

HARMONY

2022.03
vol.94
SPRING

特集

“万が一”への備えとして考える 「任意後見」と「民事信託」の基礎知識

賃貸経営アラカルト

告知基準の明文化でオーナーに影響を与える？
事故物件ガイドラインを解説

不動産情報の
専門家さんをお願いします

最新人気設備と入居者ニーズを解説

賃貸トラブル法律講座

事業承継時に起こりがちな問題とその対応



HARMONY

ハーモニー vol.94 SPRING
通巻：94号 発行：2022年3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 <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。

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。

ご相談ページへのアクセスはこちら→
（スマートフォンをご利用の方）



パソコンの方はこちらで検索をお願いします。

賃貸住宅経営相談

検索



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。

本誌の送付を希望されない場合のご案内

本誌の送付を希望されない場合は、同封のアンケートハガキにお名前、ご住所を記入の上、「送付を希望しない」の欄に☑を記入して送付ください。なお、本誌は弊社のホームページにも掲載しておりますので、引き続きホームページ上からご覧いただけます。

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)
<https://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

特集 “万が一”への備えとして考える 「任意後見」と「民事信託」の 基礎知識

「もし、自分の判断能力が衰えてしまったら…」——
賃貸オーナーにとって、万が一に備えて知っておきたいのが、
認知症対策に有効な「任意後見」や「民事信託」の基礎知識。
2人の専門家に伺いました。



監修

弁護士 佐藤 省吾 氏

ことぶき法律事務所所属。2018年入所。
不動産や相続の相談・問題解決に多く携わ
る。遺産分割や遺言など相続対策の経験も
豊富。

認知症大家対策アドバイザー **岡田 文徳 氏**
(株)ディメーテル 代表取締役。賃貸オーナーだった祖父の認知症発症がきっかけで、現職に。資産承継や家族信託のコンサルを行う。

今までの相続対策に
欠けていた視点

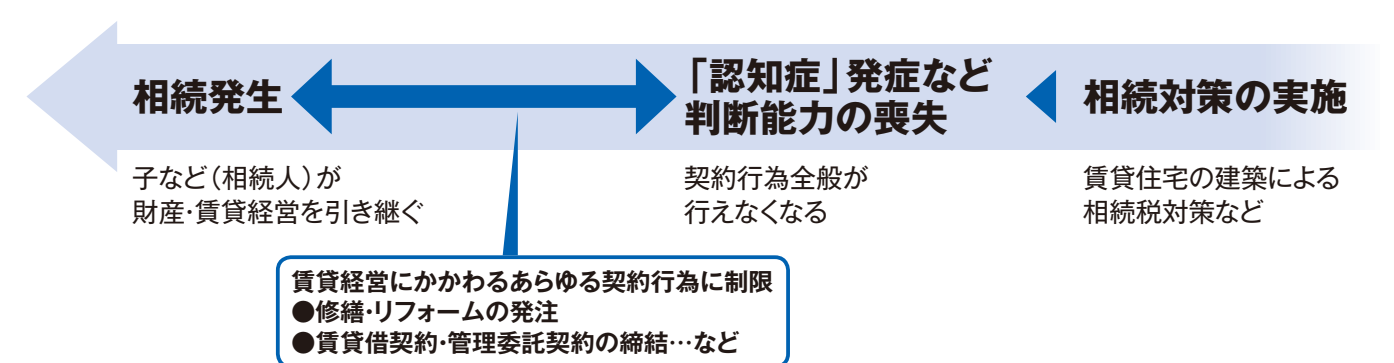
「賃貸経営を始めたきっかけは相続対策」という賃貸住宅オーナーは多いでしょう。「すでに相続税の節税や遺産分割の対策も済んでいるので、財産を守りながら、子どもたちに安全に引き継げるのもう安心」と考えているかもしれません。

ひと昔前の相続対策であればこれで合格点でした。しかし、高齢化が加速する現在では、長寿と裏腹に、「認知症」などの判断能力喪失のリスクが潜んでいることがわかってきました。次の世代に財産を安全に残す上で、この点を見落としているオーナーが少なくないと、認知症大家対策アドバイザーの岡田文徳氏は指摘します。

「まだまだ元気だし、まさか自分が認知症になるなんて」と油断しているオーナーもいるかもしれません。

厚生労働省の推計では、わずかながら3年後の2025年には、高齢者の5人に1人が認知症になると予

オーナーの相続発生までのイメージ



法定後見とは

●裁判所が後見人を選任
弁護士や司法書士などの専門
職が選任されることが多数。
財産管理や生活支援を行う

●財産の維持が主眼

お金の使い方には様々な制約があり、多額の支出や借金が伴うような活動は難しい

後見」です。認知症になった後は、法定後見しか認められない点に注意してください。

法定後見の場合は、後見人に弁護士や司法書士などの専門職が選任されるのが一般的。もともと判断能力の弱い人を保護し、本人の財産を維持するために設けられた制度のため、自宅用不動産の売却は慎重、リノベーションや建て替えは、投資とみなされるおそれがあり簡単に行えないなど、制約があります。しかも、専門職の法定後見人には（親族後見人なら辞退することもできますが）月々の報酬が発生します（※）。

財産と事業の両方の引き継ぎをスムーズにするためにも、認知症が発症する前に打てる対策を知っておきましょう。次のページから具体策を解説します。

もままならず、建物が荒廃して資産価値が目減りするおそれもあるのです。

「それでは、残された家族は困ってしまいます。賃貸経営オーナーが次世代に財産を残すということは、単に不動産というモノを渡して終わりではありません。経営ノウハウを伝え、管理会社や不動産会社などの人脈をバトンタッチし、良い経営状態で引き継ぐことが大切。認知症になったとしてもスムーズに事業承継ができる対策を考えておきましょう」（岡田氏）

対策前に認知症になると、「法定後見」しか道がない

認知症のように本人の意思確認が難しくなった場合でも、預金の引き出しや契約行為をできるようにする対策の1つが、民法に基づく「成年後見制度」の活用です。これは、代理権を与えた後見人を立てて財産管理や生活支援を行うしくみです。後見人の選定方法によつて2つに分かれます。家庭裁判所が選任する「法定後見」と本人が自分の意思で選べる「任意

測されています。年齢別に見るとさらに深刻です。70代までは10%以下ですが、80代前半になると4（5人に1人、85歳以上では半数以上が認知症になるといわれているのです。

「皆さんは、火災保険に入っていますよね。なぜ加入するかというと、火事になる可能性が高いからではありません。できれば火事は起きてほしくない。でも、起きたら嫌だから、万が一に備えて加入する。認知症対策も同じ『万が一の備え』という発想で取り組むと

残された家族が困らない 事業の引き継ぎ対策が必要

もしも、オーナーが何も対策していないまま認知症になり、正常な「判断能力」がなくなってしまうたら、どうなるでしょうか。金融機関では、本人名義の預貯金は家族でも下ろせません。さらに不動産の売買や賃貸借、大規模修繕、資金の借り入れなど、契約に関わる行為全般が不可能になるのです。ちょっとした補修工事のように、契約書を取り交わさないために普段は契約と思っていないことも実は契約行為のため、できなくなります。その理由について、弁護士佐藤省吾氏はこう解説します。

「契約の主体になるためには、本人の意思確認が欠かせません。認知症と診断されると、契約する意思があるかどうかを明確に判定できなくなります。意思確認ができなければ、法律上は無効となってしまうからです」

あらゆる契約行為ができなくなれば、賃貸経営は立ち行かなくなります。メンテナンスや空室対策

**「認知症対策」をしていないと
様々な行為に制限が**

例1 預金がおろせない

本人確認ができないと、金融機関では預金の引き出しを認めないため、まとまった資金をおろせなくなる。

例2 契約行為ができない

売買契約を始め賃貸借契約、管理会社との委託契約、工事の発注も不可。家賃滞納の明け渡し訴訟もできない。

任意後見

親族を後見人に指名でき
権限に制約はあっても
クリアな財産管理が可能

事前の認知症対策として有効な成年後見制度が、本人の望む人物を指名できる任意後見です。どの財産をどのように管理してほしいかなど、本人が希望する事項を盛り込んだ任意後見契約を結ぶため、法定後見よりも融通はききます。ただし、家庭裁判所が任意後見監督人を選任して管理状況をチェックするという制約があり、大きな支出は認められません。「リスクを取って収益性を高めるような積極的な賃貸経営までは実行できませんが、選任するタイミングを自分で決断し、信頼できる親族に任せられる安心感は大いでしょう。財産内容を開示して第三者が監督するので、仮に親族間に争いがあっても、公正な財産管理が期待できる点もメリットの1つです」(佐藤氏)

また、家族が任意後見人になる場合は、報酬を辞退するケースが一般的です。任意後見監督人への報酬は発生しますが、法定後見人と比べておおむね半分程度が目安となり、費用も抑えられることが多いです。

任意後見人を選ぶタイミングについては、元気なうちに早めに手続きに着手しておくことが大切です。任意後見契約を結んでも、すぐに契約の効力は発生しません。本人の判断能力が衰えてきた段階で医師の診断書を取り、裁判所に後見監督人選任の申し立てをする。ことで初めて効力がスタート。任意後見人として、契約内容に応じた事務処理ができるようになるわけです。

任意後見人に指名した親族が本人と同居していないと、本人の判断能力の程度に気づきにくいおそれもあります。こうした場合に備えて、「見守り契約」を結ぶケースが多いようです。また、財産の一部について管理委託契約を結び、その財産管理だけ先行させるパターンもあります。

民事信託(家族信託)

賃貸経営に支障なく
事業承継もスムーズに
親族の同意が前提

信託というと小難しい響きですが、簡単に言えば、「信頼」できる相手に財産の運用管理を「託す」しくみです。信託銀行などが金融当局から許可を得て事業として行うのは商事信託。民事信託は、免許がない個人間で信託契約を結ぶため、応用範囲が広い手法です。その中で、財産の受託者を家族が引き受けるタイプを特に「家族信託」と言います。「誰(委託者)が、誰(受託者)に、何(財産)を、どう管理するか(信託目的)」を定めた信託契約を公正証書で結ぶのが基本的な流れ。信託目的に、財産の運用や賃貸経営にまつわる様々な権限を盛り込んでおけば、事務手続き上の制約はほとんどないことが最大のメリットでしょう。信託契約を結べば、本人に判断能力があるか

ないかを問わず、すぐに効力が発揮されるのも、使い勝手の良い特徴です。

「家族信託を組成する上でのポイントは、不動産賃貸業をする能力と続ける意思がある受託者がいるかどうか。他の兄弟と揉めていないことも大切です」(岡田氏)

親族間に争いがある場合、受託者の管理に対して、他の兄弟から不満が出る可能性があります。

「家族信託は、財産管理の内容に融通が利く半面、成年後見制度のような第三者による管理のチェックがないため、受託者のフリーハンドになりかねません。遺産分割協議書や遺言のようなかたちで、兄弟間で財産争いがないように事前に決めておくといいでしょう」(佐藤氏)

また、家族信託は、節税目的にはなじまないのに注意してください。不動産所得のマイナスを、給与所得などの他のプラスと相殺する「損益通算」はできません。「攻めの対策ではなく、あくまでも財産や事業を守る対策といえます」(岡田氏)

「任意後見」と「家族信託」のポイント

任意後見



判断能力が十分あるうちに、本人の意思で後見人を決めて公正証書で任意後見契約を結ぶ。本人の判断能力が衰えたことを確認してから、後見人が家庭裁判所に任意後見監督人選任を申し立て、監督人が決定すると契約の効力が発動。

メリット:財産の保全や公正な管理に安心感

- 契約書に後見人の事務範囲や本人の希望を盛り込める
- 裁判所を通すため、本人の財産保全や権利保護の要請が働く
- 第三者が監督するので公正な財産管理が期待できる

注意点:毎月費用が発生、必要以上の支出は不可

- 判断能力が低下しないと効力が生じない
- 任意後見監督人の監督がある
- 資産運用・投資・自宅を含む不動産の売買は難しい

家族信託



財産目録、管理を任せる受託者と権限を決めて信託契約書を作り、公証人役場で締結。不動産の所有権は、委託者から受託者に形式的に移転され、登記簿に記載される。判断能力の有無にかかわらず、任意のタイミングで発効。

メリット:契約を結べば希望どおりの管理がかなう

- 信頼する家族に財産管理を任せられ、報酬はかからない
- 委託者の定めた目的で運用・処分もできる
- 信託契約終了後の残余財産帰属先の指定で遺言代用機能も

注意点:公正に監督できず、トラブルになるおそれ

- 第三者が監督する制度がなく、公正な管理か判断できない
- 親族間に争いがある場合はトラブルの防止がポイント
- 専門家に契約内容の設計を委託すると費用がかかる

法人化も対策の1つ
複数手法の融合策もあり

判断能力の低下に備える対策としては、いわゆる「資産管理法人」を設立して建物の所有権を移転する手法も挙げられます。法人化は節税目的がメインですが、家族に経営権をゆだねれば、本人の判断能力にかかわらず賃貸事業は継続できるため、認知症対策としても機能するわけです。もちろん、経営方針をめぐって家族間で揉めることが大切。また、土地の所有権はオーナーに残すのが一般的なため、土地に関わる法律行為には制約が残ります。

「土地の権利調整に関して一部の懸念はありますが、オーナー本人が持つ土地は売らないなど、権利関係を動かさない前提で考えておけば、大きな問題になりにくいでしょう」(岡田氏)

ここまで代表的な方法を紹介してきましたが、必ずしもどれか1つに絞り込む必要はありません。「家族信託と遺言の組み合わせや、財産の種類によって家族信託

まとめ

- 万が一の備えに有効なのは、制約は多いがクリアな財産管理が可能な「任意後見」と、公正な監督は難しいが様々な権限を盛り込める「家族信託」
- 個々の状況により最適な対策は変わる。複数策の組み合わせも有効
- 残された家族が困らないようにするために、万が一のために備えを検討しましょう

と任意後見を併用するのも有効です。たとえば、長男を任意後見人に指名する一方で、投資用不動産だけは家族信託にして次男に任せただけがありました。片方が暴走しないように、お互いを牽制しあうチェック機能を持たせるのが狙いです」(佐藤氏)

どの方法を活用するにしても、まずは財産目録を整理してオーナーの将来設計を決め、相続に関わる家族の理解や意思統一を図ることが成功の秘訣。すでに相続対策をした人も、まだ着手していない人も、改めて認知症への備えを含めて対策を練り直しましょう。

告知基準の明文化でオーナーに影響を与える？ 事故物件ガイドラインを解説

過去に人の死があった物件、いわゆる事故物件の売買・賃貸などの不動産取引について、
宅地建物取引業者がどのように扱うべきかを示したガイドラインが策定されました。
告知義務のあるケースや目安となる年数など、概要を解説します。

専門家に聞きました

(公財)日本賃貸住宅管理協会



目的は円滑な流通と
安心できる取引

2021年10月、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」、いわゆる「事故物件ガイドライン」が、国交省により発表されました。本ガイドラインは、過去に人の死があった居住用不動産取引を宅地建物取引業者が扱う際、人の死があったことを買主・借主に伝えるべきか否かの判断基準を示したものです。サブリースをしている賃貸オーナーも、転賃借契約を承継する場合など、いざというときのために内容を把握しておくとい良いでしょう。

理由によっては心理的瑕疵が生じます。ここでのいう心理的瑕疵とは、過去に人の死があったことで快適な住み心地を得られない状態を指し、該当する死亡理由は自殺や他殺など。この場合、宅地建物取引業者は買主・借主に発生した事案を告知する必要があります。しかし、自然死や事故死などについては明確な基準がなく、告知するか否かの対応は宅地建物取引業者によってまちまちでした。そのため、後に事実が発覚して貸主が借主に損害賠償を請求される、また、孤独死などをリスクと考える貸主が高齢者の入居を拒むといったトラブルが発生。不動産の円滑な流通や、安心できる取引の妨げになっ

ていると指摘されていました。こうした背景から、一律の基準を設けようと策定されたのが本ガイドラインです。これにより、賃貸市場の健全化や不動産のスムーズな流通が期待されています。

対象は居住用の不動産 調査、告知の基準とは？

本ガイドラインは、過去に人の死が発生した不動産の取引をする、宅地建物取引業者が負うべき義務を記したものです。ここで示された基準は過去の裁判例や取引実務に鑑み、「現時点で一般的に妥当と考えられるもの」とされています。また、対象となる不動産は居住用で、オフィスなどの事業用は含まれていません。

では、内容を見ていきましょう。

【調査】宅地建物取引業者は、過去に人の死があったかどうかについて、売主・貸主に告知書等への記載を求めることで「情報収集の調査義務を果たした」とされます。住民への聞き込みやネットで調べるといった情報収集は、義務として求められていません。

【告知】死亡理由が自然死（病死、老衰など）や、日常生活での不慮の事故（転倒、誤嚥など）の場合、原則として買主・借主に伝えるなくても良いことになっています。一方、該当の不動産で自殺、他殺、火災による人の死が発生した場合は、伝える義務があります。集合

「告知義務」判断のポイント

告知義務 なし

- 自然死（病死、老衰など）
- 日常生活の中での不慮の死（階段からの転落死、転倒事故死、食事中の誤嚥による死亡、入浴中の溺死など）
- 隣接住戸での死亡（自殺、他殺を含む）
- 該当住戸の住人が、通常の生活で使用しない共用部での死亡（例えば1階の住人は通常の生活で2階に行かないため、2階共用部で発生した人の死の告知義務はない。自殺、他殺を含む）

告知義務 あり

- 自殺、他殺、火災発生による死亡（賃貸は3年経過すれば告知義務がなくなる）※売買は義務が継続する
- 人の死が発生し、特殊清掃や大規模リフォームが行われた場合（自然死や日常生活の中での不慮の死でも、発見までに長期間を要し、特殊清掃や大規模リフォームが必要となったケース。賃貸は3年経過すれば告知義務がなくなる）※売買は義務が継続する
- 借主、買主から問われた場合
- 上記にかかわらず、借主、買主が把握しておくべき特段の事情がある場合（事件性、周知性、社会的影響の大きさによる）

宅地建物取引業者は、オーナーへ告知内容の有無を確認し、入居者・買主へ告知する



住宅の場合は、該当住戸に住む人が日常的に使う共用部で事案が発生したときも告知義務が生じます。しかし賃貸の場合に限り、こうした人の死の発生から概ね3年が経過すれば、告げる義務はなくなります。なお、買主・借主から人の死の有無について問われた場合や、買主・借主が把握しておくべき特段の事情がある場合は、告知する必要がありますとされています。例えば社会的に大きな影響をおよぼした事案の場合は、死亡理由や事案発生からの経過年数にかかわらず、告知が求められます。

共通の指針で 健全・公平な市場に期待

オーナーが 知っておきたい「事故物件ガイドライン」のポイント

- 本ガイドラインは、宅地建物取引業者の現場判断に委ねられていた告知義務の基準を整理し、明文化したものです。
- 対象となる不動産は居住用。オフィス、店舗などの事業用は対象外。
- 賃貸の場合、告知義務がある場合の告知が必要な期間は、原則として3年間。
- 死亡理由や発生からの経過年数にかかわらず、社会的影響が大きい事案は告知義務がある。

「とはいえ、売主・貸主は人の死の発生リスクに必要な以上の警戒をしないで良くなるでしょうし、買主・借主は意図的な隠ぺいなどで騙される不安が減ります。特に賃貸では、原則3年という告知期間が明文化されたことが大きな一歩。不動産流通の滞りを改善し、賃貸市場の健全な発展に寄与することが期待されます」（日管協相談員）

〈図2〉ウィズコロナ時代に人気の条件・設備ランキング

1	無料のインターネット環境
2	通信速度の速いインターネット環境
3	ワークスペースを確保できる間取り
4	宅配ボックス
5	ワークスペースを確保できる広さ
6	防音性に優れたRC造
7	周辺施設の充実(スーパー・コンビニ等)
8	リビングが広い
9	戸建てタイプ
10	南向き・日当たりが良い

〈参考〉コロナ前に人気だった条件・設備ランキング

1	無料のインターネット環境
2	宅配ボックス
3	周辺施設の充実(スーパー・コンビニ等)
4	南向き・日当たりが良い
5	通信速度の速いインターネット環境

出典:アットホーム「不動産のプロが選ぶ!」
「ウィズコロナ時代に人気の条件・設備」ランキング」

それぞれ独立したスペースや快適なインターネット回線など、家族が同時に仕事や勉強ができる環境を整えたい



り「ワークスペースを確保できる間取り」が3位に入りました。コロナ禍以前は8位ですから大幅なランクアップです。同じ時間に夫婦がそれぞれテレビ会議をし、さらに子どもがオンライン授業を受けているという状況も珍しくなく、当初は声が混ざったり画面に家族が映りこんだりとさまざまなハプニングを経験した人も少なくなかったでしょう。「ワークスペースを確保できる広さ」も5位に入っています。経験を重ねたことで、広さよりもやはり壁面で区切られた、独立したスペースが欲しいと

いう需要が高くなりました。4位の「宅配ボックス」はコロナ禍以前から「外出時でも荷物が受け取れる」と高い需要があった設備です。コロナ禍後では、さらに「他人との接触を避けたい」「部屋着で仕事をしており、受け取りに出るのがためられる」などの新しいニーズが加わりました。

自身の物件の魅力をしっかり検索サイトで伝える

「欲しい」というニーズは、物件探しそのものにも影響を与えました。最近では、今までファミリー向けとされていた50㎡以上の物件に單身者や子どものないカップルが入居するケースも増えていきます。もし、今備わっていないのなら「インターネット無料」「宅配ボックス」は後付けするのが比較的容易で、かつ需要が高い設備です。これらは築5年あたりを境目に、導入している物件が少なくなっていますから、同程度の築年数の近隣物件との差別化を図るためにも導入をおすすめします。

重要視したいのは、お部屋探しのインターネット検索での優位性です。検討者が検索サイトで条件を入力したとき、築年数が古くてもこれらの設備が備わっていれば物件が検索結果に表示されます。その条件を求めている入居検討者に、興味を持ってもらいやすくなるでしょう。

POINT!

- 人気設備ランキング(図1)上位の設備は、今や当然あるべきと考えられていると認識。
- 「インターネット無料」はもちろん、高速化や大容量が求められつつある。
- 独立した仕事や学習スペース確保のため「広さ」以上に「間取り」のニーズが高まった。
- インターネット検索時の優位性を重視し、的確に情報を掲載、アピールすること。



最新人気設備と入居者ニーズを解説

コロナ禍の前と後では、人気の設備や条件はどう変化したのでしょうか。定点調査とコロナ禍前後に視点を絞った調査、2つのランキングから現在の人気設備と入居者ニーズを専門家に分析、解説していただきました。

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
いわさき 馨前 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

ランキング上位の設備は基本的に備わっているべき

新型コロナウイルスの流行が始まり約2年が経ちました。コロナ禍前後の設備需要の変化について解説していきます。まずは全国賃貸住宅新聞の人気設備ランキング(図1)2021年の結果を見てみましょう。

ファミリータイプの賃貸物件では、前年のランキングと比べて顔ぶれに大きな変動はありません。上位にきている設備においては「人気の」というよりは基本的に「備わっているべき」と捉えたほうが良いでしょう。では、コロナ禍の影響はというと、順位の変動に特徴がよく表れています。

例えば1位の「テレビモニター付きインターホン」は前回4位。以前から人気が高い設備でしたが在宅時間が長くなったことで「来訪者を確認してから対応できる」「出られなかったときに後から録画で誰が来たのか確認できる」と需要が高まりました。

逆に「追焚き機能」は、家族が

〈図1〉「この設備がなければ決まらない」人気の設備ランキング(ファミリー向け)

1	前回4位	テレビモニター付き インターホン
2	前回1位	室内洗濯機置き場
3	前回2位	独立洗面台
4	前回3位	追焚き機能
5	前回5位	洗浄機能付き便座
6	前回6位	インターネット無料
7	前回7位	システムキッチン
8	前回8位	ガスコンロ(2口／3口)
9	前回9位	エントランスのオートロック
10	前回13位	浴室換気乾燥機

出典:全国賃貸住宅新聞 2021年10月18日号

揃って家にいる時間が増えたことから順位を3位から4位へと落としています。

インターネットは無料に加え通信速度も求められる時代に

コロナ禍の前と後で求められる設備や条件がどう変化したかに焦点を絞り、アットホームが不動産会社のスタッフに向けて調査したのが図2のランキングです。

コロナ禍以前も求められていた「無料のインターネット環境」は、テレワークやオンライン授業、趣味の動画視聴時間の増加などを

したい」というニーズは、物件探しそのものにも影響を与えました。

最近では、今までファミリー向けとされていた50㎡以上の物件に單身者や子どものないカップルが入居するケースも増えていきます。

もし、今備わっていないのなら「インターネット無料」「宅配ボックス」は後付けするのが比較的容易で、かつ需要が高い設備です。これらは築5年あたりを境目に、導入している物件が少なくなっていますから、同程度の築年数の近隣物件との差別化を図るためにも導入をおすすめします。

重要視したいのは、お部屋探しのインターネット検索での優位性です。検討者が検索サイトで条件を入力したとき、築年数が古くてもこれらの設備が備わっていれば物件が検索結果に表示されます。その条件を求めている入居検討者に、興味を持ってもらいやすくなるでしょう。

お部屋探しでは、オンラインのみで内見から契約まで済ませる人も以前と比べて増えました。ですが、まずはインターネット検索か

ら始める人がほとんどです。

物件の価値を保ち、選ばれ続ける物件にするためには、ニーズに対応するだけでなく、的確に伝えることが大切です。そのためには不動産会社と積極的にコミュニケーションを取り協力しながら、検索サイトなどに情報を登録する際にご自身が考える物件の良さを漏れなく、魅力的に伝えられると良いですね。

理由に引き続き1位となりました。2位には、「通信速度の速いインターネット環境」とより具体的な条件がランクイン。家族が同時に接続する機会が増え、さらに集合住宅の場合は複数の住戸で回線を共有せざるを得ないこともあり、不具合を感じている人も多いようです。インターネット環境は、これから無料に加えて大容量や高速化への要望もさらに高まることでしょう。

在宅で仕事や学習を行う人が増えて1年以上が経ち、環境を整えたいという需要もより具体的に

オーナーお悩み相談室

所有物件の状態確認はオーナーにとって最も重要な仕事のひとつ。退去時や入居時の立ち会いで、チェックと改善を丁寧に取り組むことで、退去時のトラブルを減らし、内見者の入居率を高めます。



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やっている。

物件の状態把握はすべてのオーナーの役割

賃貸物件に関する様々な相談を受ける中、オーナーより「管理は管理会社に任せているから大丈夫」「サブリースだから関係ない」との声を耳にすることがあります。ただ賃貸経営はそれほど甘くありません。たとえ管理を任せていても、オーナーが定期的に物件の状態を把握し、適切に手を加えるか否かで、数年後の物件価値に大きな差が出ます。

内見時に嫌な思いをさせない物件チェックのポイント

退去時などに行う立ち会いチェック

クは、室内の確認ができる重要な機会です。退去立ち会いの役割のひとつは、退去時の費用負担範囲を退去者と一緒に確認し、スムーズに清算を行うことです。

もうひとつは、新たな入居者募集に向けての問題点探しです。入居希望者は内見時に些細な不具合を見つけただけで入居をためらいます。その意味では、退去者に改善点を聞くことも有効です。オーナーが部屋の中を見られるのは、退去時から次の入居者が決まる前までです。その間に不具合を改善しておくことで、新たな入居者を気持ち良く迎えることができます。私の長年の経験から入居希望者が気にする細かな不具合を見逃さ

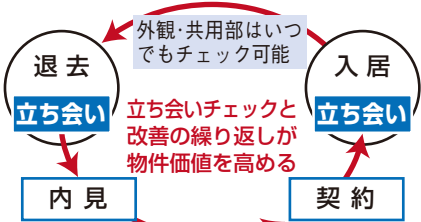
ないために『物件状態のチェックポイント』を作成しました。左ページを参考にしてください。

チェック項目が多いと感じるかもしれませんが、内見者の気持ちになって少し丁寧に見るとはほくりアできる内容です。特に重要な点を次に記します。

- 天井や階段・廊下の隅のクモの巣やホコリ↓目線を上下・左右に向けて丁寧に確認
- 防犯カメラなど機器類は、正常に作動するか試運転をする（防犯カメラの録画データも確認）
- 排水やドア、ロックなどが、実際に操作して正常に動くか
- フェンスの連結部など、ケガや事故につながる不具合はないか

丁寧なチェックの循環が入居者と物件の価値を高める

立ち会い時にチェックしきれない場合は、リストを手に物件を見に行ってください。すでに退去が終わっていても、外観・共有部がきちんと管理されていることで内見者からも選ばれやすくなります。オーナー自身が継続的に物件の状態を把握し、適切な改善策を施すことで、良質な物件維持の好循環が生まれます。



物件状態のチェックポイント

赤い文字は見落としがちなポイントです。チェックをする時は特に気を付けましょう。

チェック箇所		チェックポイント
専有部（居室内）	玄関ドア・施錠	☐ アームロックの効き具合 ☐ ドア枠と扉の不具合（ガタつきなど） ☐ 施錠具合
	TV モニターホン	☐ 試運転で映りや音声確認（音声は室内外とも）
	玄関ホール	☐ 漏水 ☐ 汚れ・カビ
	くつ箱	☐ 扉のガタつきなどの不具合 ☐ 内部棚のガタつきなど ☐ 内部のカビ ☐ 臭い
	浴室	☐ 扉のガタつき ☐ 排水状況（実際に水を流す） ☐ 天井・壁・床・窓枠などのシミ・カビ・汚れ
	トイレ	☐ 温水洗浄便座の作動確認 ☐ 便器の汚れ・ひび割れ ☐ 天井廻縁・巾木のカビ・汚れ
	洗面所	☐ 汚れ・カビ ☐ 化粧台のひび割れ
	キッチンまわり	☐ 壁の油汚れ・カビ ☐ タイル目地の汚れ・剥離 ☐ シンクの劣化・サビ ☐ 蛇口の漏水・水切れ
	吊り戸棚	☐ 扉のガタつき確認 ☐ 取手の不具合 ☐ カビ・汚れ（内部棚含め）
	換気扇	☐ 油汚れ ☐ 換気状況（試運転確認）
	給湯器	☐ 作動確認（試運転）
	冷蔵庫置き場の壁	☐ 電気焼けの確認
	エアコン	☐ コンセントの接触状況 ☐ リモコン有無および作動確認 ☐ フィルター清掃状況
	柱・ドア枠・廻縁・巾木	☐ 故意過失の傷 ☐ クギなどの穴の有無
	照明器具（付帯品）	☐ コンセントの接触状況 ☐ リモコン有無および作動確認 ☐ 汚れ・劣化 ☐ 電球切れ
	網戸	☐ 開閉時のガタつき・戸車の確認 ☐ 網戸の破れなど ☐ 閉めた時の隙間などの確認
外構・外部施設	居室の床・壁・天井	☐ 破れや傷などの確認（巾木、天井の廻縁も） ☐ 照明器具まわりの破損や汚れ
	植栽	☐ 枯れていないか ☐ 剪定が必要でないか ☐ 新規の植え込みや種まきの必要性
	垣根	☐ 不揃いで剪定が必要でないか
	花壇	☐ 除草は必要ないか ☐ 地ならしは必要ないか ☐ 柵などに不具合はないか
	その他敷地内	☐ 雑草はないか ☐ 粗大ゴミの放置 ☐ クモや蜂、鳥などの巣はないか
	名称看板	☐ 汚れ ☐ ひび割れ・一部欠損
	塀・フェンス	☐ 汚れ ☐ ひび割れ・一部欠損 ☐ 曲がりや破損 ☐ 連結部の不具合 ☐ 補修の必要性
	排水桝・排水溝・フタ	☐ 塵の溜まり ☐ ひび割れ・一部破損 ☐ フタのズレ・不安定 ☐ 補修・交換の必要性
	駐車場	☐ 駐車ラインは鮮明か ☐ 車止めの破損やズレ ☐ 補修・交換の必要性
	私物の放置	☐ タイヤ ☐ 自転車・三輪車など ※1階ベランダ下などに置いたままの場合も多いので要チェック
	ゴミ集積場	☐ 表面やフタ、内部の汚れ・カビ・サビ ☐ 施錠ができるか（鍵付きの場合） ☐ 床や壁の汚れやカビ、塗装の剥離などの不具合 ☐ 悪臭発生の有無
	常夜灯	☐ 支柱の劣化やサビ→塗装や補修の必要性確認 ☐ 電球切れ
	消火器	☐ 薬品の交換時期→期限切れの場合は即交換
	浄化槽	☐ 悪臭発生の有無
	分電盤・メーター	☐ 水が浸入していないか ☐ 配線などの劣化 ☐ 点検の必要性
	電話引き込み	☐ 水が浸入していないか ☐ 配線などの劣化 ☐ 点検の必要性
建物外観	TVアンテナ線	☐ 水が浸入していないか ☐ 配線などの劣化 ☐ 点検の必要性
	増圧ポンプ	☐ 機器の経年劣化（通常は設置後7～8年で点検・交換）
	外壁	☐ 汚れ・雨だれ・塗装の剥離 ☐ タイルの浮き・ひび ☐ シーリングの剥離
	屋根・屋上	☐ 汚れ ☐ 剥離 ☐ 一部欠損 ☐ 防水塗装の剥離
	雨樋	☐ 垂れ ☐ 一部破損 ☐ 受け金具などの不具合
	エアコン室外機	☐ 取り付け金具のサビ・劣化
	配管のカバープレート	☐ 汚れ ☐ 剥離 ☐ 一部欠損
	軒天	☐ 汚れ・雨だれ ☐ 剥離 ☐ 一部欠損
	階段・非常階段	☐ サビ・塗装の剥離（階段の裏面も確認） ☐ 手すりのほこり ☐ 隅の汚れ、クモの巣 ☐ 踏面、蹴上の汚れ・カビ ☐ 清掃状況
	共用廊下	☐ サビ・塗装の剥離 ☐ 手すりのほこり ☐ 隅の汚れ・クモの巣 ☐ 汚れ・カビ・コケ
共用部	ベランダ	☐ 汚れ・雨だれ ☐ 防水塗装の剥離 ☐ サビ・塗装の剥離
	防犯カメラ	☐ 試運転による作動確認 ☐ 撮影データが正常に保存されているか
	宅配ボックス・集合郵便ポスト	☐ 施錠確認 ☐ 締め具合の確認
	避難誘導灯・共用部照明	☐ 点灯確認 ☐ 電球の交換時期
共用部	エントランスドア	☐ 施錠確認 ☐ 締め具合の確認 ☐ 開閉時のガタつきなどの動作確認

事業承継時に起こりがちな問題とその対応

元気なうちに考えておきたい！安心して事業承継を行う方法は？

万が一、オーナー自身が認知症などで判断能力がなくなった場合にも、賃貸経営に支障をきたさないよう、スムーズな事業承継を行うために知っておきたいことを紹介します。



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 判断能力がなくなった場合の対応と対策について

私は、賃貸マンションを数棟所有していますが、もう80歳になり将来の賃貸経営が不安です。

もし、私が認知症等で判断能力が無くなった場合、マンションの運営はどうしたら良いですか。なお、私には妻と長男がいて、賃貸マンションの全てについて、A不動産会社に管理を委託しています(①)。

私の判断能力がある内に、長男が賃貸経営ができるようにしておきたいのですが、どのような手続きが必要ですか。また、妻や長男にマンション運営の負担をかけない方法がありますか(②)。

①について

家庭裁判所に成年後見の申し立てを行って成年後見人の選任を受け、その成年後見人が必要な手続きを行います。

オーナーが認知症等で判断能力がなくなってしまうと、例えば、賃貸マンションに空室が出て、新たな入居者と賃貸借契約を締結したいという場合、このような法律行為ができません。その他にも、例えば原状回復工事を発注するにしてもその工事の内容や費用の妥当性について判断をすべきオーナーに判断能力がなければ、工事すら発注できません。例えばA不動産

会社に管理を委託していても、A不動産会社も対応ができず、賃貸物件の運営に大きな支障が生じてしまいます。

そこで、本件のケースでは、オーナーに代わって法律行為を行う成年後見人の選任を家庭裁判所に申し立てる必要があります。この手続きは、ご家族である妻や長男が申し立てることができる。

実際のところは、成年後見人申し立ての手続きを取らずに、長男が事実上の代理人として、賃貸借契約を締結したり、原状回復の内容や見積費用について判断しているケースが多いと思います。

実際はそれで大きな問題はない

オーナーが認知症になると法律行為ができない!!



のですが、法律上は、オーナーに判断能力がない以上、有効な賃貸借契約の締結にはなりません。また、例えば、老朽化しているので、補修工事を行いたいといった請負契約の締結ですら、成年後見人ではないと手続きができません。

②について

財産管理委任契約とあわせて任意後見契約を締結するという手続きを取ることができます。また、信託契約の利用も考えられます。

前述のとおり、オーナーが事前に何の対策も取らずに、急に判断能力がなくなってしまう場合、家族としては成年後見申し立ての手続きを取らざるを得ません。オーナーがまだ判断能力がある内に、将来に備えて長男にマンションの運営を任せるには、例えば、オーナーと長男との間で財産管理委任契約を締結し、あわせて、オーナーの判断能力が低下した場合に備えて任意後見契約を締結するという方法があります。

まず、財産管理委任契約は、特定の人に代理人になつてもらい、財産の管理をお願いする契約です。オーナーに判断能力がある今だからこそ締結できる契約で、将来、オーナーの判断能力が低下した場合は締結できません。



また、任意後見契約は、オーナーの判断能力が低下したときに、家族などの請求に基づき家庭裁判所で任意後見監督人が選任され、その時点から任意後見契約に基づき、長男が任

このため、オーナーの判断能力が低下した場合に備えて、併せて任意後見契約を締結しておく心安心です。任意後見契約は、オーナーの判断能力が低下したときにはじめて効力が生ずる契約ですので、オーナーの判断能力がある間は財産管理委任契約に基づき長男がオーナーの代理人としてマンションの運営を行い、オーナーの判断能力が低下したときは任意後見契約が効力を生じ、長男が引き続き任意後見人としてマンションの運営を行うことができます。

なお財産管理委任契約は、必ずしも公正証書にする必要はありませんが、任意後見契約は公正証書で作成する必要があります。

また、任意後見契約は、オーナーの判

Q2 後継者がいない場合の対応について

私は80歳ですが、妻も子どももいないため、後継者がいない状態です。マンションの賃貸事業を誰かに引き継いでおきたいのですが、どのようにしたら良いですか。

A 法定相続人に承継していた家だとか、弁護士などの専門家に相談いただくことも可能です。

まとめ

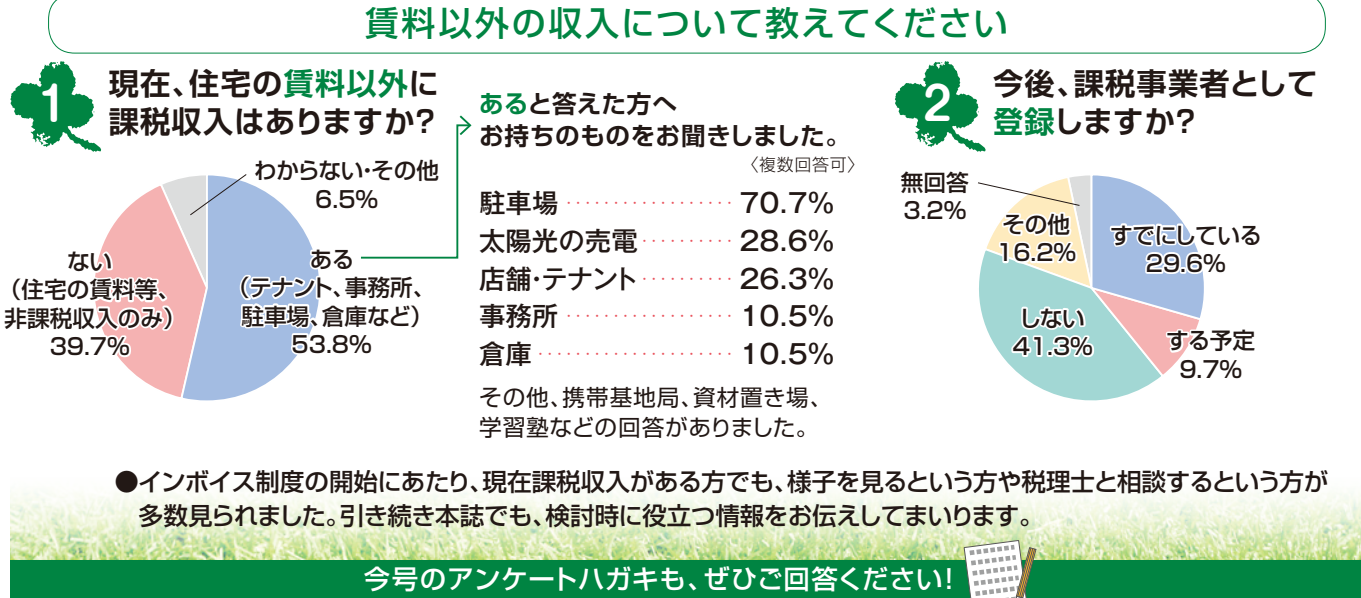
将来の事業承継への備えとして、子や親族の法定相続人と財産管理委任契約および任意後見契約等を締結しておくことが有効でしょう。必要に応じて弁護士などの専門家に相談することも検討してください。

オーナーズネットワーク・パティオPART10

皆様の声

前号のアンケートハガキで、皆様に賃貸経営以外の事業収入について伺いました。その結果をご紹介します。

【有効回答数:247】



公社からのお知らせ

名古屋支社移転のお知らせ

令和4年3月14日に名古屋支社が新事務所に移転いたしました

〒460-0008
名古屋市中区栄2-15-6 岩田ビル6階
※電話番号、FAXも変更になっておりますのでご留意をお願いいたします。
《変更後》TEL 052-218-5601 FAX 052-222-3113



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	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	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 HF仙台一番町ビルディング5階 ☎022-266-2941 FAX022-266-2926
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・セットキュウビル2階 ☎03-5805-2607 FAX03-5805-2608	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	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。 〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄2-15-6 岩田ビル6階 ☎052-218-5601 FAX052-222-3113
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 クラブウエアネックスビル6階 ☎06-6266-9950 FAX06-6266-9959	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	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



心癒される 離島ならではの名風景

今回は、美しい大自然や個性溢れるアート作品など、独自の景色を楽しめる離島をご紹介します。
島ならではの素敵なワンシーンをご覧ください。



香川県 小豆島

アクセス 高松港から土庄港まで
高速船で約35分など

瀬戸内海に浮かぶ「小豆島」は、日本でのオリーブ栽培発祥の地で、映画「魔女の宅急便」や「二十四の瞳」の撮影地としても知られています。白いギリシャ風車や作品に登場するパン屋をモチーフにしたハーブショップなどで、映画の世界観を体験でき、小豆島観光の目玉になっています。



愛知県 佐久島

知多半島と渥美半島に抱かれた、三河湾のほぼ中央にある「佐久島」。1996年からアートによる島おこしに取り組んでおり、島内の随所にアート作品を展示。石垣海岸の「おひるねハウス」をはじめ、「カモメの駐車場」など数々の展示作品を見て、触れて、島を巡るアート・ピクニックが楽しめます。

アクセス 一色港から佐久島西港まで高速船で約20分



鹿児島県 屋久島

世界自然遺産に登録されている「屋久島」。島一番の見どころは、樹齢2000年台～7200年とも言われる巨大な縄文杉で、そのスケールの大きさに圧倒されます。また、ヤクシカ、ウミガメなどの野生動物にも出会えるなど、神秘的でダイナミックな自然の美しさを余すことなく感じられます。

アクセス 鹿児島空港から飛行機で約30分、
鹿児島港から高速船で約1時間45分など

※新型コロナウイルスの状況などを確認のうえ、おでかけの際は、各都道府県の要請にご協力ください。