

HARMONY

2019.11
vol.87
AUTUMN
WINTER

特集

オーナーが知っておくべき! 賃貸経営の節税対策

確定申告で賢く節税するポイント

賃貸経営
アラカルト

長期安定経営、資産価値向上を目指す!

「リノベーション」考え方と基礎知識

法律の専門家さんお願いします

家族・次世代へ思いを残す「遺言書」の正しい書き方

賃貸トラブル法律講座

原状回復・敷金精算時の対応



HARMONY

ハーモニー vol.87 AUTUMN・WINTER
通巻：87号 発行：2019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。

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（<https://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

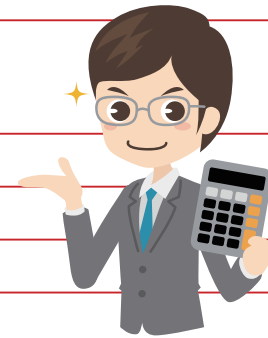
発行人

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 ジェイ・ケイ企画
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
☎03-3237-7515

図表A 不動産所得の主な経費	
租 税 公 課	土地、建物の固定資産税のほか、印紙税、不動産取得税、登録免許税。
損害保険料	火災保険、賠償責任保険、自動車保険(事業に使用する割合に応じて)など。
修 繕 費	室内の汚れたクロスの貼り替え、雨漏りの修繕など、建物の原状回復や通常の維持・管理にかかる費用。
減価償却費	建物や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(資本的支出)などは、それぞれ取得した資産の耐用年数に応じて複数の年に分割して経費に計上。
借入金利子	アパートなどの取得または建設にともなう借入金(ローン)の利息は全額経費になる。ただし、初めて賃貸経営を開始した人は、その開始後に支払った分のみが経費となり、開始以前に支払った分は建物等の取得費として減価償却の対象に。
地 代 家 賃	自宅が借家でその一部で業務を行っている場合、面積に応じて家賃などを経費に計上。
広告宣伝費	入居者募集のための広告費用。
資 料 費	資料として購入した新聞や雑誌、書籍など。
消 耗 品 費	事務用品などのほかパソコンなども一式10万円未満(青色申告の場合は一式30万円未満、年間合計300万円まで)なら経費に計上。
車 両 代	合理的な範囲で賃貸事業にマイカーを使用した分は経費として認められる。通常は使用頻度に応じた割合で計上。
宿 泊 費	打ち合わせ、現地視察などで、遠隔地に行った場合の宿泊費も経費に。業者との懇親のための旅行などの場合も、賃貸事業において必要なものであれば認められることも。
給 料 手 当	管理料や賃貸料の集金などに従事している使用人で、生計を一にする親族以外に支払った給料。
専従者給与	賃貸経営に従事している、生計を一にする親族に支払った給料(青色申告の場合)。
そ の 他	管理委託料、事務費、弁護士や税理士などへの報酬、不動産会社への仲介手数料など。



特集 オーナーが知っておくべき! 賃貸経営の節税対策

確定申告で賢く節税するポイント

自分で申告するにせよ、税理士に依頼するにせよ、
確定申告は経営状況を把握する良い機会。
正しい知識と利用できる制度を活かして取り組み、
賢くお金を残しましょう。



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。

青色申告はぜひ押さえない基本的な節税ポイント

まず、賃貸住宅オーナーの確定申告における基本的な節税ポイントをおさらいしてみましょう。

第1に挙げられるのは、白色申告では受けられないメリットが多数ある、青色申告の利用です。青色申告の最大のメリットは、最高65万円の青色申告特別控除です。

この控除を受けるには複式簿記による記帳、確定申告書への貸借対照表の添付、事業的規模であること(アパート・マンションならおむね10室以上、戸建て住宅ならおむね5棟以上が事業的規模とされる)などの要件がありますが、所得から65万円を控除できれば、所得税・住民税を合わせると最低でも約10万円の節税効果があります。ほかにも、配偶者などの親族に最低6カ月超事業に携わってもらい給与を支払った場合、給与の全額を経費計上できるといった優遇措置もあります。

青色申告に切り替えるには、申告対象となる年の3月15日までに

所轄の税務署への申請が必要です。

現在白色申告で、切り替え申請もしていない方は、2020年3月15日までに「青色申告承認申請書」を提出すれば、2020年度から青色申告が可能になります。

経費は細かく積み上げる減価償却費も要チェック

次に挙げられる節税ポイントは、経費の計上漏れがないようにすることです。不動産所得の一般的な経費は図表Aの通りですが、これら以外にも、たとえば、管理会社との仕事の相談を目的とした会食

など、事業のために使用したコストは原則として全て経費に認められます。事業に関連する出費は日頃から領収書や明細書を取っておき、確定申告に臨みましょう。

また、建物の原状回復や通常の維持・管理は「修繕費」として一括で経費計上できますが、建物や附属設備の価値を高めたり、寿命を延ばす支出は「資本的支出」として複数年に分けて経費化します。その手続きが「減価償却」です。

減価償却費も、税額に影響する大事な費目です。対象は建物、附属設備などの固定資産で、取得時に一括で支払った金額を法定耐用

年数に応じて分割し、毎年の経費に計上します。減価償却と経費の判定は図表Bを参照してください。

なお、減価償却費には①10万円未満は「消耗品費」などで一括計上、②10万円以上20万円未満は3年間に分けて3分の1ずつ計上、③青色申告の場合、10万円以上30万円未満は「少額減価償却資産の特例」の適用で一括償却(年間合計300万円まで)という取り扱いもあります。このうち③は2020年3月末までの期限(延長の可能性あり)で、償却資産税の対象となるので注意し、②と上手く使い分けることが大事です。

POINT 修繕したオーナーさんは減価償却も慎重に!

図表B 減価償却と経費の判定



※取得価額とは、修理・改良のための対象物を購入した際の価額のこと。取得に付帯する引取運賃、荷役費、運送保険料、据付費などを含める
注)このチャートは要約であるため、詳しくは専門家へ相談を

知っておきたい 節税効果の高い3つの制度

節税対策で見落としがちなのが、共済や年金への加入による控除や経費化です。特にサブリースオーナーの場合、管理にかかわる経費も含んだ契約になっていると、オーナー自身で計上できる経費は少ないことがほとんどです。そのため共済や年金加入の控除を活用することがポイントになります。

次に、節税に有効な共済や年金をご紹介します。これらは出ていくだけの経費と違い、将来に備えた積み立てにもなります。

① 小規模企業共済

個人事業主のための退職金積立制度。掛け金の上限は月7万円、年間84万円。

確定申告で掛け金の全額を課税

対象の所得から控除できる上、共済金を受け取るときも非課税の退職所得や雑所得扱いになり、高い節税効果があります。共済金の受け取り方は複数ありますが、2019年10月現在の実績では、掛け金以上の共済金を受け取れる

ケースが多いようです。ただし、個人事業者向けの共済なので、いわゆるサラリーマン大家さんは加入できません。

② 確定拠出年金(日本版401k)

投資信託や公社債などで運用する個人年金で、サラリーマンも加入できる制度です。自営業者の掛け金の上限は月6.8万円、年間81.6万円。サラリーマンの上限は月2.3万円、年間27.6万円。

こちらも掛け金の全額が所得控除の対象となり、かつ、所得税は原則、年末調整で還付が受けられます。さらに一般の金融商品と異なり運用益は非課税というメリットも。受け取る際は年金または一時金の形になり、公的年金等控除や退職所得控除を受けられます。

③ 経営セーフティ共済

(中小企業倒産防止共済制度)

中小企業が取引先の倒産に備えるための制度で、掛け金の最高10倍まで無担保・無保証で借入可能というもの。掛け金の上限は月20万円。総額800万円に達するまで積み立てられます。法人の場合、全額経費として計上できます。

前述の①～③は、いずれも掛け金が所得控除の対象または経費になり、受け取り時にも節税効果があることが大きなメリットです。

基本的には、専業オーナーなど個人事業主は①、サラリーマンと兼業で賃貸住宅経営をしている場合は②、法人化しているオーナーは③への加入を検討するといいでしよう。

なお①と③は、年間の掛け金をまとめて支払えます。例えば①なら、2019年内に84万円支払えば2019年の所得に対する控除

になるのです。現在未加入で加入による節税を考える方は、今からでも遅くありません。

寄付金の一部が控除になる ふるさと納税も有意義

自身のふるさとや、思い入れのある自治体を応援することを目的としたふるさと納税も、所得税や住民税の控除・還付を受けられる制度の1つです。

ふるさと納税は、寄附した合計金額から2000円を差し引いた額が、翌年納める住民税や所得税で控除または還付されます。返戻品を用意している自治体なら、名産品を受け取れるという楽しい側面もあります。もしくは、返戻品がなくても、大きな自然災害などに遭った自治体に寄付すれば、支援が控除につながります。

節税につながる共済・年金

下記いずれも掛け金全額が控除される、または経費計上できる。積み立てた共済金や年金の受け取り時にも節税効果がある。12月末までに加入すれば間に合うものもあるので、ぜひ検討を。

小規模企業共済

個人事業主向けの退職金積立制度。掛け金の上限は月7万円。年間84万円。サラリーマンは加入できない。

確定拠出年金

サラリーマンも加入できる個人年金。自営業者の掛け金の上限は月6.8万円、年間81.6万円。サラリーマンの上限は月2.3万円、年間27.6万円。

経営セーフティ共済

中小企業が取引先の倒産に備えるための制度。掛け金の最高10倍まで無担保・無保証で借入可能。掛け金の上限は月20万円。総額800万円に達するまで積み立てできる。法人であれば全額経費にできる。

税理士に任せっきりはNG

建物建築時のローン返済のうち経費になるのは利子分のみだが、元利均等返済だと返済額が一律のため、一見すると利息分を判別しにくい。しかし利息は年々減っているので経費も減っていくことになり、放置すると税額が上がる事態に。5年後、10年後などタイミングを見極め、中長期的な節税計画を立てることが大切。状況によっては法人化も検討しましょう。

中長期的な計画を立てて
安心経営を



経営状況を知る好機と捉え 積極的に取り組もう

ご紹介した対策と併せて、11月頃には年内の最終的な収支を推計し、図表Cの税率早見表を参考に「経費を使って所得調整すれば、税率が下がるか」を確認することも大切です。その場合は、収益アップにつながる前向きな投資(経費)を検討してください。具体的には無料WiFiや宅配ボックスといった人気設備の導入など資産として残るものがないでしょう。とはいえ、やみくもに経費を使うのはNGです。事業の進展に意義のない支出は、キャッシュの減少に過ぎないからです。経費は節税効果を把握して、戦略的に使いまししょう。

は建物よりもずっと短い期間で大きく償却できます。確定申告を税理士任せにしていると、こうした細やかな観点が漏れてしまうこともあります。確定申告は経営状況を見直す好機と捉え、オーナーとして積極的に取り組むことをおすすめします。

まとめ

節税の第一歩は、青色申告にすること。一定の要件を満たせば、**最高65万円の青色申告特別控除などのメリット**がある。

経費は正確に細かく拾い、**漏れなく計上**する。減価償却は、一括または短い期間で償却できる支出をきちんと把握する。

サブリースなどで経費計上に限りがある場合は、**掛け金が全額控除**され、積み立てにもなる共済・年金への加入が節税につながる。

年間収支が推計できるタイミングで、**年内に計上すべき経費を検討**する。その際は今後の経営に有益な投資を行うようにする。



賃貸経営

アラカルト

長期安定経営、資産価値向上を目指す！

「リノベーション」考え方と基礎知識

賃貸住宅を営んでいると、よく耳にする「リノベーション」という言葉。リノベーションの実施は、賃貸住宅経営においてどのような意義があるのでしょうか。メリットや注意点などの基礎知識を専門家に伺いました。

「リノベーション」と「リフォーム」の違いとは？

「リノベーション」と「リフォーム」の違いを聞かれたとき、明確に答えられる方は意外と少ないかもしれません。しかし両者は似ているようで目的・性質が異なるもの。まずはその違いを説明します。

リフォームとはキッチンや浴室、床などが傷んだ際に、傷んだ場所を修繕または新しいものに交換すること。設備が壊れたときや退去のタイミングで行うことが多い局的かつ対処療法的な工事です。実施の目安は数年に1回程度です。これに対しリノベーションは、間取りなどの内装全体をガラッと変

える工事。実施の目安は20～30年に1回程度です。

竣工から20～30年経つと、「以前は常に満室だったのに、ここ数年、空室期間が目立つようになった」といった状況になることがあります。その要因の1つとして考えられるのが、20～30年の間にエリアの住民層やライフスタイルなどが変わり、竣工時のままでは入居者選ばれにくくなっていることです。そこで、エリアの現状をふまえてターゲットを見直し、ニーズに沿った物件に変えていくのがリノベーション。間取りや内装の雰囲気、設備仕様を大きく変更することで、まったく新しい物件に生まれ変わらせるのです。

築古物件でも家賃アップ！実施のメリットと注意点

賃貸住宅経営におけるリノベーションの大きなメリットは、家賃のアップ・維持です。多くの場合、物件の築年数が経つほど、家賃を下げざるをえない状況になります。しかし、適切なターゲットを選定し、入居者に求められる間取り・内装・設備に刷新することで、物件の価値が向上し築古物件でも十分に家賃アップ・維持を見込めます。

実施の際の主な注意点は3つです。1つは、水まわりの配管も新しくすること。20～30年経てば配管も老朽化しますし、劣化しにくい素材も登場しています。リノベ

リノベーションとリフォームの違い

リフォームは傷んだ所に行う
対処療法的な工事。

リノベーションは間取りから
大きく変え、刷新する工事。

リノベーションは
ターゲットの見直しも行う。



リノベーションを機に古くなった配管も新しくすることで、もう20～30年間稼働できる物件に生まれ変わる

専門家
に聞きました

エイムズ株式会社
代表取締役社長
松島 力さん

まつしまりき ● 賃貸物件リノベーションサービス「eims craft」、賃貸仲介サイト「リノベ百貨店」などを運営。築古物件の効果的なリノベーションに精通している。

リノベーション事例

物件DATA

築30年 延床面積55㎡

リノベーション費用約400万円(家賃の約3年4ヶ月分)

間取り変更・給排水管の交換等を実施

間取り 3DK → 1LDK
家賃 8万円 → 10万円

元々社宅として使用されていた細かく区切られた3DKの間取りは、現代の子どもが少ないファミリー世帯からは人気がなく、空室が続いていた。そこで、マーケット調査を行い新婚・カップルをターゲットにした広いリビングのある1LDKへリノベーション。すぐに満室となった。

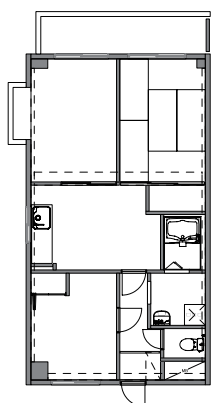
Before



キッチン



和室



After



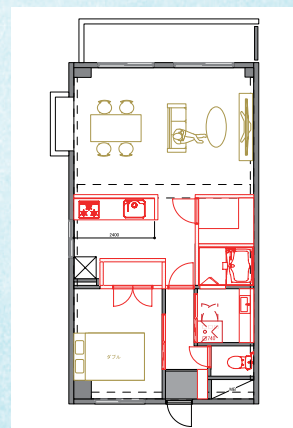
リビング



キッチン



洋間



リノベーションで安定経営・資産価値向上を

リノベーションの適性費用は賃料の約2年分が1つの目安とされていますが、工事の規模によって増減します。また、工事費が同じでも都市部と郊外では家賃に差があり、費用を回収するまでの期間も異なるため、物件の諸条件を考慮して予算を決める必要があります。

とはいえ、何もしなければ下が

リノベーションの数年後に水漏れが発生し、張り替えて間もない床をはがして配管工事……といった事態を避けるためにも、ぜひ実施を。

2つ目はターゲットを見誤らないことです。仲介も行う管理会社や地元の不動産会社に相談する・近所の新築物件を見に行くなどして情報を収集し、入居につながるプランを検討しましょう。

3つ目は信頼のおける施工会社選びです。経年で躯体に不具合があっても適宜対応してくれるような、信頼のおける大工さんがある会社に依頼することが大切です。

まとめ

- ①リノベーションは長期安定経営につながる20～30年に一度の**大きな投資**。
- ②最大のメリットは**家賃のアップ・維持**。**資産価値の向上・維持**も期待できる。
- ③人気の間取り・内装トレンドなどの勉強や、適切な**ターゲット選定が成功のカギ**。

つていく一方のところ、リノベーションで家賃が上がれば、そこを出発点として20～30年間、高いレベルの家賃維持が期待できます。また、家賃維持によって利回りや資産価値の向上も望めます。

リノベーションは、オーナーが「こうしたい」と思うことを反映させる良い機会。長期安定経営を図るためにも、次世代により良い資産を残すためにも、マーケットや内装トレンド、最新設備などをしっかり勉強して臨みましょう。

1.遺言書

④署名は実名フルネームで。

2.財産目録

財産目録

①財産のリストは、パソコンで作成したものをプリントアウトすることでも可。

（遺言書がないと、家族が困ったことに！）

遺言書がなかった場合の相続例

2階建て
全4戸の
賃貸アパート
+
土地

法定相続人： 配偶者 ・ 子ども1 ・ 子ども2
法定相続割合： 1/2 ・ 1/4 ・ 1/4

遺言書がない場合、相続財産は法定相続割合に従って「共有」として取得する。「単独」で取得するためには、相続人全員による遺産分割協議が必要。

どう相続する？

空室が出たらどうする？

どの部屋を
誰が？

建物 配偶者が2戸分？
子どもが各自1戸分ずつ？

修繕費は どうする？

土地 相続割合に応じて面積で分割？

共有にしない場合、
分筆が必要になり
手間も時間もかかる？

固定資産税は どうする？

ローン残債は誰が払う？

◎ **すべて3人で協議して、
合意しないと決められない!!**

自筆証書遺言の方式の最大のポイントは、基本的に全て手書きし、署名・押印する必要があるという点です。パソコンでの作成や、代筆では無効となります。ただし、相続財産の目録については、自筆していない全ページ（両面に記載する場合はその両面）に署名・押印をすれば、自筆の必要はありません。また、音声や映像での遺言も無効です。筆記用具や用紙に制

少しでも間違うと無効に
「自筆証書遺言」の書き方

限はありませんが、改ざんを防ぐためにも、鉛筆や消せるペンでの作成は控えた方がよいでしょう。

相続財産の対象については、できる限り具体的かつ正確に記載する必要があります。例えば、遺言書本体に自筆で「別紙財産目録記載の財産をAに相続させる」と記載し、その財産目録として、パソコンで作成したリストや不動産登記簿のコピーなどを利用することで、相続財産の対象が明確になります（先述の通り本人の署名・押印が必要）。また、遺言書を作成

した年月日も正確に自筆しました。●月吉日」といった書き方は、日付が特定できず無効となります。押印は拇印でも構いませんが、実印が望ましいでしょう。

**家族の未来のために
専門家の活用も**

自筆証書遺言は、2020年7月10日以降、申請すれば法務局での保管が可能になりますが、それまでは、自分で管理する必要があります。誰かに中身を見られたり、破棄・改ざんされる心配のあまり、

家族の未来のために
専門家の活用も

見つかりにくいところに隠してしまい、遺産分割協議が終わってから見つかるケースもあります。遺産書の内容によつては遺産分割協議の有効性をめぐつて、家族間にトラブルが発生する恐れもあります。これでは、せっかくの「相続」が「争族」になってしまいます。

このようなトラブルを避けるためにも、弁護士をはじめとした専門家に協力を依頼することも検討しながら、残された家族の幸せな未来のための相続となるよう、遺産書を準備しましょう。

遺言書の正しい書き方

自分に万一のことがあったときに、財産をどうするか決めていらないと、せつかくの「相続」が「争族」となってしまうことも。そこで、正しい遺言書の作成方法を伺いました。

「遺言書」とは、自分（被相続人）が亡くなったときに、財産をどのようにに処分するかという意思を記載した書面のことです。

相続においては、遺言の内容が民法に規定される法定相続分よりも優先されるため、遺言書で定めれば、相続人それぞれに相続させる財産を指定したり、法定相続人以外の人に財産を与える・寄付をすることなどが可能になります。

ただし、法的に有効な遺言とするためには、法律に定められた方式で記載することが必要です。

「遺言」は、「公正証書遺言」または「自筆証書遺言」のいずれかの方式を用いて作成されることがほとんどです。

「公正証書遺言」は、公証役場で公証人に対して遺言の内容を口頭で伝え、それを公証人にまとめてもらって作成する遺言書です。専門家が関与するため、遺言が無効とされるリスクは比較的低いです。また、公証役場に保管されるので、

紛失や改ざんといったリスクもありません。その一方、公証役場で出向いたり（遺言者が公証役場に出向くことが困難なときには出張してくれる場合もあります）、2人以上の証人に立ち会ってもらう手間がかかりますし、費用もかかります。また、証人に財産や遺言の内容を知られることになります。

「自筆証書遺言」は、遺言者が、遺言の内容の全文を自筆で書き上げる遺言書です（相続財産の目録を添付する場合、全てのページに署名・押印があれば、その目録については自筆でなくても可）。ご自身だけで作成できるため、財産や遺言の内容を秘密にしておけますし、いつでも作成し直すことが可能といったメリットがあります。また、費用もかかりません。

その一方で、正しい方式で記載しなければ、遺言そのものが法的に無効となってしまいます（左ページ参照）。また、破棄・隠匿・改ざんがなされないように、保管においても注意を払う必要があるほか、死後に家庭裁判所にて検認という手続も必要です。

自筆証書遺言 と 公正証書遺言 の違いは？

	自筆証書遺言	公正証書遺言
メリット	● 自分だけで作成できるため費用がかからない ● いつでも自分の好きな時に作成できる ● 誰にも知られず、遺言の内容を秘密にしておく	● 公証人が関与するため、ミスが起きにくい ● 公証役場が原本を保管するため、紛失や改ざんのリスクがない ● 文字が書けなくても作成できる ● 検認の必要がなく、手続がスムーズ
デメリット	● 書き方を少しでも間違えると無効になる ● 保管の際、紛失や他者による改ざんの恐れがある ● 亡くなった後、検認を得る必要があり、手続に時間がかかる	● 公証人に対する手数料などで、少なからず費用がかかる ● 公証人のほか、証人2名の立会いが必要で、好きな時に作成できない ● 遺言の内容を秘密にはしておけない

法律の専門家さん
お願いします



島田法律事務所
弁護士



島田法律事務所
弁護士

大手町に事務所を構え、多数の大手
上場企業の法律顧問を行う、実績・
経験豊富な法律事務所。

オーナーお悩み相談室

予期せぬトラブルに、当事者は曖昧な返答を繰り返すばかり。そんな時は、オーナーの本気度を伝える「内容証明」郵便を素早く送ることが有効です。心理的プレッシャーを与えることで正式な協議につなげ、いざという時は証拠にもなります。



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。

「内容証明」はトラブル解決の近道

家賃滞納や騒音問題、修理の立ち会い拒否など、賃貸経営では想定外のトラブルに見舞われることがあります。その大半は早期の督促や話し合いで解決できますが、



中には話をはぐらかしたり、曖昧な返答を繰り返し、協議すらできないケースもあります。

そんな時に、オーナー自身がトラブル解決に向け、取ることできる有効な手段のひとつが、「内容証明」を郵送することです。

心理的プレッシャーから正式な協議に応じやすくなる

内容証明は、日本郵便のサービスのひとつで、**いつ、どのような内容の文書を、誰が誰に差し出したかを、差出人が作成した謄本によって証明する**制度です。端的にいうと、オーナーがトラブルを起こした当事者などに送った郵便物の文書の内容と

郵送日を、日本郵便が公的に証明してくれる一般書留郵便の一種です。ただし、証明するのは内容文書の存在であり、文書の内容が真実であることを証明するものではありません。

トラブルへの素早い対応が早期解決につながる

内容証明はオーナー自身で通知文を作成し、所定の郵便局に持ち込めば、すぐに発送できます。

もし家賃滞納があった場合には、電話などで速やかな督促を行なった上で、1カ月が経過しても家賃が振り込まれないようなら、迅速に家賃滞納に関する通知書の内容証明で送ることで長期化を防ぐことが期待できます。

オーナーが内容証明の仕組みや送付方法を知っておくことで、予期せぬトラブルにも素早い対応が可能になります。左ページの書き方を参考にしてください。



内容証明を送る上でのポイントや留意点を教えてください。

内容証明と言っても、要はトラブルの現状や対応策などを記載した手紙です。あまり難しく考えず、以下のポイント等を参考にしてください。



① 取り扱い郵便局

集配郵便局や支社が指定した郵便局のみでの受付となります。

事前に郵便局に確認してください

② 費用

基本料金 84円～
一般書留加算料金 435円～
内容証明加算料金 440円*
*2枚目以降は260円増

上記に送達した事実を証明する「配達証明料:320円」を加えた**1,279円が一般的な料金です**

※上記料金は2019年10月現在の試算です

③ 差出方法(準備するもの)

内容文書

受取人に送付する文書です。

謄本2通

内容文書の写しで、差出人と郵便局で各1通ずつ保存するもの。内容文書のコピーでも可。

封筒

差出人と受取人の住所氏名を記載。「内容証明書在中」と赤字で記載することも有効。

- 郵便局が文書の照合を行うので、封筒に入れないで持参
- 内容証明郵便は、配達員から直接、受取人に配達されます

④ 書き方および留意点

内容証明郵便は、謄本の字数と行数が下記のように制限されています。

縦書き	●1行20字以内、1枚26行以内
横書き	●1行20字以内、1枚26行以内 ●1行13字以内、1枚40行以内 ●1行26字以内、1枚20行以内

用紙や文書のサイズ、書き方に特別な制限はありません。

以下に基本的な留意点を記載します。

- 事実関係や対応策を具体的かつ端的に記載する。
- 要点をおさえたソフトな文面が基本。感情的な表現は禁物です。右に家賃滞納に関する通知の記入例を掲載します。記載項目などの参考にしてください。
- 時候の挨拶などは基本的に不要。
- 手書きでも、パソコン作成でも可。

※内容証明用紙も販売されています

内容証明送付日 令和●年●月●日

相手先(受取人)住所・氏名
○○県○○市○○○丁目○番○号
○○○殿

表題
「通知書」「督促状」「請求書」など通知内容を短くまとめる
滞納家賃の支払い通知書

通知内容
私は貴殿に対し、下記の条件で当方所有の下記の建物を賃貸しておりますが、令和●年●月分より令和●年●月分までの賃料合計●●万円の支払いが滞り、現在も入金の確認がとれない状態です。
つきましては、未払賃料合計金●●万円を本書面到達後7日以内にお支払いくださいますよう催告いたします。
また、当該期間内に未払賃料全額の支払いがない場合は、本通知書をもって本件契約を解除いたします。
契約解除後の貴殿による本件建物の使用は、不法占有となることを、念のため申し添えます。

差出人(オーナー)住所・氏名・捺印
氏名の後に捺印するのが通常です

1 賃貸物件名: 住所
2 家賃: 1ヶ月●●万円
3 支払期日: 翌月分を毎月末日限り支払う

記
●●県●●市●●丁目●番●号

原状回復・敷金精算時の対応

Q 改正民法では、賃借人の現状回復義務についての規定が新設されるのですが、その内容を教えてください。また、これまでどのような違いや影響がありますか？

A 基本的に、これまでの
実務と変わりません

改正民法の第621条では賃借人の原状回復義務について、「賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によつて生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。」

これを簡単にまとめると、

● 通常損耗

● 経年変化

● 賃借人の責に帰することができ

ない事由による損傷

② 賃借人の負担

ということになります。

これは、最高裁判成17年12月16日判決の考え方を明文化したもので、通常損耗の補修費用はこれま

でどおり、賃貸人の負担です。例外として、通常損耗の補修費用を賃借人に負担させる特約を設けることができることも、これまでと変わりありません。

以上のように、改正民法が施行されても、賃借人の原状回復義務についての実務はこれまでと変わらないと考えられます。

ただし、賃借人は通常損耗の回復義務を負わないことが民法に明確に規定された以上、今後、通常損耗の補修費用を賃借人に負担させる特約を設けた場合はトラブルが多くなることが予想されます。

特約を設ける場合には、契約の締結時にその内容を賃借人に丁寧に説明して、理解していただく必要があるでしょう。

Q 賃借人のAさんから預かっている敷金30万円について、Aさんの債権者が差し押さえをしました。私は、Aさんの債権者に30万円を支払わなければなりませんか？

A 原状回復費用等に充当し、
余った敷金を債権者に
支払うことになります

今回の民法改正で敷金についての条項が新たに設けられました。

かを問わず、質料債務その他の質
貸借に基づいて生ずる質借人の質
貸人に対する金銭の給付を目的と
する債務を担保する目的で、質借
人が質貸人に交付する金銭をい
う。」と定義しています。

そして、同条は、敷金の返還に

ついで、賃貸借が終了し、かつ賃借物の返還を受けたときに、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還する旨を定めています。

この規定は、最高裁昭和48年2月2日判決の考え方を明文化したもので、これまでの敷金返還についての実務の考え方と変わりはない。

Q 私が賃借人と締結している賃貸借契約には、「賃借人は退去時に、使用期間及び汚れの程度、清掃の有無を問わず、自然損耗を含めハウスクリーニング費用として金3万円を負担する。」との特約があります。賃料は月額9万円ですが、この特約は改正民法のもとで有効ですか？

A 賃借人に特約を説明し合意していれば有効です

本件の特約は、賃借人が通常の清掃を行った場合でも生ずる汚れ（いわゆる通常損耗）について賃借人に負担させる内容の特約です。下記の特約に照らすと、このような特約は、①退去の際のクリーニング費用の負担について予め特約をすることによってトラブルを未

然に防ぐという特約の必要性が認められ、金額も月額賃料の3分の1程度で暴利的なものではありません。そして、②借主が通常の清掃を行った場合であっても、自然損耗も含めてクリーニング費用を負担すること、すなわち、通常損耗費用を負担することを明記した特約です。そこで、③契約時に借主に対し、通常の清掃を行っているても一定額のクリーニング費用の

- ① 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- ② 賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ③ 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

※国土交通省の
原状回復ガイドラインより

●改正民法では、賃借人の原状回復義務について
明文化されたが、これまでの実務の考え方に変更はない。

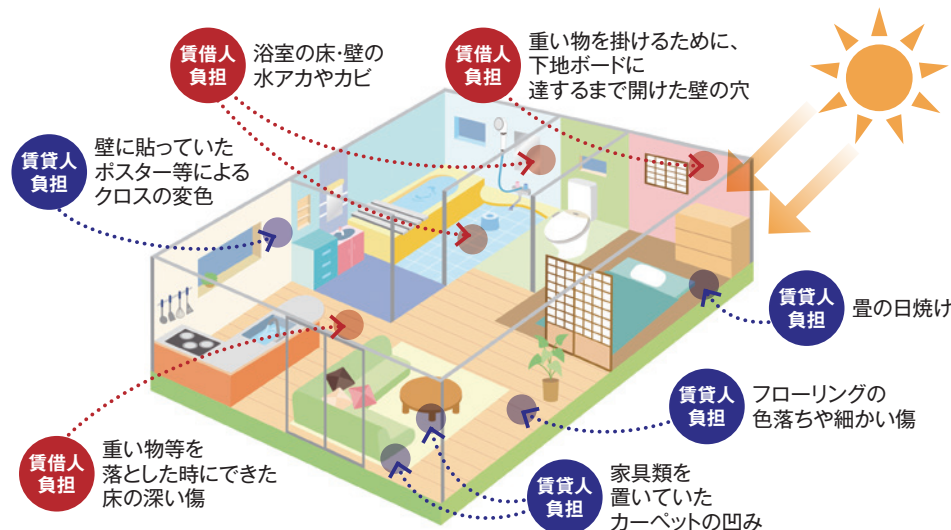
● 賃借人から預かっている敷金は、賃借人の債権者からの差し押さえよりも、原状回復等の費用への充当が優先される。

●特約の必要性と合理性があり、
賃貸借契約に特約を明記して説明を行い、賃借人が
納得の上で合意していれば改正民法のもとでも有効となる。



りません。

本件では、債権者が敷金を差し押さえてきた場合でもあわてる必要は全くありません。オーナーはAさんとの間の賃貸借が終了し建物の返還を受けたときに、敷金30万円から、まず真っ先に、Aさんの滞納賃料や原状回復費用等の債務を控除して、残額がある場合にこれを債権者に支払えばよいこととなります。



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。

