

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

ハーモニー
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.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(相談コール)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.kairyoukousya.or.jp>

企画・制作

株式会社 ジエイ・ケイ企画
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
☎03-3237-7515

Special Feature

サブリースの メリット



安定収入

サブリースの 注意点



●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。

●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ある。

●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額もある

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。

まず、「サブリース」とはどういう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・サブリース契約）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、実際の空室の有無にかかわらずオーナーはサブリース賃料を受け取ることができるのが特徴です。

サブリース事業は、主に住宅メーカーのグループや提携企業、不動産関連会社、独立系の管理会社などが行っています。

より安定した賃貸経営を実現 〔サブリースのメリット〕

「サブリースのメリットをひとつとあらわすと、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」はありません。これにより、安定した賃貸経営が図れることになります。

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ます。

家賃減額や修繕費の発生も 〔サブリースの注意点〕

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、いくつかも注意しなければならない事項もあります。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あります。

一方的に中途解約を言い渡された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せんが、

サブリースの仕組みと今後の動向

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。

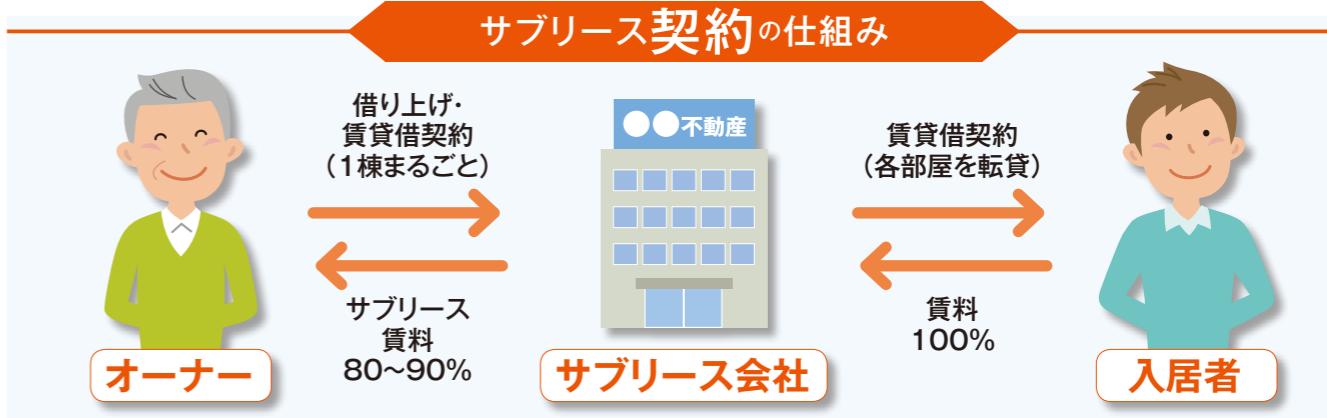
監修



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。

まず、「サブリース」とはどういう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つ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・サブリース契約）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。



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」とはどういう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つ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・サブリース契約）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。

「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・サブリース契約）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、

実際の空室の有無にかかわらずオーナーはサブリース賃料を受け取ることができるのが特徴です。

サブリース事業は、主に住宅メーカーのグループや提携企業、不動産関連会社、独立系の管理会社などが行っています。

「サブリースのメリットをひとつとあらわすと、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」はありません。これにより、安定した賃貸経営が図れることになります。

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ができる

Special Feature

サブリースの仕組みと今後の動向

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。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 もし自分に万一のことがあつたら、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いいらっしゃいます。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。

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、オーナー自ら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。担当者も関心をもつて経営をされている方に心をもつて経営をされることは、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ります。

また、オーナーご自身がこまめ

していくためには、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、オーナー自ら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。担当者も関心をもつて経営をされている方に心をもつて経営をされることは、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ります。

また、オーナーご自身がこまめ

慣がある地域であっても、入居者からのそういう種類の金銭は、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。

そのほかにも、竣工後の初期募集期間の数ヶ月や、退去後1ヶ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ナーが費用を負担しなければならないということです。

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う種類の金銭は、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。

そのほかにも、竣工後の初期募集期間の数ヶ月や、退去後1ヶ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ナーが費用を負担しなければならないということです。

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。

「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。

国土交通省により、賃貸住宅の管理制度において、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。

「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。現在は注意ですが、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つプロと認められる「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な項目の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つたり、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・向上につなげることができます。」

国土交通省により、賃貸住宅の管理制度において、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。

「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。現在は注意ですが、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つプロと認められる「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な項目の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つたり、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・向上につなげることができます。」

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つたり、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・向上につなげることができます。」



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。



サブリースでも物件に対する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

安心な賃貸住宅経営の環境が整いつつあります。

●サブリース会社と密な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关心をもち、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

最近はどんな設備があり、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。

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。

近年、「家賃保証があるにもかかわらず減額された」「契約中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、賃貸住宅の管理制度において、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。

3か条

●サブリース会社と密な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关心をもち、自分の目で確かめるとよいでしょう。

入居者ニーズ急上昇!
「宅配ボックス」って?

宅配ボックスの専門家さん
お願ひします



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。

宅配ボックスの基礎知識



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。

型式はどう選ぶ?

導入編・その①

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います。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



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。

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。電気式は分譲物件が多く、着荷履歴などの付加機能もあります。一方、機械式は操作がシンプルですが、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。また、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。

ボックス個数の目安は?

導入編・その②

荷物を入れるボックスの数が少ない、すぐにいっぱいになり再配達の頻度が高まるため、適切な個数を備えることもポイントの1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は増える一方で、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。

ボックスの大きさは?

導入編・その③

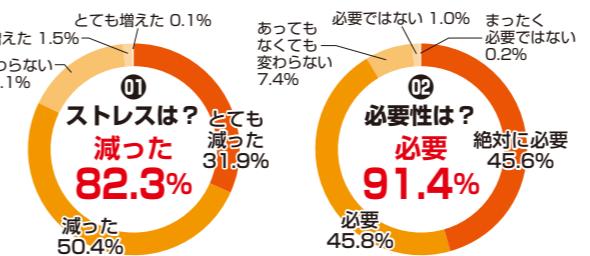
宅配ボックスを設置しても、サイズが小さく荷物が入らなければ、やはり再配達ということに。ボックスの大きさは、「大は小を兼ねる」の発想で大きめにするのがいいでしょう。高さ40cm以上のボックスなら大きなサイズの飲料ペットボトルも入り、宅配便の荷物の約50%は入るとのデータもあります。使い勝手のよさは入居者の満足度にもつながるため、大きさを選ぶ際の目安にしましょう。

設置場所の注意点は?

導入編・その④

既存物件の場合は、郵便受けの周辺に設置することが多いですが、しっかりと固定できるよう、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。

入居者にとって宅配ボックスはどのくらい重要?



※株式会社ナスタ調べ／福岡市内の1000世帯のモニター調査結果より
(宅配ボックス利用期間:2018年11月初旬~2019年1月下旬までの約3ヵ月間)

宅配ボックスとは、配達業者が荷物を入れることによって、不在時でも宅配便などの受け取りができる設備。戸建て住宅における普及率はまだ低いものの、集合住宅では急速に拡がっており、分譲マンションではほとんどの物件に設置されているのが現状です。もちろん、賃貸物件でも入居者のニーズは高く、全国賃貸住宅新聞が発表した2018年の人気設備ランキンギングでは単身者向け物件で2位、

ネット通販の普及とともに欠かせない設備に

ファミリー向け物件で4位と、上位にランクインしています。ニーズの背景にあるのは、インターネット通販の利用者増加です。国土交通省の調査では、2017年の宅配便取扱数は40億個以上、将来的には60億個に達するとの見方もあります。消費者が、「宅配便のため外出を控える」「再配達を手配する」といったストレスから解放を望むのは、当然の流れかもしれません。

上の図で紹介している調査は福岡市の10000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」と答えました。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。

宅配ボックスにはどんな種類がある? 違いやメリットは?

機械(ダイヤル)式

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。

メリット

- 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らない
- 操作がシンプルで、宅配業者も入居者も利用しやすい
- 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

デメリット

- 「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
- 荷物の管理ができない。取り忘れに気づきにくい
- 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ある

電気(コンピュータ制御)式

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。

メリット

- 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
- 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
- 取り忘れの荷物も使用履歴によって管理できる

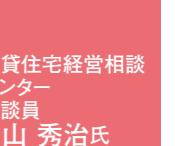
デメリット

- 電源がない場所への設置の際は、配線工事が必要
- 利用料やメンテナンス料など、月額の費用負担が大きい
- 24時間、電気代がかかる

入退去が落ち着いた頃に起きたトラブルを解決！

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悩みを解決。

第一回目は、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。現場を知り尽した経験から、実践に役立つアドバイスを行なっている。

オーナーお悩み相談室

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ヶ月経ち、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問題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問題が発生しやすくなります。一方で物件や設備などの問題が発生しやすくなります。

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。この時期に増える、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が多く、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なります。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されることがあります。

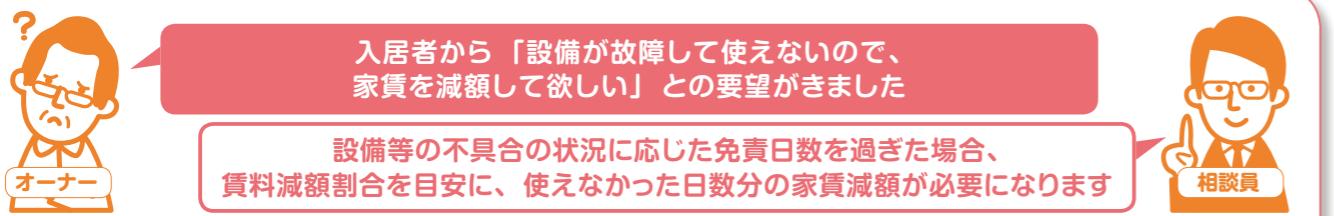
エアコンなど主要設備は、時期を決めて一斉点検を行うことも、トラブルを未然に防ぐ上で有効な方法です。天気が安定しているオフシーズンなら、費用も比較的安価に抑えられるでしょう。

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できます。

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、万一对外が発生しても解決は早くなります。

たとえ一括借り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にもつながります。



入居者からの「設備が故障して使えないで、家賃を減額して欲しい」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、賃料減額割合を自安に、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）を超えると履行遅延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、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

■計算例①（月額家賃:100,000円）

$$\text{ガスが6日間使えない場合} \quad \text{月額家賃 } 100,000\text{円} \times \text{賃料減額割合 } 10\% \times \frac{\text{6日 - 免責日数3日}}{\text{月30日}} = \boxed{1,000\text{円の賃料減額 (1日あたり約333円)}}$$

■計算例②

エアコンが6日間作動しなかった場合

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



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くなる旨を伝え、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、賃借人は拒むことのできない」旨が定められています。

お悩み相談はこちらへ→ <http://www.kairyoukousya.or.jp/>

※ホームページ上のみ、お電話での相談は受け付けておりません

万が一の際、物件の相続はどうなる？

賃貸物件のオーナーに万が一のことがあつたら、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
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。

賃貸物件相続のトラブル対応

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出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だ場合、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、自身の指定金の支障を除くことができる。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

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、法定相続割合に従つて分配されるという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つて賃料を分割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つた場合、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、必要な精算を行つて残りは国庫に帰属させる手続を行います。

Q 亡くなつ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に処理を行つたら良いですか。

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、権利者が亡くなつた段階で、登記名義が権利者ではなかつ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つて相続人を特定し、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ふことになります。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、相続人が数十人单位

になつているようなら、全員に連絡を取るだけでも苦労します。さらに、連絡がついても、「よくわからないから、すぐには承諾できない」といった回答があるなど、なかなか話が進まずに手續が長引くケースも少なくありません。このような処理を個人で行うのはあまり現実的ではないので、弁護士等の専門家に処理をお願いするのが良いと思われます。

世代をまたぐ相続は、あまり面識もないような親族との協議が必要になるなど、ストレスのかかる交渉が発生するばかりか、親族間の紛争の種にもなりかねません。先々の子孫に負担をかけないためにも、登記を含めた相続手続は、放置せずに一代ごとにきちんと行なうことが大切です。祖父の相続処理、父の相続処理が無事に済んだ段階で、ようやく、権利者となつた者で協力をして売却を行つてい

Q 口ローンが残っている賃貸マンションを相続しましたが、金融機関で言われました。どうすればいいでしょうか？

A 債務の相続は債権者の意向が重要

原則として故人の債務は、法定の相続割合に従つ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つても、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は、その物件にかかる口座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

- 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つて受け取る。
- 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きちんと行つ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。

相続発生時のトラブル編まとめ



このように、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、相続人が数十人单位

になつているようなら、全員に連絡を取るだけでも苦労します。さらに、連絡がついても、「よくわからないから、すぐには承諾できない」といった回答があるなど、なかなか話が進まずに手續が長引くケースも少なくありません。このような処理を個人で行うのはあまり現実的ではないので、弁護士等の専門家に処理をお願いするのが良いと思われます。

世代をまたぐ相続は、あまり面識もないような親族との協議が必要になるなど、ストレスのかかる交渉が発生するばかりか、親族間の紛争の種にもなりかねません。先々の子孫に負担をかけないためにも、登記を含めた相続手続は、放置せずに一代ごとにきちんと行なうことが大切です。祖父の相続処理、父の相続処理が無事に済んだ段階で、ようやく、権利者となつた者で協力をして売却を行つてい





オーナーズネットワーク・パーティオ

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います。
- 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・ゼットキュウビル2階

☎03-5805-2607 FAX03-5805-2608

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、
*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。

〒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
テレホンアネックスビル6階

〒730-0014 広島県広島市中区上幟町7-3

☎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



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ては？

2019長岡まつり大花火大会

大夜空を覆う
花火に感動な

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

壮大なナイヤガラや
大音響の迫力に圧倒



朱の大鳥居と社殿の
シルエットが幻想的



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、嚴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きるほど。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。