

生命保険の 専門家さんお願いします 生命保険を使った「贈与」の基礎知識

賃貸トラブル法律講座 物件が犯罪等の被害にあった場合の対応

賃貸住宅経営相談センターのご案内

https://www.kairyoukousya.or.jp/

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。

住宅金融支援機構からのお知らせ

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

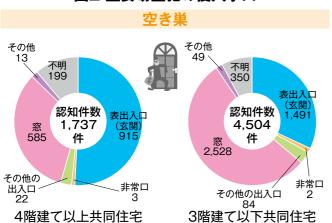
- 1 家賃は毎月その月分または翌月分の支払いであること
- 2 敷金(退去時に返還される保証金を含みます。)を家賃の3か月分(中高層ビル融資、 レントハウスローンの場合は6か月分(近畿圏の一部地域は9か月分))を超えて受領しないこと
- 3 礼金、権利金、謝金、更新料(更新事務手数料は除きます。)などの金品を受領しないこと
- 4 その他入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと

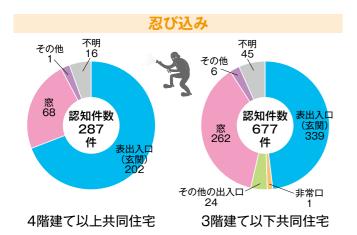
制限事項の詳しい内容は、住宅金融支援機構のホームページ(https://www.jhf.go.jp)をご確認ください。

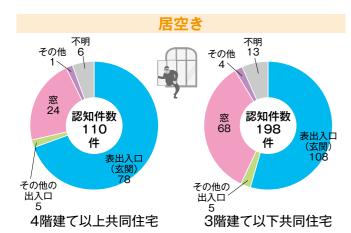
一般財団法人 住宅改良開発公社 〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1 国際中正会館ビル3F ☎03-3237-7411(代表) https://www.kairyoukousya.or.jp/

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2 重要窃盗犯の侵入手口







出典:警察庁 令和元年の刑法犯に関する統計資料 発生場所・侵入口・侵入手段別空き巣・忍び込み・居空き認知件数(2019年)

空き巣、忍び込み、居空き 何が違うの?

家人が不在の住宅に侵入し、金品を盗む こと。侵入窃盗の中で最も多い。

家人が就寝している夜間に住宅に侵入 し、金品を盗むこと。

家人が在宅し、昼寝・食事などをしているす きに住宅に侵入し、金品を盗むこと。

み 侵入窃盗は「空き巣」「忍び込 と窓の セキのは ュリテ

昼寝・食事

入浴などをして

数が少ない居空きは、 寝中の夜間を狙って侵入窃盗を犯 つまり家人が外出して誰もいない ときに侵入する窃盗です。 のが忍び込み。 犯罪です。 このうち最も多いのが空き巣 (しのびこみ)」「居空き(いあ の3種に分けられます。 3つの中では一番件 これは家人が就 家人が在宅 次に多

> 常に怖い犯罪といえます」 うと居直り強盗になりかねず、 どちらも犯人と鉢合わせして いるすきに侵入して金品を盗む犯 くるのでしょうか。 していることが共通しています。 「忍び込みと居空きは家人が在宅 では、 を指します。 犯人はどこから侵入して

非

も多く、

忍び込み かかわらず

% 1

が最も多く、

によると (図2)、 4階建て以上の建物で玄関、 空き巣で最も多い侵入場所は 集合住宅の場 警察庁の統計

た玄関や窓から侵入する「無締ま などして侵入する ここで気になるのが、 が抜きんでて多くなっています 同じく警察庁の統計によると 3階建て以下では窓が一番多 次に多いのが玄関です。 忍び込み・居空きは無締ま 空き巣は窓ガラスを割る 次いで窓となっています 居空きは建物の階数に 次いで鍵をかけ忘れ 玄関からの侵入が最 「ガラス破り」 侵入手段で 方 ことが の場合も を用意周到に調べています 前からタ た生活パ

どんな人が何人住んでいるのか 不在の時間帯はいつなのか、 カ所は特に気を付け は何時頃に就寝するの ユリティにおいて玄関、 これらのデ ターンや家のつく かります。 「犯人は犯行のしばらく ット タ から、 の家を観察し、 また、 る必要があ かと 住宅のセ 窓の いず ある など 11 0

め目星をつけた家 との ※1 警察庁 令和元年の刑法犯に関する統計資料/侵入手段別住宅対象空き巣・忍び込み・居空き認知件数の推移

ŋ

スがほとんどな

入居者が安心して暮らせる

入居者が賃貸住宅を選ぶとき、注目しているポイント の1つがセキュリティの充実度です。最新データから

読み解く侵入窃盗の傾向や手口とともに、既築の物

件でも今からできる防犯対策をご紹介します。

福岡県防犯設備士協会 事務局長 藤満 弘氏

藤満さんは話します

同協会事務局長として福岡県警と連携し、賃貸集合住 宅のセキュリティ強化、犯罪抑止効果の向上に努めてい 。侵入窃盗犯罪の傾向や、住宅の防犯対策に精通。

鍵などの性能向上によって年々減 生を認知した侵入窃盗の数) 年の重要窃盗認知件数 表した統計では、 ていることがわかります 件数は13万67 5万7808件。 警察庁の統計によると、 直近のデ 7年の間に4割程度まで減っ 11 0 Š 件。 49件でしたが 2

12年の同

クで、

家を空けて

いる時間が

が

(警察で発

は

は

コロ

ナ禍による外出自粛やテ

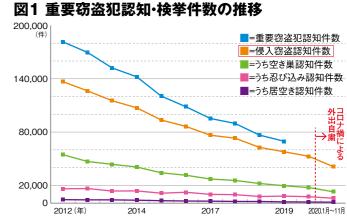
2

り2割以上減少しています。 期間は5万2767件で、 2020年12月に警察庁が公 月の侵入窃盗認知件数は タも見てみましょ 2 2020年 図 1 。 9年の 前年よ

住宅はタ 5 減っ ことには変わり 加も懸念されています。 時間帯に子どもを狙った犯罪の増 近年は共働きが増え、 を空ける時間も増えるでしょう 「しかし、 あらためて所有物件のセキ セキュリティ強化が望まし たためと考えられます を見直してみてください ーゲッ 通常の生活に戻れば家 ありません。 -になり 親が Ŕ 無防備な す 11 また 11 な 11 か

取ることです」と防犯対策に詳し 導入が適切でなければ、 もらうために、所有物件のセキュ ょうな効果を得られないことも。 「大切なのは犯罪の傾向や手口を 入居者に安心して長く暮らして ティ強化を考えるオ ポイントを押さえて対策を しかし、 設備などの 期待する ナー は多

新たに注意したい犯罪も侵入窃盗は減少傾向だが



出典:警察庁 令和元年の刑法犯に関する統計資料/重要窃盗犯認知・検挙状況の推移 出典:警察庁 犯罪統計資料(2020年1~11月)/侵入手段別住宅対象空き巣・忍び込み、居空き認知件数の推移

- ●鍵などの性能向上により侵入窃盗の件数は減少 しているものの、セキュリティ強化は不可欠。
- ●玄関と窓からの侵入が最も多い。防犯性の高い ドアや補助錠で2ロックにするなどの対策を。
- ●手入れが行き届いたきれいな状態を保ち、共用 部は明るさや見通しを確保しておく。
- ●適切な設備導入で入居者に安心の生活を提供す るためにも、自身の物件の防犯度を確認しよう。

器の 備等 対策 犯チ 果に期待ができます。 件に掲示することで、 該当する項目の数が多い 有物件につ た検討 穴が施され 参考にも 0 防犯対策には、 エック項目を掲載 投資も必要となり 共同住宅にお した方が なる てい ることに 0) で 少 犯罪抑 ひ なからず設 して け 61 ご 自 ほど防犯 設備 る主 ます な 61 ・ます [身の 一な防 ツ

ま

が 機

所有物件の防犯度をチェック!

共用廊下、共用階段等からよく見える ドアは、破壊が困難な材質のものである

ワンドアツーロックとなっている

ディンプルキーなどピッキングに強い鍵である

サムターンまわし対策がされている

ドアとドア枠の隙間からカンヌキが見えない

郵便受けは手を差し込めない大きさである

郵便受けに受け箱(内ぶた)を取り付けてある

ドアチェーンや取り外せないドアスコープが 取り付けてある

道路や通路からよく見える

縦樋·手すり等を伝って、 バルコニーに登ることができない

バルコニーに面する窓に 防犯合わせガラスを使用している

ロック付きクレセントと補助錠が付いている

共用廊下に面する窓に面格子が付いている

共用玄関は、道路や通路などからよく見える オートロックシステムがある

エレベーターホールは、共用玄関などからよく見える

共用玄関・エレベーターホール・エレベーター内部等 の照明は、人の顔や行動を明確に識別できる程度の 明るさが確保されている

エレベーターには、非常時に押しボタン等により 外部に連絡または知らせる装置がある

エレベーターホールから エレベーター内部がよく見える

出典:公益社団法人 日本防犯設備協会「ホームセキュリティガイド」

防犯についての相談・お問い合わせは、(公社)日本防犯設備協会へ TEL 03-3431-7301 HP https://www.ssaj.or.jp/

赤外線照明付きカメラ



屋外にそのまま設置でき、駐車場

等の昼夜を問わない監視が可能。

センサーライト付きカメラ



ができるカメラ付きが良い。

防犯ベル

0

防犯センサーなどが働くと大音量

録画機能付きテレビドアホン

のベル音で侵入者を威嚇する。

人が近づくとセンサーが検知してラ イトが点灯し、映像を記録します。

防犯性の高い玄関ドア 防犯性の高い窓



■ロック付きクレセント 回転防止機能のついた強 固な作りになっています。

■シリンダー ピッキングに強い複雑な構 造で、ドリル攻撃にも耐える 強固なものになっています。

シリンダー

■防犯サムターン 3アクションタイプや両 面シリンダータイプなど、 耐サムターン回し性能 の高いサムターン。

サッシを持ち上げて外すことが できないようになっています。

■サッシ外れ止め



強靭な中間膜(特 殊フィルム)が内部 に密着されている ため、通常のガラス に比べ破壊されにく くなっています。

防犯性の高い賃貸住宅とは? 防犯のポイント



ンは鍵 て多

 \mathcal{O}

つまみ金具。

iJ ル

など

B

セ

ン

#

・ライ

は、

穴を開け、

金属棒を差し

「玄関ド

ァ

の鍵

は、

侵入手口

しがあ 共用部

ŋ

ます。

まずは

明,

るさと見

や外構でも対策できるこ

11

サ

タ

ン回し

(サ

4

タ

通

しを確保すること。

用

部

の照

ľ

0

11

7

てみま

した。 プの

な、

民屋タイ

T

き

やす ない

な

ます

彐

ンに

比べて防犯設備が脆弱に

H

O

で、

犯人の姿が人目

13

11

0)

で

よう

か

特に、

マ

けるときに立ち

上がらなくては

上部に設置す てください

よう

侵入をあ が有効です ホ も貫通 既築の Ø るで ば ア 18 11 犯ガ 0 ラ

保護す として、 おす 込ん きが理想的 る。 でドア 左ペ でサ Ø る テ で をこじ開け タ と ド 参 照) モニ ン を ル に タ る手 O口 などを差し込 のす 防止機能付 録画機能 付きイ i の の装着も 開錠す 犯人が うき間を 対策

き届

13

たきれ

11

な状態を

丰

・郵便物は溜め

込まず、

手

n ゴ

と思わ

ħ

やす

11 11

O

で要注意。

管理状態が悪

と防犯意識

も低

車場や駐輪場も

同様です。

ま

としてぜひ取り

入れたい

設備。 夜間対策

駐

る 0 **の** も大切なポ の ŧ トで

設置中の 犯優良プ 製品のCP また、 ステ レ マ 犯設備士協会認定 ク、 力 や 防犯ア 防 などを所有 犯性 が高 ラ 0 4 11

ぐには、 集合住宅で侵 どの 入窃盗 5 な対策を講じ の被害を防 る

も窓も 2 口 " いが

ることも重要です

61

Þ

と思わ

れ

助錠だとい 「窃盗犯は開錠に時間 入れ Þ 11 、ます 11 \mathcal{O} が

もに補助錠を付けて2ロ るとい 窓に付ける場合は ぜ ひ、 玄関 です が ツ か クに ね。 か る 窓

ので、



賃貸オーナーにもたらす影響は?

私のような現在サブリース契約 を結んでいる賃貸オーナーに とって、この法律(サブリース契 約にかかる部分)によって、すぐ に変化することはありますか?





今すぐ直接的な変更等が生じるわ けではありませんが、今後はサブ リース会社が、賃貸住宅管理業法 とそれに伴うガイドラインに合わせ て適正な対応を取るようになるの で、より健全なサービスが受けられ るようになっていくと思われます。

理しなければなりません。 告をしなければなりません て定期的に物件の管理状況等の報 報告:管理業者はオー ナーに対し ④ 定期

実際の

あります。

①業務管理者の配置:

の4項目の業務規定を守る必要が 交通大臣の登録を義務付けられ次

関する規制の詳細サブリース契約に

の管理受託契約の説明の厳格化: なければなりません。②賃貸人へ の有資格者を事務所ごとに設置し 賃貸不動産経営管理士などの管理

定めです。その内容は次の3項 ナーに説明するときは、 もう一つの柱がすでに施行され ①誇大広告等の禁止:マスタ るサブリ ース契約の条件についてオ ス契約に関する 家賃支払

せん。

③**財産の分別管理**:管理業 管理する家賃等について、

重要事項を説明しなければなりま

に、管理業者は法律で定められた

ナーと管理受託契約を結ぶ際

自己の固有の財産等と分別して管

今後心がけるべ

容にすぐに影響を与えることには 現在サブリ 契約締結時」の規制となるため、 等の行政処分のほか、 なりません るオーナーへのサービスや契約内 ただ、今回の法制化は「勧誘時や には罰金なども定められています 務違反した業者には業務停止命令 サブリ ース契約に関しては、 ス契約等を行ってい 悪質な場合

結前に、 **事項説明**:マスターリース契約締 禁止:マスターリース契約勧誘時 表示を禁止。②不当な勧誘行為の 利であると人を誤認させるような した書面を交付して説明を行う 不実を告げる行為の禁止。 賃貸オーナー て故意に事実を告げず、 の判断に影響を及ぼす事項につ 家賃の減額リスクなどオーナ 家賃、契約期間等を記載 への影響 、きこと ③ 重 要 または

が契約解除をする旨の意思表示を

しかし新法の中には、

オ

- 法制化により、業界全体の健全化が進む。
- オーナーにとっては 管理サービスの質の向上が期待される。
- サブリース契約をしているオーナーは 任せきりにするのではなく、経営者的視点 でサブリース業者に対応を。

にせず、 義」が明確になったと言えるでし を持っていただきたいと思います。 ょう。これからは業務範囲を曖昧 今回の新法によって「管理業の定 ース契約の内容を理解する意識 サブリース契約をしているオ 経営者としての視点でサブ も、業者任せにするのでは 明示する必要が出てきま

と思われます。 為は禁止するという条文も盛り込 まれているので、 い業者は必然的に排除されてい した場合には、 ルに従わり

執拗に勧誘する行

契約変更に関する事項等につ 著しく事実に相違する表示 ものよりも著しく優良・有







賃貸経営

業界全体の健全化につながるのではないかということ。新法の概要とオーナーへの影響について、法制化によって期待されているのが、サブリース業および賃貸管理業の不良業者が淘汰され、

等により、 兼業化の進展、管理内容の高度化 ナー の高齢化や相続等に伴う 管理業者に管理を委託 さら

その背景と目的は?

「賃貸管理業」法制化

ぎ、管理業界全体の健全化を図る が社会問題化するまでになりまし 条件の誤認を原因とするトラブル きるサブリース方式も増加してい る中でオーナーあるいは入居者と ス方式では、 こうしたトラブル しかし、 管理業者が介在す 家賃保証等の契約 特にサブリ を未然に防

住宅管理業者の登録制度の2本

サブリ

ース契約に関しては

化に係る措置等の創出と、

賃貸

2020年6月に国会で可決成立

しました。サブリース契約の適正

化に関する法律、

以下新法)が

称:賃貸住宅の管理業務等の適正

「賃貸住宅管理業法」(正式名

戸以上の管理業者は例外なく国土 創設について。管理戸数が200 まずは登録制度の

従来は

自主管理が中心でしたが、 です。賃貸住宅の管理は、 賃貸管理に関するトラブルの多発 立した背景として挙げられるのは、 に施行される予定です。新法が成 録制度に関しては2021年6月 2020年12月に施行済みで、登

のトラブルが発生し、 ことが新法の目的なのです。 するケースが増えています。 賃貸経営を管理業者に一任で

日本賃貸住宅管理協会の鈴木相談員に話を伺いました。

サブリース契約および不動産管理受託契約について新たに規制を定めたも の。サブリース契約にかかる内容に関しては2020年12月に施行済みで、管 理受託契約にかかる内容に関しても2021年6月に施行される見通しです。 義務違反をした業者には罰則規定もあるので、オーナー保護の側面も強いと も言えます。それぞれの業者に課される義務は以下の通りです。

サブリース業者と所有者の賃貸借契約に係る措置

- ●著しく事実に相違する表示等の誇大広告を禁止
- 家賃減額リスクなどの不実告知等を禁止
- 契約の締結前・締結時に書面交付を義務付け

賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設 (2021年6月15日施行予定)

- ●営業所·事務所ごとに業務管理者を設置
- ●契約の締結前・締結時に書面交付を義務付け
- ●金銭の分別管理、管理業務の定期報告

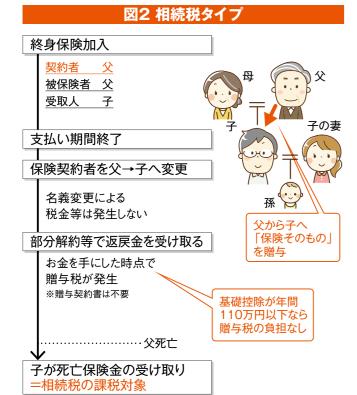
専門家 に聞きました 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 日管協総合研究所 研究所員·主任相談員 鈴木 一男さん

える影響

の法制

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。顧客 満足度向上のノウハウや柔軟なク レーム対応に定評がある。

生命保険を活用した贈与の代表的な2パターン



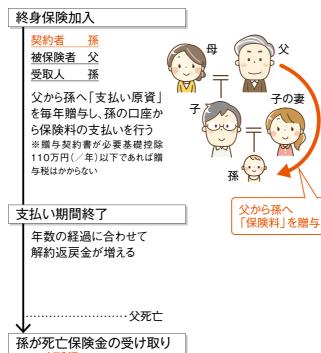
★名義変更後は、解約等の決定権が子に移るので、 贈与契約書がなくても贈与が行えるようになる ★手元の現金が多く、納税資金を準備したい人向け

が支払わ ですが、 契約者の 被保険者と契約者を親、 なることが特徴。課税額が抑えら 保険金は契約者の「一時所得」と していきます。 (110万円)の範囲内で、 2つ目は相続税タイプ 多くの資金を手元に残せます れるため、 契約者の口座から保険料 口座に保険料を暦年贈与 贈与契約書は必要 親の死亡時の 保険料の支 受取人を (図2)。 親が

TOINT!

- 生命保険は相続財産の圧縮、納税資 金準備など、多様なメリットがある。
- 保険金を受取人の一時所得とする -時所得タイプ」または、保険金を 受取人の相続財産とする【相続税タイ プ」が基本パターン。
- 税金と生命保険の両方に詳しく、経験 豊富な専門家に相談するのがベスト。

図1 一時所得タイプ



- ★一時所得は、2分の1相当の金額が課税対象になるので、 手元に多くの資金を残しやすく、分割資金を作りたい人向け

★一般的な生命保険を活用した贈与で使われている手法

経営をスムーズに引き継ぐために るのではないでしょうか 相続対策の一環としても、 生命保険は有効な手段と 家人 ハーンは2つ

者を親、 基本パ て加入。年間の贈与税の基礎控除 広く使われている方法で、 では、 つ目は一時所得タイプ と受取人を子あるいは孫にし 生命保険を使った贈与の 契約者(支払いをする ンを2つご紹介します 図 1 。 被保険

保険の両方に詳し

い専門家に相談

することをおすすめします。

識が必要になるので、

税金と生命

な方法が変わります。

専門的な知

それぞれの資産状況によって適切

資金準備の対策を考える場合、 解約のタイミングなど、オ 税率は低くなります。 た保険金には相続税が課されます が、これを暦年贈与として処理で 入する保険商品や契約者の設定、 相続財産が一定金額以上になる いが済んだら、 相続税よりも所得税のほうが また、 その後、 親の死亡時に残っ 契約者を子 子が毎年部分 贈与や納税 取り ます $\dot{\sim}$ 加

解約をして返戻金を受け

を受け取る時に贈与が発生します 係は生じず、保険を減額し返戻金

(暦年贈与)。

相続対策として検討したい

を活用

した方法です。

第一のメリ

11

のが 移

「生命保険

(終身保険)」

また預金と同様に、

保険を減額す

ための手段として検討した

安心して資産を子世代

支払い終了後も増え続けるので安 金よりも増える事が期待できます

心して置いておくことができます。

受取人へ確実に保険金を残せるこ

ができることです。

親が保険で貯

第三のメリッ

トは、

契約者変更

(民法上の受取人固有の財産)、

保険金には「500万円

て使うことができます。

父から子

へ契約者を変更しても課税関

たお金を子どもが契約者となっ

×法定相続人の数」という非課税

が契約者・被保険者となった場合

は、贈与したい本人

(父や母)

だけ受け取ることもできます。

ることで解約返戻金を必要な金額

生命保険株式会社

「生前贈与で相続財産を減らしておき、子どもの納税負担を軽減したい」。そう 考えるのが親心。でも、現金による贈与は意外な落とし穴も。税務署に否認され ず子どもたちにも喜ばれる、生命保険を活用した贈与についてご紹介します。

まうことも心配です。

の所得以外に多くの現金が入るこ

贅沢をするようになってし

蓄機能があり長期的にみて定期預

メリットとして、生命保険には貯

しては、贈与を受けた子が、

自分

相続財産を圧縮できます。

第二の

を満たせずに税務署に否認される

スも少なくありません。

親と

があるので、

現金で残す

メーカー勤務ののち保険業界へ転 職し、同社設立。生命保険を活用し た相続対策を得意とし、不動産オー

生命保険の専門家さん お願いします

ナーのクライアントも多数。

七福計画株式会社 代表取締役

川西 こうじ氏

類の作成などの要件があり、要件 現金を移す方法や毎年一定の金額 税につながります。 時の課税財産が減り、 孫に移しておくことで、 を渡してい か 手元の財産をあらかじめ子や 続対策として知られている贈 お金の使い道の制限や書 く方法などがあります 一括で多額の 相続税の節 相続発生

生命保険の活用を検討円滑な資産継承のため

「生命保険」と「貯金」の違い

●生命保険

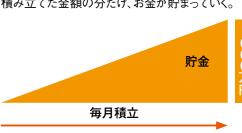
積み立て期間中も受け取れるお金が保障されている。



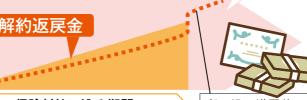
貯金は三角、保険は四角という考え方

●貯余

積み立てた金額の分だけ、お金が貯まっていく。



終身保険の解約返戻金のしくみ 保障は一生涯続く



保険料払い込み期間

契約内容にもよるが、この期間中の解約 返戻金は、それまでの支払い額より少ない か、同程度

払い込み満了後は、通常 年数が経つほど返戻率が 上昇する(払い込んだ保 険料のすべてが戻ってく るとは限らない)。

HARMONY 2021

退去した前入居者のエアコンやテレビが残っています。 どのように対処すれば良いでしょうか?

勝手な処分は禁物です。



まずは所有権の確認から、以下の注意点を参考に素早く対応してください。

① 速やかに所有権の確認をしてください

退去者による残置物が発生した場合は、所有権者を明 確にしなければ前には進めません。一見、価値がない ように見えても、思い出の品や形見である可能性もあ り、それらを勝手に処分すると損害賠償を請求される 場合もあります。まずは前入居者に連絡もしくは通知 を行い、所有権に対する意思確認を行ってください。

所有権の確認 ポ 🕢 🥑 🕞

- 所有権の意思確認は、必ず確認書や念書など で文書化し、保管しておく。あわせて全ての残 置物をリスト化する。
- 単に回収が遅れている場合は、回収期日を 決め保管をする。
- 保管に費用がかかる場合は、その旨を伝え費 用を請求する(保管費用の負担などについて も文書化)。
- 所有権を放棄した場合は、撤去・廃棄方法、期 日などを決め、処理費用を請求する(敷金から の相殺も可能)。
- 保管期間の目安は、賃貸契約終了時を起点に 1カ月。基本的に敷金精算時までに結論を出 し処理をする。

2 譲り受けた時はその後の処理に責任をもつ

残置物は、前入居者に撤去や処分をしてもらうのが基 本です。しかし、まだ使えるエアコンなどの設備につ いて、前入居者が所有権を放棄した場合は、オーナー が譲り受けることも可能です。ただし、所有権はオー ナーに移るので、その後に発生する修理や処分などへ の対応が必要になるので注意が必要です。

所有権の譲り受け ポ 🕢 🕑 🕞

- ■次の入居者に残置物として提供する場合は、 維持管理や修理・修繕義務の範囲、交換・撤去・ 処理費用などを契約書に明記します。のちの トラブルの原因になるので入居時にしっかり と説明しておきましょう。
- ■「エアコン」「テレビ」「冷蔵庫・冷凍庫」「洗 濯機・衣類乾燥機」は、処分する時に家電リ サイクル法で定められた指定回収業者な どに依頼し、『リサイクル料金』と『収集・運 搬料金』を支払う必要があります。
- 粗大ゴミとして簡単に処分できないので注意 が必要です。
- 無料譲渡は一見お得に思えますが、後々の トラブルや費用負担も考慮して慎重に判断 しましょう。

ているか確認することも大切です 有するとともに、適切に対処され 因や対処法を知り、 であるオ 例え管理を任せていても、 資産価値の下落にも繋が ナ が、 管理会社と共 トラブルの原 ります。 経営者

絶好の入居機会を逃す退去処理のつまずきが

経営者であるオーナーが知っておくべき、トラブルの原因や対処方法をご紹介します。

そのためには、退去時のトラブルを防ぐとともに、万一のトラブルへのスムーズな対処が求められます

人退去が増える繁忙期は、退去処理をスムーズに行い、素早く入居募集を行うことが大切です。

トラブルを減らす近道退去時の立ち会い確認は

に処分するのかオ 所有物になります。 基本です。そこで非常に重要にな 囲や費用負担を明確にすることが るのが退去時の立ち会いです。 ようにする、そして原状回復の範 まず退去時には物を残させな 残置物は元の入居者の ーナ それを退去時 が譲 り受

応は管理会社に任せている」「サ

の中には「入退去の対

スなので関係ない」と思わ

とにもなりかねません。

年度を控えた絶好の機会を逃すこ

新たな入居者募集が行えず、

担が増えたり、

処理に時間がかか

対応ができないと、

余計な費用負

復の費用負担の問題です。

適切な

コンとい

った残置物および原状回

人居者が残していった家具やエア

退去時に注意したいのが、

前

入居時の対応で決まる スムーズな退去は

すことで退去時トラブルは大幅に 予定者と一緒に確認し、 切になってきます。 ためには、入居時の立ち会いも大 状態や、 付帯設備の範囲を入居 入居時の室内 記録に残

それが将来的には円滑な資産

ナーご自身の

良好な状

 \mathcal{O}

居率の低下や長期的に賃貸物件の しかし、この問題を放置すると入 れている方もいるかもしれません

けるのかなどをその場で一緒に確

の際、 で注意が必要です。 の多くを防ぐことができます。 認することで、 やホイー いる自 駐輪場などの屋外に置かれ ルなどは見逃しがちなの 転車のほか、 不用意なトラブル そ

7

参考にしてください。

は、次ページで紹介しているので 残置物の基本的な取り扱い方法

退去時のトラブルを未然に防ぐ 冬用タイヤ 目で確認することをおす 態で資産継承をするためにも、年 好の機会とも言えます。 づけを図るとともに、退去時のス で保管することで入居者への意識 ていきます。その時の記録を双方 に1度か2度はオー る賃貸物件の状況を確認できる絶 オーナーにとって貴重な資産であ ムーズな確認にも繋がります。 に入居時の物件状況などを確認し

そもそも入退去時の立ち会いは

減らすことができます 優良な管理会社では、 って担当者と入居予定者が一緒 クリストを作成し、 リストに

ッ

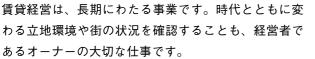
独自にチ

貸住宅経営相談 エ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っている。

賃貸物件が遠隔地のため、立ち会いのための交通費負担が大きいです。 どうすれば良いでしょうか?

入退去の立ち会いは賃貸経営の業務の一貫なので 交通費も経費として処理できます。

お悩み相談 (無料) はこちらへ→ https://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



なので交通費や宿泊費などの費用は経費として扱われ ます。ご自身の賃貸物件の現状を確認するとともに、 市場観察をかねて周辺の環境や名所などの視察をされ てはいかがでしょうか。

あるオーナーの大切な仕事です。 そもそも入退去の立ち会いは、賃貸経営の業務の一貫

ナー 等の被害にあった場合の対応 側の管理義務違反、賠償責任の有無は?

才

所有する賃貸物件で盗難などの犯罪が起きたり、知らないうちに犯罪に使用されていたり ゟが一のトラブルに対して、オ· が負う責任の範囲について解説します。

ピッキングによる 賃貸マンションで 盗難が発生した事例

損害賠償の責任はありますか。 害賠償を請求してきました。 賃貸人が賃借人の安全を管理する 盗難が発生しました。入居者は、 私が経営する賃貸マンションの 義務があると主張し、私に対し損 01号室でピッキングによる

うかが本件の問題です。 る盗難被害が生じた場合、賃貸人 に管理義務違反が認められるかど しているお部屋でピッキングによ この点、賃貸借契約において 償責任はありません。賃貸 原則として賃貸人に損害賠

> せん 26日判決)。 約や信義則上の付随的な義務とし 護することを内容とする管理義務 て認められる余地があるにすぎま るものではなく、 物件を使用収益させる義務であっ 賃貸人が負うべき本来的な債務は 賃貸借契約から当然に導かれ 賃借人の財産を盗難等から保 (東京地裁平成14年8月 賃貸借契約の特

関する義務を負担させる旨の特約 の交換の求めがあったにも関わら ングの被害が相次いで発生してお が存在していたり、近隣でピッキ 特約で、賃貸人に特別に防犯に 本件でも、例えば、賃貸借契約 警察の指導や、賃借人から鍵

> 賠償責任はないものと考えます。 このような事情のない場合は、 負う可能性があります。 貸人が管理義務違反による責任を どの事情があれば、信義則上、 ず、十分な対策を講じなかったな ナーに管理義務違反はなく損害 しかし、

> > Bさんを退去させることができま

Q2のケースで、無事にAさんや

Q3

賃貸人の説明義務について

したが、201や301をさらに



義誠実の原則上、

賃借人が当該建

あたり、賃借人予定者に対し、信

賃貸人は、賃貸借契約の締結に

あります。

のアジトとして使用されていたこ 居住していたことや振り込め詐欺 他の方に賃貸する際、暴力団員が

とを説明する必要はありますか。

|原則として説明する必要が

して使用されていることが判明し いわゆる振り込め詐欺のアジトと ンの301号室がBさんによって できますか。また、同じマンショ 約を解除して退去を求めることが に暴力団員であることが判明しま 201号室に入居したAさんが後 私が経営する賃貸マンションの した。私は、Aさんとの賃貸借契 暴力団排 れば、

振込詐欺のアジトとして

使用された事例

居住した事例および 貸室に暴力団員が

さんとの賃貸借契約を解除して退 明した際に、契約違反を理由にA Aさんが暴力団員であることが判 る条項が規定されている場合は、 れ、暴力団員でないことを確約す 変わってくる可能性があります。 れているかどうかによって結論が いわゆる暴力団排除条項が規定さ ことが有用です。 が使用している賃貸借契約書に 除条項などを規定しておく 賃貸借契約書に、 暴力団排除条項が規定さ 本件は、オーナ

賃貸借契約書

暴力団排除条項

賃借人

務所として使用したり、多数の暴 住居としてではなく、暴力団の事 限り、賃貸借契約の解除は困難で 定していただきたいと思います。 が容易になりますので、 万一の場合に契約を解除すること を賃貸借契約に規定することで、 の賃貸借契約を解除して退去を求 力団関係者が出入りするようであ あると考えます。ただ、Aさんが 日常生活を送っているにとどまる 員であっても個人的な住居として れていない場合は、いかに暴力団 めることができる場合があります このように、 他方、暴力団排除条項が規定さ 用法違反を理由にAさんと 暴力団排除条項 ぜひ、

> 貸借契約書に入居者が犯罪行為を 違反を理由にBさんとの賃貸借契 されない反社会的な使用であるこ ることができる旨の条項を入れる することなく直ちに契約を解除す 行った場合は、賃貸人は何ら催告 できるものと考えます。また、 約を解除して退去を求めることが とは明らかです。そのため、 て使用したことになり、絶対に許 振り込め詐欺のアジトとして使用 した場合は、犯罪の遂行場所とし 後段の、 Bさんが301号室を 賃

場合には、弁護士などの専門家に なお、このような事態が起きた

> 物を賃借するか否かを判断する上 で重要な考慮要素となる事実(建

ことも有用です。

た場合はどうですか。

相談するようにしてください

係者が今後も訪問してくる可能性 考慮要素になります。 ようとする者にとっては、賃借す るかどうかを判断する上で重要な もありますので、 いた場合、 暴力団員が住居として使用して もしかしたら、その関 当該物件を借り

説明する義務があります。

物にまつわる瑕疵など)について

する必要があるものと考えます。 良さを欠く事由になりますので、 にまつわる瑕疵として住み心地の れらの理由から、 る重要な考慮要素になります。 やはり賃借するかどうかを判断す して使用されていたことは、建物 また、振り込め詐欺のアジトと いずれも、



退去してもら

賃貸物件が犯罪被害に捲き込まれ たり、その恐れがあるトラブルはい つでも生じる可能性があります。 そういったトラブルを回避するた めに、暴力団排除条項を規定した

り、犯罪が起こった場合に賃貸人 の責任を回避する条項、犯罪等を 禁止し、犯罪等がなされたときは 直ちに契約を解除できる条項など を整備することが大切です。また、 日々の管理においても、管理会社 にしっかりと依頼して、そういった 使用がなされていないかを管理し



ていくことも重要かと考えます。

HARMONY 2021 HARMONY 2021

ことぶき法律事務所 尋木浩司弁護士

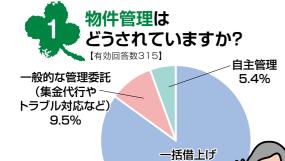
中央大学法学部卒。1997年司 法試験合格。2000年東京弁護 士会登録。現在ことぶき法律事務



前号のアンケートハガキで、皆様の賃貸経営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 / _

物件管理の状況と「管理業法」について教えてください



ちなみに、サブリースをしている方のうち、 「賃貸住宅管理業法」について

詳しく知っている方は1割程度でした【有効回答数267】

内容は知らないが、成立したことは知っている・・・・

(サブリース)

85.1%

先頃成立した 「賃貸住宅管理業法(サブリース業法)」の 内容をご存知ですか? [有効回答数319]



知らない 58.6%

内容は知らないが、 成立したことは 知っている 32.3%

良く知っている

9.1%



今号の賃貸経営アラカルトで 本業法の詳しい内容を ご紹介しています。 ぜひ参考にしてください。



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 FAX 03-3237-7418

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)

(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 203-5805-2607 FAX 03-5805-2608

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

206-6266-9950 FAX 06-6266-9959

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

☎011-221-6717 FAX 011-221-7200

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* 理業務を名古屋支針が行います。

〒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 FAX 027-324-6172

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

☎082-511-1151 FAX 082-511-1160

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 FAX 022-266-2926

名古屋支社

営業地域/岐阜県、愛知県、三重県、静岡県*

〒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 FAX 052-930-6824

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

2092-712-4401 FAX 092-712-4403



春の到来を告げる

今回は色鮮やかな花畑、自然の神秘が生む現象、 節句のイベントと、春だからこそ出会える 3つの絶景シーンをご紹介します。

「ホタルイカの身投げ」 [富山]





富山湾「ホタルイカの身投げ」 例年の発生時期:3月~5月頃

春になると産卵のために富山湾の岸近くまで集まり、群れを成して海面 に光を放つ「ホタルイカの身投げ」。国の特別天然記念物にも指定され ており、まるで真っ暗な夜の海に宝石を散りばめたような美しさです。新 月の日に身投げをする確率が高いといわれています。

JR北陸新幹線、あいの風とやま鉄道線・富山駅から車で約18分(四方漁 港・八重津浜海水浴場と海老江・本江海岸線、朝日町海岸線、国分浜)



杖立温泉「鯉のぼり祭り」 開催日程:2021年4月1日(木)~5月6日(木)

杖立温泉街を流れる杖立川の上空を、約3500匹の色とりどりの鯉のぼ りが風に揺れ、大空に向かって元気に泳ぐ姿は圧巻!九州の春の風物詩 のひとつとして知られ、全国各地の鯉のぼりまつりの発祥とも言われてい ます。夜には、ライトアップされた幻想的な景色も広がります。

アクセス JR久大本線・日田駅から車で約36分

※各風物詩は気象条件の影響やコロナ感染状況などにより、イベント中止または鑑賞できなく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。