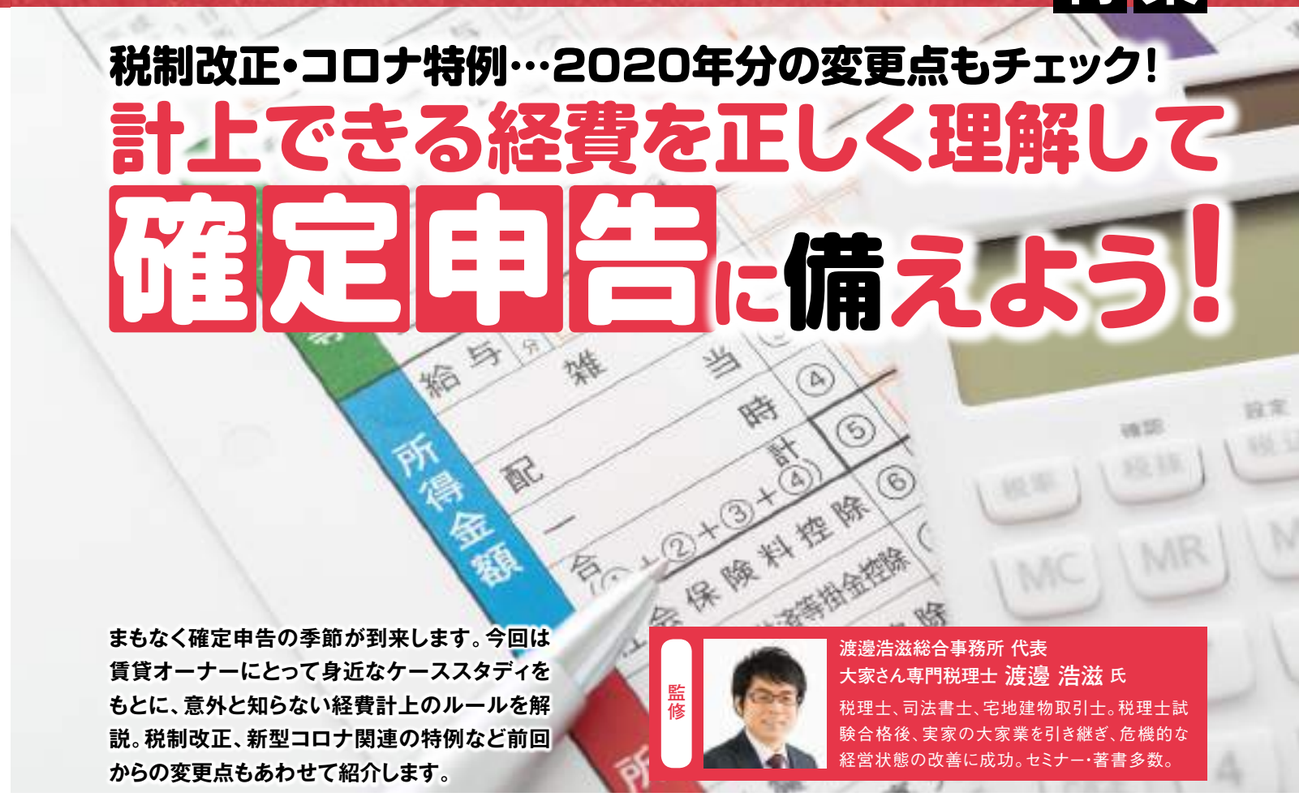
制限事項の詳しい内容は、住宅金融支援機構のホームページ（https://www.jhf.go.jp）をご確認ください。

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.kairyoukousya.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

税制改正・コロナ特例…2020年分の変更点もチェック!

計上できる経費を正しく理解して確定申告に備えよう!



まもなく確定申告の季節が到来します。今回は賃貸オーナーにとって身近なケーススタディをもとに、意外と知らない経費計上のルールを解説。税制改正、新型コロナ関連の特例など前回からの変更点もあわせて紹介します。

監修

渡邊浩滋総合事務所 代表
大家さん専門税理士 渡邊 浩滋 氏
税理士、司法書士、宅地建物取引士。税理士試験合格後、実家の大家業を引き継ぎ、危機的な経営状態の改善に成功。セミナー・著書多数。

不動産所得の範囲と経費をきちんと知ろう

確定申告の際、家賃収入から経費を差し引いた額を不動産所得として申告します。その際、事業のために使用したコストを漏れなく経費計上し、実態よりも過分な所得にならないようにするのは節税の基本といえます。しかし、どのような支出がどのような経費になるのか、詳しく知らない人も意外と多いのでは?税理士の渡邊浩滋さんに解説してもらいます。

「経費にできるか否か、どの科目で計上するかには、さまざまなルールがあります。そのため、明細のない領収書を何の説明もなく税理士に渡していると、知らず知らずのうちに的確な経費計上ができていなかった、という事態もあり得ます」

特に2020年分の確定申告は、税制改正や、新型コロナにまつわる特例による変更点もふまえる必要があります。例年と異なる点が多い分、経費計上についてもしっかりチェックしましょう。

そもそも「不動産所得」って?

不動産所得とは、建物の貸付などによる不動産収入(右記参照)から経費を差し引いたもの。事業とみなされる規模(事業的規模)かどうかで所得の計算方法が異なる。

不動産所得 = 不動産収入 − 経費

- 不動産の貸付による家賃収入、アパートなどの賃貸物件賃料・駐車場賃料
- 礼金・名義書換料・更新料・敷金や保証金のうち返還不要なもの・共益費(電気代・水道代・掃除代など)

主な経費と注意したい経費とは?

不動産所得で経費と認められるものには、どのようなものがあるのでしょうか?

「主なところでは、租税公課(土地・建物の固定資産税、印紙税など)、損害保険料(火災保険、賠償責任保険などの保険料)、修繕費(室内のクロス張り替え、壊れた設備の修繕など)、減価償却費(建物の設備の取得あるいは建築にかかった費用・大規模なリフォームの費用を、取得した資産の耐用年数に応じて複数年に分割し、計上する)、借入金利子(賃貸する建物の取得または建築にともなうローンの利息)、事業専従者給与(青色申告の場合。同一生計親族に支払った給与)などがあります」

このうち、賃貸経営でよくある支出で知っておきたいのが、『修繕費』と、減価償却費として計上する『資本的支出』の違いです。

「例えばリノベーションをしても、工事費はその内容・金額などによって修繕費と資本的支出(科目は減価償却費)に分けられ、同じ経費でも計上の仕方が変わってきます」

一般的には「リノベーション費」という言葉でひとくくりにされがちな支出も、税法上は扱いが異なるわけです。

間違った科目で計上して節税効果を下げてしまうことを避けるためにも、賃貸経営でよくある支出についてケーススタディで見ていきましょう。

POINT 経費(修繕費)に算入できるもの

- 資本的支出に該当しても**20万円未満**のもの
- **3年以内の周期**で修繕・改良等が行われているもの
- 金額にかかわらず、**明らかに修繕**といえるもの
- 判断が付かない場合は、修理等に要した費用が**60万円未満**または取得価格の**10%以下**

※事業を開始する前の支出は、すべて資産計上(減価償却)

CASE 1

空き室を100万円かけてリノベーション。すべて経費計上できる?

工事内容によって経費計上の仕方が変わる

「物件の工事費はすべて経費計上できますが、多くの場合、修繕費と資本的支出(科目は減価償却費)に分かれます。判別する際の基本的な考え方は〝原状回復か、それとも、建物の価値や耐久性を高めているか〟です」

例えば室内のクロス張り替え、雨漏り修理などは〝原状回復〟なので修繕費となり、支出のあった年に一括計上できます。対してバリアフリー工事や新品キッチンへの交換は、〝建物の価値や耐久性を高める〟資本的支出です。科目は減価償却費となるため、取得資産の耐用年数に応じて費用を分割し、複数年にわたって計上します。

ただし、資本的支出であっても「20万円未満のもの」「3年以内の周期で修繕・改良が行われるもの」などは修繕費となり、一括計上が可能。何かをまるごと交換・取り替えた場合は資産計上が原則ですが、「10万円未満のもの」「青色申告者で30万円未満のもの」であれば修繕費や消耗品費にできるといった例外もあります。

このように工事内容や金額で計上の仕方が変わるため、税理士に依頼する場合は明細も渡して判別してもらいましょう。

<例>リフォーム・リノベーションの区分表

	見積金額(諸経費按分)	区分
クロス・クッションフロア張り替え工事	158,911	修繕費
バリアフリー工事	241,418	資本的支出
畳張替	39,891	修繕費
キッチン工事	422,346	資本的支出
洗面所工事	85,014	修繕費
トイレ工事	40,872	修繕費
その他原状回復工事	244,143	修繕費
合計	1,232,595	

※資本的支出と明らかでなかった場合は60万円未満の判定基準を使って修繕費としても可

修繕費	568,831
資本的支出	663,764
合計	1,232,595

CASE 2
管理を手伝ってくれている親族に支払う給与の扱いは?

事業的規模であれば経費または控除の対象

「同じ屋根の下で暮らしている同一生計親族に対して支払う給与は、経費として認められないのが大原則です」

しかし一定の要件を満たしていれば、経費として認められる特例があるといいます。

その特例が、青色申告者の『事業専従者給与』です。これは青色申告者で事業的規模（集合住宅はおおむね10室以上、戸建て賃貸はおおむね5棟以上）を有する人は、事業に従事した同一生計親族への給与支払いを経費計上できるというものです。

同様に事業的規模に該当する白色申告者は、経費にはできないものの、同一生計親族の従業員数や事業所得金額などに応じて控除が適用される『事業専従者控除』の特例があります。

「注意したいのは、この2つの特例は事業的規模が必須要件、ということです。したがってこの質問の場合、賃貸事業が事業的規模ならば、同一生計親族への支払いは経費または控除の対象になります。事業的規模でなければ算入はできません」

なお、これらの特例に該当する同一生計親族は、控除対象配偶者や扶養親族にはなれません。

POINT 青色は経費、白色は控除対象 事業的規模が必須要件

青色申告の場合

事業的規模の青色申告者が事業に従事する同一生計親族に給与を支払うと、事業専従者給与として経費計上できる。事前の届出が必要。

白色申告の場合

事業的規模の白色申告者の同一生計親族への支払いは経費にならない。ただし、一定の計算方法にもとづいた事業専従者控除が適用される。

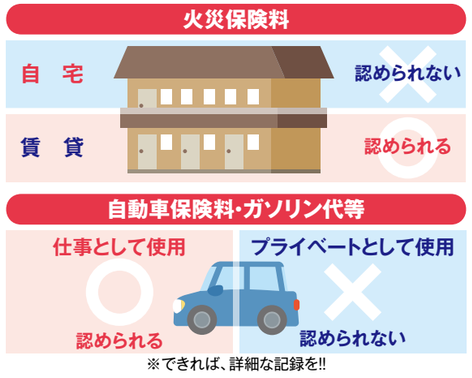
CASE 3
自宅併用賃貸に火災保険をかけたらどこまでが経費として認められる?

延床面積の賃貸部分の割合に応じる

建物の一部が自宅、一部が賃貸用という場合、建物にかけた火災保険料は、賃貸割合に応じた額を経費として計上できます。

具体的には建物全体の延床面積に対して賃貸部分が占める割合をもとに、経費となる保険料を算出するのが一般的。例えば建物の約半分が賃貸住宅なら、保険料の半額を経費にできるということです。なお、車などを事業用と自家使用で併用する場合も、考え方は同じです。事業利用した割合のみが経費として認められます。

POINT 事業利用に応じた按分が経費に認められる



※できれば、詳細な記録を!!

では万が一、火事や災害に遭って保険金が下りた場合には、その保険金はどのように申告するのでしょうか?

「個人事業主の場合、保険金は非課税なので申告の必要はありません。ただし、保険金で行った修繕工事の費用は、経費にすることができません。もし、保険金を上回る費用がかかってしまったら、工事費から保険金を引いた差額分だけを経費とします」

一方、法人は保険金を収入として申告し、修繕工事にかかった費用は経費計上します。

POINT 2020年分の所得税から適用される税制改正のポイント

- 基礎控除額が**10万円引き上げ**
- 年収**2400万円から**段階的に基礎控除が**減る**
- 年収**2500万円を超える**と基礎控除が**なくなる**
- 公的年金等控除は**10万円下がる**
  （年金以上の所得で1000万円を超えるとさらに下がる）
- 青色申告特別控除が**65万円→55万円**に
  （ただし、電子申告をすれば65万円に）

税制改正で各種控除に変更が高所得者は実質増税

2018年の税制改正が2020年1月から適用されています。

まず、基礎控除額が10万円引き上げられると同時に制限も設定され、個人の所得金額が2400万円以上になると改正前より少なくなり、2500万円以上は基礎控除そのものがなくなります。

給与所得の基礎控除は、最低額が10万円引き下げに。控除額の上限は195万円、控除額の上限に達するのは所得金額850万円と、こちらもダウン。年金控除も基礎控除額が10万円下がり、所得金額が増えるにつれてさらに下がることに。これらは高所得者にとって実質的な増税といえます。

「賃貸オーナーへの影響が大きいところでは青色申告者の特別控除額が65万円から55万円に下がります。ただし電子申告なら65万円が適用に。まだ切り替えていない人は、ぜひ電子申告にしましょう」

コロナ関連の注意点

- **入居者へのお見舞金などは、経費として計上可能**
- **法人の場合、家賃を減免した分の損金計上が可能に**
- **持続化給付金を受給したら事業所得（課税対象）となる**
  ※個人オーナーは受給対象外
- **2021年度の固定資産税の減免**
  所定の手続きをとり、2021年1月31日までに市町村へ申告

2020年2~10月までの任意の連続する3カ月間の事業収入の対前年同期比減少率	減免率
50%以上減少の場合	全額
30%以上50%未満減少の場合	2分の1

中小企業庁ホームページ▶https://www.chusho.meti.go.jp/

コロナ特有の収入・支出や税制措置も要チェック

最後に、新型コロナが確定申告にもたらす影響も見てみましょう。

「入居者にお見舞金を渡す（領収書をもらうとよい）・マスクを配るなどの費用は交際接待費に、共用部に置いた消毒液の費用は消耗品費などになります」

税制にも特別措置があります。

「通常、法人オーナーの場合は、家賃減額は寄付金扱いで大部分が損金になりませんが、テナント賃料を減額した場合は損金計上が可能です。ほか、2021年分の固定資産税・都市計画税の減免も。減免額は2020年分の事業収入をもとに決定され、2021年1月末までの申請が必要です」

なお、個人の賃貸オーナーは対象ではありませんが、持続化給付金を受給した場合は事業所得の課税対象になります。該当するオーナーは担当の税理士に確認すると良いでしょう。

まとめ

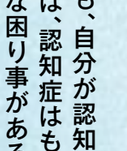
- 賃貸経営の支出のうち、リノベーション費用は修繕費と資本的支出（科目は減価償却費）に分かれるため、担当の税理士には明細を渡して相談を。
- 同一生計親族への支払いは、青色申告者は経費、白色申告者は控除の対象になる。いずれも事業的規模であることが必須要件。
- 自宅併用賃貸の場合、建物にかけた火災保険などの保険料は、建物の延床面積に対する賃貸部分の割合をもとに保険料も按分して経費計上。
- 2020年分の確定申告は税制改正やコロナに関する項目をふまえ、例年と異なる点に留意する。

賃貸経営アラカルト

お金をおろせない、物件修繕も難しく…
元気なうちに！「認知症対策」を

相続対策はしていても、自分が認知症になったときの対策をしている人はごくわずか。高齢化が進む現代では、認知症はもはや他人事ではありません。認知症になるとどんな困り事があるかを知り、事前に備えられることを考えてみましょう。

専門家に聞きました



株式会社ディメーテル
代表取締役
認知症大家対策
アドバイザー
岡田 文徳さん

東京大学大学院修了後、精密機器メーカーに就職。賃貸オーナーだった祖父が認知症になったのをきっかけに、現職に。資産継承や家族信託のコンサルティングを行う。

認知症になるとできなくなることとは？

人生100年時代といわれる昨今、賃貸オーナーの方々の高齢化にともない、新たな課題となりつつあるのが認知症対策です。

高齢者の認知症有病率は世界的に増加しており、日本においても、2025年には65歳以上の5人に1人が認知症を有病するという推計データもあります（※）。

ところが「相続対策は行っているけれど、認知症対策は何もしてない」という方が多いのも事実。実際、賃貸オーナーだった私の祖父も90歳を超えて認知症を患いましたが認知症対策はしておらず、家族である両親と私はさまざまな困難に直面しました。

症状の度合いにもよりますが、賃貸オーナーが認知症になって判断能力がなくなる、または不十分になると、経営にまつわるほとんどのことができなくなります。

まず、金融機関の本人名義の口座のお金は家族でも引き出せません。さらに、修繕・管理・売買などの契約行為全般も不可能に。修繕は借地借家法の入居者保護の観点から可能な場合もあるようですが、本人名義の資産にかかわる契約は原則としてできません。万が一、何らかの事情で物件を手放したいと思っても、容易に売却できなくなってしまうのです。

注意 認知症になると、こんなことができなくなる！

- 本人確認が取れず、金融機関の本人名義口座のお金を下ろせない
- 契約行為ができないため、管理・売買などの契約が不可能に
- 莫大な費用がかかる大規模修繕などを行うことも難しくなる

対策をせず認知症に……。そのときはどうする？

このように、何の対策もせずに認知症になると、できないことが一気に増えてしまいます。とはいえ事業継続や生活のために、本人名義の口座から現金を引き出す・振り込むなどの必要に迫られることもあるでしょう。その対応策が、「成年後見制度」です。

この制度は、認知症、知的障がいなどの理由で判断能力が不十分な人の利益を守るために、成年後見人を選任し、その人が財産管理や契約行為を保護・支援するというもの。家庭裁判所が成年後見人を選任する法定後見制度と、本人が特定の人を選べる任意後見制度があります。ただし、任意後見を利用するには「本人に十分な判断能力があること、事前に任意後見契約を結ぶこと」が条件。つまり、認知症になってから成年後見人をつける場合は、必然的に法定後見を利用することになります。

※内閣府　平成28年版高齢社会白書「65歳以上の認知症患者数と有病率の将来推計」

「なってから」では遅い！早めの認知症対策を

認知症対策で重要なのは、元気なうちに行動すること。具体的には以下の対策が挙げられます。

まず、「任意後見」という本人の意思で選んだ人を任意後見人にする方法。運用は法定後見とほぼ同じなので一定の制約が生じます。

賃貸経営を滞りなく続けるために考えられるのは、「家族信託」と「法人化」です。「家族信託」は「誰に・何を・どうしてもらうか」を定めた信託契約を、家族間で交わす方法です。賃貸オーナーであれば、経営を家族に託し、本人は委託者かつ受益者となって利益を受け取るのが一般的。賃貸建物の「法人化」では、建物を家族が経営する法人の所有にして経営権を委ねます。ただし、基本的に土地の権利はオーナーに残るため、土地に関わる判断は難しいというリスクもあります。

いずれにしても専門性が高く複雑な対応が必要になるため、専門家に相談しながら状況に合った対策の検討をおすすめします。

成年後見制度を利用しても制約はある

成年後見制度では、本人の財産使用に関することは全て、家庭裁判所への報告義務が生じます。かつ、この制度の大きな目的は財産を守ることなので、必要最低限の支出しか認められません。

例えば、莫大な費用がかかる物件の大規模修繕は極めて困難に。本人名義の資産の運用や売却は不可能といっていいでしょう。もちろん、経営難で物件を売却するしかない状況であれば認められる可能性はありますが、手続きに時間がかかり非常に労力を要します。

なお、本人が死亡するまで現金引き出しや契約行為を行わないことを前提に、「成年後見制度を利用せず、特に何もしない」という選択もあります。しかしこの方法は、事業の健全な継続という観点からあまりおすすめできません。

「法定後見」って？

成年後見制度のうち、家庭裁判所が成年後見人を選任するものを法定後見制度という。本人の判断能力が不十分なときのための制度なので、認知症になった後は法定後見を利用することになる。

- **法定後見の場合、親族や法律・福祉などの専門家が選任されるケースが多い。本人の資産額に応じて専門家が成年後見人となることが定められている地域もある。**
- **一度選任されると本人が死亡するまで外せない。**
- **専門家が選任された場合は本人死亡まで継続的な費用がかかるほか、売却などを行うと、都度付加報酬を払うため、そのコストも視野に入れる。**

参考 法務省「法定後見の成年後見人は、親族や法律・福祉などの専門家が選任される」

事前に準備できること

●任意後見	成年後見制度の1つ。賃貸オーナーが自分で任意後見人を選任できる。本人に代わり財産管理を行うが、大きな支出はほぼ認められず制約が多い。
●家族信託	オーダーメードの信託契約を家族間で交わして経営を託し、賃貸オーナー本人が利益を受け取る方法。誰に何を任せるか、契約内容の自由度が高い。
●法人化	賃貸建物を家族が経営権を持つ法人の所有にする方法。家族だけで経営の意思決定ができるが、土地はオーナー所有のままなので土地に係る法律行為は行えない。

まとめ

1. 認知症になると本人名義の銀行口座が使えず、契約行為も行えない。
2. 認知症になってから取れる対応は法定後見制度のみ。財産使用にさまざまな制約が生じる。
3. 事前の対策として賃貸事業を滞りなく継続しやすいのは、「家族信託」と「法人化」。

コロナ禍を経てどう変わった？

入居者の状況とニーズの変化

2020年の年明けから徐々に感染拡大が本格化した新型コロナウイルスは、賃貸住宅市場にも影響を与えました。コロナ禍を経て、入居者の考え方やニーズはどう変化したかを伺いました。

不動産情報の専門家さんお願いします

アットホームラボ
株式会社
データマーケティング部
部長
磐前（いわさき） 淳子 氏

不動産情報サービスのアットホームのグループ会社。不動産データ部門を統括し、各種市場動向レポートの公表や、講演・執筆活動を行う

動きは落ち込んだが転居のニーズは戻りつつある

新型コロナウイルス感染拡大に伴う緊急事態宣言が発令され、不動産仲介業における２０２０年４月～６月期の景況感は非常に落ち込みました（図表１）。外出自粛要請に伴い引っ越しを控える方や、不動産会社への来店者数の減少が影響していると考えられます。

５月には東京23区で転出超過が起きました。これは調査開始以来、初のことです（図表２）。周辺では転入超過になった県もあり、テレワークの影響の大きさが伺えます。仕事用として部屋の広さを確保できる上、自然環境が良く、都内へ通える郊外が注目され始めているようです。

転居する人は少なかった４月～６月ですが、去年の同時期と比べると「不動産情報サイト アットホーム」からの電話やメールでの問い合わせ数は増えていて、転居の潜在的なニーズは多いといえそうです。自粛期間に下調べをしていた人たちが動き始めるので、今後業況が改善することが全国的にも期待できるでしょう。

家賃水準は横ばいだが、今後の状況に注意を

一方、アパートの募集家賃の水準は全国的に下がりませんでした（図表３）。首都圏に関していえば、やや上昇傾向だったほどです。

その理由としては、現在新築の賃貸物件が少なく、また、２０２０年３月に更新時期を迎えた入居者の多くは、不要不急であれば転居せずに契約更新を選択したためです。空室が出にくい状況だったこともあり、条件の良い物件は希少性が高く、家賃を下げる必要がなかったと考えられます。

ただ、これはあくまで募集家賃の動向で、実際は収入不安を抱える入居者から「安いところに住み替えたい」「家賃を下げてほしい」という要望も出ていると聞きます。ですので、コロナの影響が長引けば家賃動向も下がり気味に変化する可能性があります。

実際に感じた不便さから生じた新たなニーズ

入居者のニーズやトレンドが大きく変化したこともこの時期の特徴といえます。

テレワークを経験して「インターネット接続料無料」の需要がさらに高まっているほか、家で過ごす時間が長くなったことで、「リビングとテレワーク用の部屋を分けたい」「趣味専用の部屋が欲しい」「独立した子ども部屋が欲しい」など、広さと部屋数に対してのニーズも高まりました。

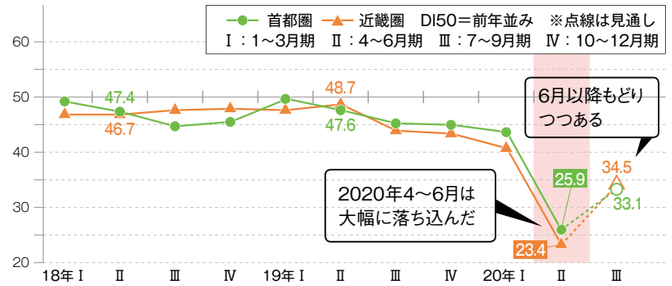
そのため、先述の通り都市部から転出し、現在と同額の家賃で、より広い、ゆとりある間取りの物件に住もうと郊外に目を向ける入居者が出てきています。

とはいえ、一方では「感染を防ぎたいので、電車に乗る時間が短くて済む都心に引っ越したい」「車で通勤したいから駐車場がある物件がいい」という層も存在しています。これからは様々な考え方を持つ入居者が増えニーズも多様化するのではないでしょうか。

入居希望者は情報収集にインターネットを活用しており、欲しい情報を見つける力が以前より格段に上がっています。物件を３D動画で見られるサービスも拡がりつつあり、これからは充実したイメージを画像でいかに提供できるかがポイントです。物件を紹介する際には不動産会社と連携し、ｗｅｂ上でセールスポイントを適切に伝えられるようにしましょう。

賃貸の業況は落ち込むも回復の見込み

［図表1］首都圏・近畿圏の業況判断指数（業況 DI）の推移



※本調査で用いているDIは前年同期比
※アットホーム（株）調べ（地場の不動産仲介業における景況感調査（2020年4～6月期））

［図表2］関東圏における5月の転入超過数（人）

	2018年	2019年	2020年	
茨城県	▲224	▲400	188	↑
栃木県	▲297	▲300	57	↑
群馬県	163	▲40	266	↑
埼玉県	1541	1629	1012	↑
千葉県	702	262	961	↑
東京23区	3504	3348	▲1314	↓
東京都下	956	1133	245	↑
神奈川県	904	1357	363	↑

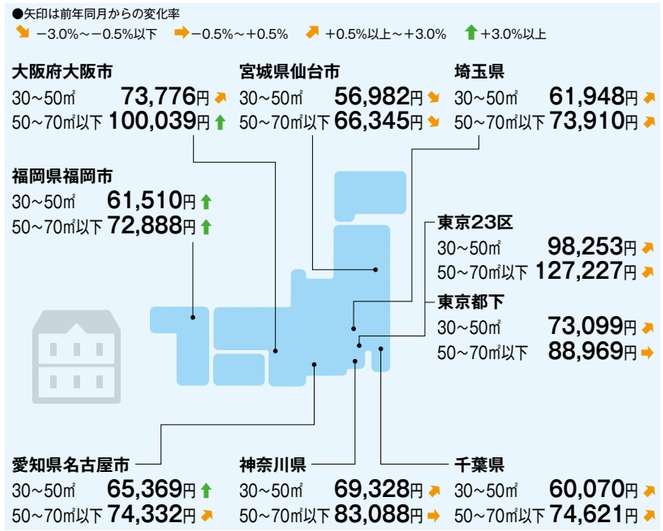
転出超過が続いた県が、転入増加に転じた

東京23区で初の転出超過

※「住民基本台帳人口移動報告」（総務省統計局）を加工して作成

募集家賃は高止まりの傾向

［図表3］2020年7月全国主要都市の賃貸アパートにおける平均家賃（面積帯別）



不動産のプロが選ぶ!

テレワークにおすすめの住まいの条件ランキング

ファミリー向けのトレンド調査では、「夫婦がそれぞれ同時にテレワークできるスペースが欲しい」との意見が多く聞かれました

■カップル向け

カップル	おすすめする住まいの条件	回答割合(%)
1位	インターネット接続料無料	54.9%
2位	テレワークスペースを確保できる間取り	51.8%
3位	テレワークスペースを確保できる広さ	31.7%

■ファミリー向け

ファミリー	おすすめする住まいの条件	回答割合(%)
1位	テレワークスペースを確保できる間取り	55.6%
2位	インターネット接続料無料	53.7%
3位	テレワークスペースを確保できる広さ	37.5%

※アットホーム（株）調べ（調査対象 全国のアットホーム加盟店1276店）

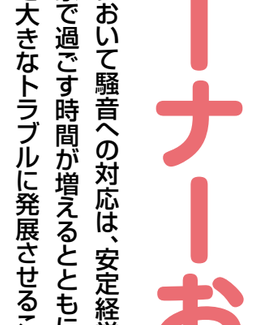
POINT!

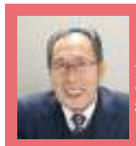
- テレワークの普及により通勤時間を重視せず通える郊外へ目を向ける人たちが出てきた。
- 今のところ家賃動向は横ばい～やや上昇の傾向。しかし、コロナの影響が長引けば下降気味に転ずる可能性もあり。
- テレワークの実体験から、入居者ニーズは大きく変化。快適なインターネット接続環境は必須、テレワークスペースの確保が課題の一つに。

騒音問題を大きなトラブルに発展させないために！

オーナーお悩み相談室

賃貸経営において騒音への対応は、安定経営を続けていく上で重要な課題です。入居者が家で過ごす時間が増えるとともに、騒音トラブルも増えているようです。騒音問題を大きなトラブルに発展させることなく、解決するための留意点などを整理します。





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無料で行なっている。

騒音問題の早期解消が安定経営をささえる

警視庁によると3月、4月の騒音に関する一一〇番通報の受理件数は、前年に比べ3割近く増えたとのことです。新型コロナウイルスの感染拡大に伴う外出自粛により おうち時間が増えたことや、不安やストレスで音に敏感になっていることが影響しているようです。

心地よい住環境を阻害する騒音問題は、早期に解決することが非常に大切です。また、話し合いで解決することが基本になります。ただ、騒音は人や状況により感じ方が異なり、対応方法を間違えると大きなトラブルに発展することがあるので注意が必要です。

当事者の話を丁寧に聞き話し合いでの解決が基本

入居者からの連絡で騒音問題が表面化した場合、オーナーご自身もしくは管理会社を通じて実態を確認し対応することになります。

騒音問題の初期段階における基本的な対応の留意点を整理します。

何より素早い対応を心掛けてください。騒音に対する注意文の掲示や、全戸へ紙面を投函して周知することも有効でしょう。また、オーナーや管理会社が、客観的に騒音と言われる音の原因と音の程度を突き止める必要があります。その際は、騒音を訴える人だけでなく、音を出した側や隣室の入居者の話も聞き、時間帯や状況なども鑑みて判断しましょう。騒音は入居者だけの問題ではなく、建物の構造や遮音性能が原因の場合もあるので注意が必要です。

多くの場合、法的には日常の生活音のレベルを出ず、社会通念上我慢できる「受忍限度」と判断されます。訴えた側、訴えられた側の双方に丁寧に説明し、お互いに配慮するよう理解を求めましょう。

ただ、音を出している側に問題があり、何度注意しても騒音がやまない場合は、速やかに内容証明などで是正勧告を行いましょう。それでも改善されない場合は訴訟により解決を図ることもあります。

騒音トラブルの放置は善良な入居者を失う

騒音問題を放置すると、善良な入居者が退去し、マナーの悪い入居者が残ることになりかねません。その結果、慢性的に空室を増やすリスクも高まります。これを回避するためには、オーナーご自身が、入居者の気持ちになって対応に当たることが重要です。

私の経験上、建物自体の遮音性能が著しく悪い場合を除き、迅速で丁寧な注意喚起などを行うことで解決できることが大半です。騒音に対する些細な相談も、管理会社と連携し速やかに調整することをおすすめします。

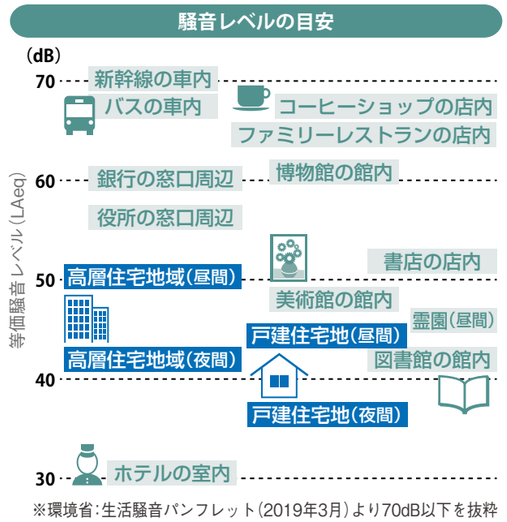
生活音と騒音の違いは、どう判断すればいい？

トラブルの原因となっている実際の騒音レベルを把握し客観的な目安などをもとに対応しましょう。

音の大きさは、デシベル（dB）で表され、一般的に室内で快適に過ごす音の大きさは40dB以下と言われています。騒音問題が起きてしまった時は、トラブルの原因となっている音の大きさを調べ、日常生活における騒音レベルの目安（右表参照）と比較するなど、客観的なデータをもとに冷静に対応することが大切です。

日常の生活音には法的な規制はありませんが、自治体によっては配慮すべき指針が定められていたり、音量を計測する騒音計を貸し出しているところもあります。入居者には近隣の住民への配慮をお願いしましょう。

また、物件の状況を最もよく知っているのは入居者です。契約更新時に騒音などの問題がないかをたずねたり、退去時に理由を聞くなど、ご自身の物件の状況を随時把握しておきましょう。



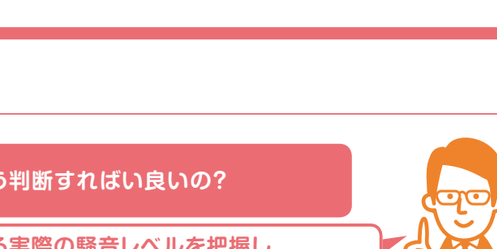
※環境省：生活騒音パンフレット（2019年3月）より70dB以下を抜粋

入居者やオーナーが交流を深めた物件は騒音などのトラブルが少なくなる

音に対する反応は人や状況により異なります。子どものはしゃぐ声も、知り合いの子どもであれば「元気に遊んでいるなぁ」と感じるかもしれません。

同じ大きさの音であっても、音を出す人との関係性で騒音と感じる場合と、感じない場合があるようです。

日頃から、オーナーを含め入居者同士の交流の場をつくることも騒音トラブルを減らすひとつの対策です。



すでに建っている賃貸物件の音漏れを防ぐ方法はありますか？

費用面を考えながら、できる限りの音漏れ対策を考えることが重要です。

今ある建物の構造に関連する「遮音性能」を高めるには、大掛かりな工事が必要となる場合が多く、費用や工期がかかります。一方、上下階の「防音」であれば、床に防音マットや防音タイルカーペットを引くことなどで、比較的簡便に音の漏れを軽減させることが可能です。また、上階に毛足の長いカーペットを引くだけでも音の響きを緩和させる効果があります。

経営状況や物件の状態にあわせ、管理会社や信頼できる専門業者にも相談しながら、適切な音漏れ対策を施すことが大切です。

お悩み相談（無料）はこちらへ➡ http://www.kairyoukousya.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

賃貸トラブル
法律講座

水災・風災時の
トラブル編

災害時に損害が発生した場合、補償はどこまで？
災害時の損害賠償責任の範囲

大型台風や集中豪雨、地震などの自然災害時には、思わぬ損害が発生することも。
今回は、水災・風災によるトラブルでの損害賠償責任の範囲について、事例をもとにご紹介します。

ことぶき法律事務所
尋木浩司弁護士
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。

Q1 隣家のブロック塀を倒壊防止のために撤去した事例

台風の強風と大雨の影響で隣家のブロック塀の一部が私の所有するアパート側に倒壊し、入居者が怪我をしそうになりました。さらに大きく倒壊し私のアパートを損壊させる危険が高いため、私は隣人の同意を得ずに直ちにブロック塀を撤去しました。私は隣人に対し損害賠償の責任を負いますか。

A 隣の家のブロック塀が倒壊しそうな状況にあっても、私たちは、原則として、自力でブロック塀を撤去すべきではなく（自力で行うと不法行為等の責任を負うことがあります）、まずは、隣人に対し予防措置をとるよう請求し、それでも隣人が応じない場合は、裁判所に対し予防措置をとることを求める仮処分申請などの手続を行う必要があります。

しかし、急迫な事情が存在し、国家の助力を待つ余裕がないときは、自力でこれを排除することができる場合があります。いわゆる正当防衛や緊急避難と言われるものです（民法720条）。

本件も、台風により、隣家のブロック塀がさらに大きく倒壊する危険が高いといった急迫の事情が存在し、生命・身体に対する危険を回避し、または自己の財産を守るためにやむを得ずこれを撤去したということですから、正当防衛あるいは緊急避難となり、不法行為による損害賠償の責任は負わないものと考えます。

Q2 強風で賃貸物件のタイルが飛ばされて他人に損害を与えた事例

先日の猛烈な台風で、私が経営する賃貸物件の外壁のタイルが飛ばされて、近くに駐車していたAさんの自動車に激突。自動車に傷をつけてしまいました。私は、建物のオーナーとして、Aさんの自動車の修理代金を弁償する必要がありますか。

A 質問のケースは、台風の猛烈な風が影響していますので、これは不可抗力ともいうべきで建物所有者には責任はないかのようにも思えますが、本件はそんなに簡単には結論が出ません。

建物は、土地の工作物（土地に接着して築造された設備）に該当しますので、本件は、民法第717条1項の土地の工作物責任の問題となります。土地の工作物責任というのは、建築物等の土地の工作物の設置または保存に瑕疵があり、それが原因で他人に損害を及ぼしたときは、工作物の占有者や所有者が損害賠償責任を負担するという責任です。

工作物の「設置または保存の瑕疵」というのは、工作物の設置当時あるいは、その後の維持管理の過程でその工作物が通常有すべき品質を欠く状態になっていることを言います。

本件では、建物の外壁について定期的に適切な点検補修をしており、設置または保存に瑕疵はなく、タイルが剥がれたのは、あまりに猛烈な台風の風によるものということであれば、建物オーナーは損害賠償責任すなわち修理代金の弁償責任を負いません。

しかし、建物の外壁について点検補修を行っておらず、タイルが劣化していたということであれば、建物オーナーは土地の工作物責任により修理代金の弁償責任を負う可能性があります。

では、タイルも一部劣化しており、さらに台風の風も猛烈で、両方がタイル落下に影響しているという場合はどうなるでしょうか。

裁判例として、阪神大震災の際、建物自体の設置の瑕疵と震度7という想定外の揺れが競合して建物倒壊の原因となり、建物居住者が死傷したというケースで、賠償額の算定にあたり、自然力の損害発生への寄与力を総合的に考慮し、建物の所有オーナーに5割の損害賠償義務を認めたものがあります（神戸地裁平成11年9月20日判決）。本件でも台風の猛烈な風がどの程度損害発生に寄与しているかを総合的に考慮して、オーナーが弁償すべき金額を算定することになると考えます。

Q3 強風でアパートの窓ガラスが割れて賃借人のテレビを破損した事例

先日の台風による強風で、私が賃貸しているアパートの一室の窓ガラスが割れ、入居者のテレビを破損しました。私は、入居者から破損したテレビについて損害賠償を求められていますが、損害賠償の責任を負いますか。

A 本件の回答も基本的にQ2と同じになります。

ただし、窓ガラスはタイルと違って、入居者が、カーテンの使用や、雨戸等があれば利用することによってガラスの飛散を防ぐことも可能です。オーナーとしては、想定を超えた猛烈な風を理由に不可抗力を主張して損害賠償責任を免れるか、ガラスの設置保存に瑕疵があったとしても、入居者の過失を主張して損害の減額を主張することが考えられます。

まとめ

昨今、気象状況の変化等の影響で、より大型の台風が日本を襲ったり、集中豪雨により洪水被害が多発しています。賃貸オーナーとしては、土地工作物責任を負わないために、こういった気象状況の変化も見据えた上で普段からの建物の保守管理が重要だと考えます。

オーナーズネットワーク・パティオ PATIO

皆様の声

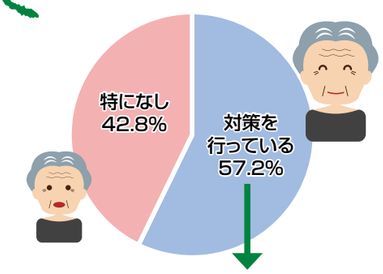
前号のアンケートハガキで、皆様の相続に関することを伺いました。
その結果をご紹介します。

＼ハーモニー読者に聞きました／

相続・相続対策について教えてください

【有効回答数271：複数回答可】

1 相続対策を目的として行っていることはありますか?



どんな対策を行っていますか?

（対策を行っていると答えた方：複数回答可）

- 生前贈与……32.3%
- 生命保険による納税資金の積立て……28.4%
- 資産の組み換え……27.1%
- 遺言書の作成……24.5%
- 法人化……15.5%
- その他……8.4%

2 相続にまつわる悩みはありますか?

- 相続税の節税……50.2%
- 遺産分割……25.9%
- 認知症対策……21.0%
- 納税資金の不足……19.2%
- その他……4.4%
  - 次々世代がいない、海外居住の子への相続、話し合いができず争族になりそう…など
- 特になし……20.7%

今後も相続の悩みに役立つ記事をお届けします。
ご回答ありがとうございました。

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
〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町2-4-11
クラボウアネックスビル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
〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町1-8-1
東菱ビルディング5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

光の芸術

多彩な光で夜を彩る冬の絶景イベント

空気が澄み渡る冬の夜は、光の輝きがひと際美しく映えます。
和情緒漂う街の灯りや大自然の神秘、壮大なイルミネーションと、
光が紡ぎ出す絶景イベントをご紹介します。

花や自然をモチーフにしたイルミネーションの祭典

栃木県 **足利フラワーパーク「光の花の庭」**
開催中~2021年2月7日（日）

パーク全体をイルミネーションで彩る「光の花の庭」。日本夜景遺産の「日本三大イルミネーション」にも認定され、「光のふじのはなものがたり」をはじめ、山側に輝く「光の壁画」、池の水面に映り込む水鏡効果を利用した電飾など、花や自然、季節感を演出する光の芸術を楽しめます。

アクセス　JR高崎駅よりJR両毛線・JRあしかがフラワーパーク駅まで約1時間10分

和の情緒豊かな灯りに包まれる冬の嵐山

京都府 **嵐山花灯路**
2020年12月中旬

京都・嵐山一帯が日本情緒豊かな陰影のある露地行灯の「灯り」と、ボリューム感のある生け花作品で演出されます。また、渡月橋は周囲の山裾や水辺とともに、野宮神社から大河内山荘庭園に至る散策路「竹林の小道」もライトアップされ、幻想的な景色を浮かび上がらせます。

アクセス　JR京都駅よりJR嵯峨野線・嵯峨嵐山駅まで約16分。
四条大宮駅からは京福電鉄（嵐電）で嵐電嵐山駅まで約22分

七色の光と氷雪が織り成す冬ならではの絶景

山形県 **樹氷ライトアップ**
2020年12月下旬~2021年2月末

日本夜景遺産にも認定されている蔵王の「樹氷ライトアップ」。蔵王山の雪原の中に立つ氷柱・雪柱が色とりどりの光に照らされる様子は、まさに大自然が織り成す雪の芸術です。暖房付きの特殊車両・新型雪上車「ナイトクルーザー号」（予約制）に乗車して、間近で鑑賞することもできます。

アクセス　JR山形駅からバスで蔵王温泉バスターミナルまで約33~37分

※各イベントはすべて開催予定のものです。コロナ感染状況などにより、変更・中止となる場合もありますので、現地観光協会等へご確認ください。
また、おでかけ先の都道府県の要請にご協力ください。