

HARMONY

2022.07
vol.95
SUMMER



特集

賃貸住宅経営の災害リスクを減らすには？ 賃貸住宅の「防災対策」

賃貸経営アラカルト

この秋、
火災保険料が値上げへ「損害保険」を見直す

税務&相続の専門家さん
お願いします

税制改正&民法改正がオーナーに与える影響
成年年齢引き下げによる賃貸借契約の注意点

賃貸トラブル法律講座

HARMONY

ハーモニー vol.95 SUMMER
通巻：95号 発行：2022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 <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の「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

Point オーナーが考えておくべき5つの防災対策

- 地域の災害危険度を把握する
- 避難通路を確保する
- 入居者のための備蓄を確保する
- 建物に対する備えを行う
- 保険の加入内容を確認する



増加する自然災害に向けて、オーナーはどのような備えをしておくべきなのでしょう？ いざというときに効果を発揮するように、ポイントを押さえた的確な対策を講じたいところです。

「オーナーの皆様に行っていただ

オーナーが行うべき5つの防災対策とは

きたいのは、①地域の災害危険度の把握 ②避難通路の確保 ③入居者の備蓄の確保 ④建物に対する備え ⑤保険の加入内容の確認の5つです」（石川さん）

入居者の身の安全と住まいを確保するために、オーナーは被害を最小限に食い止められるよう尽力したいところです。また経営的にも、建物やライフラインが損壊して長期間住めなくなれば、家賃収入が途絶えてしまいます。

そのような事態をできる限り回避し、被災した場合の復旧もスムーズに進むよう、ぜひ、5つの対策を参考にしてください。

① 地域の災害危険度を把握する

まずは、所有物件が所在する地域の災害危険度を把握しておきましょう。地域ごとの災害危険度は、国土交通省や市区町村がインターネット上で公開している「ハザードマップ」で、誰でも確認することができます。（図表2）

災害情報は洪水、内水、津波、

特集 賃貸住宅経営の災害リスクを減らすには？

賃貸住宅の「防災対策」



監修

株式会社横濱快適住環境研究所 代表取締役 賃貸経営リスクコンサルタント

石川 龍明 氏

コンサルティング会社で賃貸に特化した上級コンサルタントを務め、資産活用を手がける。現在は独立し、全国でセミナーを開催。地主・家主から寄せられる多くの相談に乗っている。

日本の自然災害は増加傾向にあり、「今まで何なかった」という地域が甚大な被害に遭うケースも発生しています。こうした中、賃貸オーナーはどのような対策を講じるべきなのでしょうか。専門家にお話を伺いました。

増加する自然災害 建物修復はオーナーの責務

地震、台風、大雨などの自然災害は、賃貸経営における重大なリスクとして注視しておかなくてはならないことの1つです。

「もともと日本は地形、地質、気象などの面で厳しい条件下にあり、諸外国に比べて地震や台風が発生しやすい国土です（図表1）。加えて地球温暖化の影響により、近年は台風が大型化して強風災害が増加。豪雨も増え、それに伴う土砂災害や洪水の頻度も高まっています」（石川さん）

災害による損害リスクは地域によって差があるものの、残念ながら災害発生そのもののリスクは、全国どのエリアにも存在している状況です。賃貸オーナーは自分の所有物件の所在地にかかわらず、被害の軽減や防災のために対策を講じておく必要があるでしょう。

「災害リスクを考えるときに念頭に置きたいのは、自主管理・サブリースを問わず、『建物に関する責任はオーナーにある』というこ

とです。サブリース契約では事業主に入居者募集や管理を委託しますが、あくまでも建物の所有者はオーナーです。そのため、災害で建物が被災した場合は、オーナーが責任を持って対処しなくてはなりません」（石川さん）

オーナーはこの点をしっかりと認識し、賃貸経営の防災対策をどのように講じるべきか検討しましょう。

図表2 立地のリスクは「ハザードマップ」でチェック

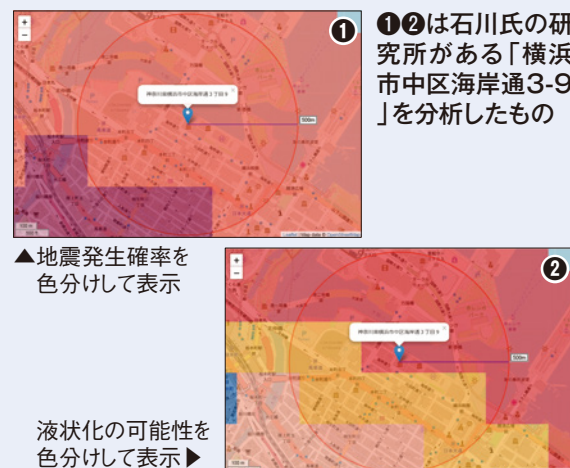
浸水、津波、地震など、立地に照らし合わせた自然災害時の危険度を見られるのが「ハザードマップ」です。パソコンやスマホで簡単に検索して調べることができるので、ご自身の物件でぜひ確認してみましょう。



ハザードマップポータルサイト(国土交通省)
https://disaportal.gsi.go.jp/

「ハザードマップポータルサイト」(国土交通省)では、住所を入力するだけで、洪水・土砂災害・高潮・津波のリスク情報、土地の特徴などを表示。地図上の色分けによってリスクの度合いもわかりやすくなっています。

監修の石川氏の研究所では、ハザードマップを基に独自のツールを使用して、リスク別に分析しています。このように、ハザードマップを活用している詳しい専門家にアドバイスをもらうのもおすすめです。



①②は石川氏の研究所がある「横浜市中区海岸通3-9」を分析したもの

図表1 世界の都市リスク推計

順位	都市	国・地域	損失額
1	東京	日本	2兆6,469億円
2	ニューヨーク	米国	1兆6,140億円
3	マニラ	フィリピン	1兆4,443億円
4	台北	台湾	1兆4,018億円
5	イスタンブール	トルコ	1兆3,866億円
6	大阪	日本	1兆3,517億円
7	ロサンゼルス	米国	1兆2,581億円
8	上海	中国	9,229億円
9	ロンドン	英国	9,175億円
10	バグダッド	イラク	8,609億円

出典:ロイズ都市リスク指標

		保険の対象	
		建物	家財
保険の適用範囲	火災、落雷、ガス爆発、 風災、ひょう災、雪災	火災保険 住宅火災保険	家財保険 主に入居者が 加入する保険
	水災、飛来、落下、衝突、 水漏れ、騒じょうによる 破壊、盗難など	住宅総合保険	
	地震、噴火、津波 などによる損害	地震保険	

次にオーナーが必ずやっておきたいことは、所有物件の建物内・敷地内の避難通路の確保と、学校や公民館といった近隣の避難場所の確認です。

これは自然災害に限らず火災などでもいえることですが、何らかの危険が生じたとき、迅速・安全に外に出て避難できる環境を整備しておくことは、入居者の命を守

「津波、土砂災害、水害の危険度は、賃貸借契約締結の重要事項説明で、入居者に必ず説明しなくてはならない事項でもあります。所有物件の災害危険度を知ること、オーナーの責務であると同時に、的確な災害対策を行うための第一歩といえます」（石川さん）

そのため建築基準法や消防法では、緊急時に建物から避難するためさまざまな規定が定められており、建物はこれらの規定に沿って建築されます。

注意したいのは、実際に入居者が住み始めてからの管理状態です。「もし、避難通路に荷物などが置かれていたら、避難の妨げになり大変危険です。避難通路に余計な物がないか、避難はしごなどがきちんと使える状態になっているかなど、避難通路の確保や器具の正常稼働を日頃からチェックするようにしなすよう」（石川さん）

これらの避難情報を入居者に周知しておくことも大切なポイントです。建物共用部の掲示板などを利用して、敷



所有物件が被災して修復が必要になると、多額の費用がかかります。そんなときに助けになるのが火災保険などの損害保険です。

ただ、賃貸住宅の場合、建築や管理に関わる事業者から紹介された保険に加入していると、オーナーが補償内容をきちんと把握していないケースが少なくありません。「『想定以下の補償しか受けられない』という事態にならないよう、所有物件が加入している保険の内容はしっかりと確認しましょう」(石川さん)

加入している火災保険を確認する際のポイントは、補償の範囲です。風災や水災は補償されるプランなのか、どんな災害でいくらまで補償されるのかを確認（図表4）。その上で、ハザードマップと照らし合わせて不足があると感じた場合は、見直しを検討しましょう。

同時に、通常の火災保険では補償されない地震保険に入っている

近年は入居者目線で賃貸経営に臨むオーナーが増え、オーナーが入居者用の備蓄をしておくという考え方も浸透してきました。

「実際、私のところにご相談に来られる賃貸オーナーの方々も、入居者様のために備蓄をされている方が増えています」（石川さん）

非常用の備蓄品として用意しておきたいものの筆頭は、飲料水と食料です。今は防災向けの飲料水や食品の種類も増えており、一般的なものよりも保存可能期間が長く設定されています。長期保存できる水や食品であれば、備蓄品を見直す回数も少なくてすみます。

ほか、充電・蓄電機器、電池

布、防災用の簡易トイレなども役立ちます(図表3)。女性の入居者が多い場合はトイレを複数用意しトイレを囲う段ボールなども準備しておくといいでしょう。少しでも快適性を上げることが、災害時のストレス軽減につながります。

可否かも確認したいポイントです。地震保険は国の法律により補償内容や保険料が決められており、火災保険とセットでないと加入することができません。所有物件がある地域の災害リスクを踏まえ、どんな保険が適しているか、損害保険会社などに相談しましょう。

最後に、防災対策に向けてオーナーはどのような心構えを持つべきか、石川さんにお聞きしました。「まずは、サブリース契約をしていても、建物についてはオーナー様の自己責任であることをあらためて認識していただきたいと思います。平常時から、修繕の時期や内容なども任せきりにせず、情報を集めるなどして提案内容を確認し、納得して進める姿勢が大切です。そうすればサブリース会社との信頼関係も強まり、緊急時の連携もよりスムーズになるのではないでしょうか」（石川さん）

防災対策の検討は、次世代を担う家族に、経営に関わってもらう

飲料水・非常食
段ボール
ブルーシート
毛布
非常用
防災リュック
防災ラジオ
軍手
はさみ
医薬品・衛生用品
ガムテープ
懐中電灯・充電機器
ライター
簡易トイレ

耐震性、耐火性といった建物の性能も、オーナーが正しく把握しておきたいことの1つです。

所有物件がかなりの築年数を経ている場合は、耐震診断や必要に応じて耐震補強を行うと安心です。「屋根が瓦の場合は、災害時に修理事業者の手配が難しくなることが多いので、修繕のタイミングが近ければ、スレートなどに替えておくのもいいでしょう。なお、耐

- 日本は自然災害が多く、温暖化の影響で近年は風災、水災のリスクも高まっている。所有物件の所在地にかかわらず、オーナーは災害対策に意識を向けることが大事。
- サブリースでも建物に関する責任はオーナーにあるため、建物が被災した場合はオーナーの責任で修復する。入居者の命を守ることを最優先とし、5つの対策を参考に備えておく。
- 建物の修繕などは納得した上で進め、サブリース会社との信頼関係を深めると、緊急時の連携もスムーズになる。災害対策を機に、次世代にも経営にかかわってもらえるのも良い。

機会にもなるとのこと。

「賃貸経営の事業承継は、資産承継とイコールだと思います。防災対策は重要な事柄なので、お子さんなど次世代のご家族と相談しながら方針を決めていくのが望ましいでしょう。手始めにインターネッットでハザードマップの見方を教えてもらうなど、若い世代の得意分野から協力を得るのもいいですね」(石川さん)

この秋、火災保険料が値上げへ 「損害保険」を見直す

10月以降に契約する火災保険料が、実質的な値上げとなる見通しです。賃貸オーナーは、現在の加入内容の確認や今後の新規加入にあたり、どんなことに留意すればいいのでしょうか？ ポイントを解説します。

災害リスク増加を受け 火災保険料が値上げの見通し

2022年10月以降に契約する火災保険の保険料は、ほとんどのケースで実質的な値上げとなる見込みです。

要因は、損害保険会社が保険料決定の目安としている参考純率の引き上げです。参考純率は損害保険料率算出機構という機関が算出しており、2021年6月に大幅に引き上げられたことが今回の保険料値上げに影響しています。

背景にあるのは、近年の台風、豪雨などの自然災害の増加です。被害額が急増し、損害保険会社の支払い保険金も過去に例のない巨

額なものとなっているのです。

損害保険料率算出機構はこうした被害の実態を踏まえ、参考純率引き上げに踏み切りました。そのため、損害保険会社各社も改定された参考純率をもとに、保険料の値上げを実施する見通しです。

参考純率が大幅アップ 割安な長期契約にも改定が

今回見込まれている火災保険料の値上げについて、もう少し詳しく解説します。

参考純率は前述のように自然災害の被害実態などを踏まえて定期的に見直されるものです。そこに都道府県、建物構造などの条件に応じて保険料率が算出されます。

賃貸オーナーはどうすべき？ まずは更新時期を確認

今回の値上げを受け、賃貸オーナーは所有物件の火災保険をどのように見直していくのがいいのか、考え方の一例をご紹介します。

ポイントは、大きく分けて2つです。1つは現在加入している火災保険の更新時期。もし2022年10月を過ぎてすぐに更新時期が来るのであれば、現在加入している保険を解約し、保険料値上がり前の9月末までに、長期契約の火災保険に新たに加入するといいいでしょう。そうすれば今後ある程度の長期間にわたり、値上がり前の保険料で補償を受けられます。

もう1つのポイントは、現在加入している火災保険が水災補償にも対応しているか否かです。原則として、水災補償は後から付け足すことができません。そのため、現在の保険に水災補償がなく、かつ、今後は水災補償も望む場合は、現在の保険を解約し、値上げ前に水災補償付きの火災保険に加入し直す方法もあります。

今回の保険料値上げの要因とな

った2021年6月の改定では、全国平均で+10.9%と、高い引き上げ率となりました。改定率はすべての契約条件（都道府県、構造、築年数、補償内容等）を加味して算出されます。そのため、建物の築年および構造によっては、下がる地域もあります。図1は、改定率の例として、損害保険料率算出機構から発表されたものです。実をいうと参考純率は、風水害が増加した2014～2019年の間にも3回の見直しが行われています。ただ、その際は平均で+3.5～5.5%だったことを考えると、今回の10%を超える引き上げのインパクトはかなり大きいことがわ

損害保険選びで留意したい 3つのポイント

今後、火災保険などの損害保険を選ぶときに留意したい3つのポイントについてもご紹介します。

1つ目は、風災補償の範囲です。強風で飛来物により建物が破損した場合、自然災害では基本的に飛来物の持ち主に損害賠償責任はなく、破損した建物のオーナーが自分で修復することになります。そんなときに頼りになるのが保険ですが、被害額が20万円以上など、一定の金額を超えなければ保険金が下りないケースもあります。事前によく確認しておきましょう。

2つ目のポイントは保険金額の設定です。賃貸住宅の損害保険の補償対象は建物で、建物には門・堀・垣・付帯建物（物置や車庫）・屋外設備（井戸、側溝、敷石）・庭木が含まれますが、駐車場などは対象になりません。にもかかわらず、それらを含めた建築費をもとに設定すると、必要以上の保険料を支払うことになります。加入の際は、保険の対象となる部分の

専門家 に聞きました



エターナルフィナンシャルグループ株式会社
代表取締役
ファイナンシャル・プランナー
駒崎 竜さん

大手アパート専業デベロッパーで土地活用の経験を積み2006年に独立。損害保険代理店などの事業を展開。地主系大家からの相談実績が豊富で執筆、講演など多方面で活躍。

図1・火災保険参考純率 改定率の例

建物構造および都道府県の別に、保険金額を建物2,000万円、家財1,000万円とした場合の改定率

築5年未満の例			築10年以上の例		
M構造			T構造		
都道府県	改定率		都道府県	改定率	
三大都市圏	東京都	+1.7%	東京都	▲0.6%	
	大阪府	+15.3%	大阪府	+15.6%	
	愛知県	+4.5%	愛知県	▲2.1%	
最 大	宮崎県	+30.5%	山梨県	+21.9%	
最 小	山形県	▲4.7%	山口県	▲11.6%	
M構造			T構造		
都道府県	改定率		都道府県	改定率	
三大都市圏	東京都	+7.3%	東京都	+3.2%	
	大阪府	+21.5%	大阪府	+22.4%	
	愛知県	+9.3%	愛知県	+2.2%	
最 大	宮崎県	+33.0%	山梨県	+33.4%	
最 小	山形県	+1.1%	山口県	▲7.1%	

●M構造：耐火構造（鉄筋コンクリート造等）の共同住宅 ●T構造：M構造以外の耐火構造の建物、準耐火構造（鉄骨造、省令準耐火等）の建物 ●H構造：M、T構造以外（木造）の建物
出典：損害保険料率算出機構「火災保険参考純率改定のご案内」

まとめ

- 2022年10月以降に契約する火災保険は保険料が実質的に値上げとなる見通し。
- 10月以降すぐに更新を迎える保険は解約し、値上げ前に再加入しておく方法もある。
- 損害保険を選ぶ際は、風災補償の内容、適切な保険金設定、建物構造（耐火性）に留意する。

成年年齢引き下げが
影響を与える主な項目

相続税・贈与税関連

- 未成年者控除の縮小
- 暦年贈与の特例税率の対象者増
- 各種特例の受贈者側の年齢条件引き下げによる対象者増（相続時精算課税、住宅取得等資金贈与、結婚・子育て資金贈与、非上場株式の贈与税の納税猶予など）

法律行為関連
（18歳・19歳に権利拡大）

- 遺産分割協議への参加が可能
- 単独で相続放棄が可能
- 遺言執行者への就任が可能
- 公正証書遺言の証人への就任が可能
- 普通養子縁組の縁組（養子となる場合）が可能

今回の税制改正では見送られましたが、最後に解説したいのが相続税・贈与税改正の動向に注目です。

今回の税制改正では見送られましたが、最後に解説したいのが相続税・贈与税改正の動向に注目です。

POINT!

- 資産税に関して大きな改正はなかった2022年度税制改正。住宅ローン控除4年間延長&控除率引き下げに注目。
- 民法改正による成年年齢の引き下げは相続税・贈与税にも影響が。認められる法律行為の範囲も拡大。
- 相続税・贈与税は改正される方向にあるが、時期や内容は未定。慌てる必要はないが、できる準備はしておきたい。

などが対象項目となります。「未成年者控除」は成年に達するまでの年数×10万円が相続税の税額控除になるものですが、これが縮小となります。「暦年贈与の特例税率」は20歳以上の人が直系尊属から財産の贈与を受けた場合に低い税率で贈与税が計算できるという特例ですが、これが18歳以上となり対象者が増えます。残りの4項目に関しても、それぞれ受贈者側の年齢条件が20歳以上から18歳以上に引き下げられるので、対象者が増えることになります。

また、法律行為にも影響は出て

きます。相続に関連したものとしては、18歳・19歳の人

が遺産分割協議への参加資格を有することとなります。そのほかにこの年代の人が可能となる法律行為としては「単独での相続放棄」、「遺言執行者への就任」、「公正証書遺言の証人への就任」、「普通養子縁組の縁組（養子となる場合）」などが挙げられます。

今回の税制改正では見送られましたが、最後に解説したいのが相続税・贈与税改正の動向に注目です。

続税・贈与税の一体課税化への動きです。令和3年度・4年度税制改正大綱に相続税・贈与税のあり方や制度の見直しの必要性が今後の検討課題として触れました。具体的には、「相続税と贈与税をより一体的に捉えて課税する観点から、現行の相続時精算課税と暦年課税制度のあり方を見直す」と書かれており、例えば欧米のように、相続財産と過去に贈与を受けたすべての贈与額の合計を相続税の対象とすることが挙げられています。この背景には、高齢世代に資産が集中し、若い世代に移りにくいという現状があります。より早いタイミングで現役世代に資産を移転することで経済活性化につながるという考え方です。このため、資産の格差を埋める機能はそのままに、早期に資産を移せる仕組みを作ること検討課題としています。

想定される改正案はいくつか挙げられていますが、現在のところ確定はしていません。しかし、検討するとしているので、何らかの改正はあってもおかしくはないで

しょう。では、その時期はいつか気になるところですが、発表があるまで慌てて何かをする必要はありません。相続税との一体課税が行われても、効果的な贈与の方法はあります。例えば、現行の規定では相続財産に組み込まれる価額は贈与時の価額ですので、将来値上がりすることが確定している土地を早めに贈与することなどです。いつ改正があっても慌てないように、この機会にご自身の財産の中身を精査して、準備しておくことが大切です。

2022年度

税制改正&民法改正が
オーナーに与える影響

今回の税制改正では、資産税に関する大きな改正はありませんが、賃貸経営において注意しなければならない改正がされています。そのポイントと、民法改正による成年年齢引き下げが与える影響について税理士の高原誠先生が解説します。

税務&相続の専門家さん
お願いします

フジ総合グループ
副代表
フジ相続税理士法人
代表社員
高原 誠 氏

相続に特化した専門事務所の代表税理士として、グループ会社である不動産評価部門の株式会社フジ総合鑑定とともに、年間約950件の相続関連業務に携わる。

税制改正でオーナーに関連する項目

今回の税制改正で注目したいポイントは、まず住宅ローン控除制度の見直しについてです。適用期限が4年間延長となり、控除率が引き下げられました。住宅ローン控除はマイホーム取得時から適用を受けられる制度で、賃貸併用住宅の場合は、自宅部分のみの適用となります。ただしこれから取得する人に向けた制度のため、現在自宅を所有している賃貸オーナーへの影響はそれほど大きくなさそうです。次に、住宅地の固定資産税据え置き特例の終了です。3年に一度行われる固定資産税の評価替えですが、2021年度の固定資産税は1年限りの特例として2020年度の税額で据え置かれていました。しかしこの特例が終了しました。コロナ禍以前の3年間、都市部の住宅地価額は上昇を続けているため、2022年度の固定資産税額は上がる可能性があるので留意してください。3つ目が財産債務調書の提出者の拡大で

す。現行の対象者に加えて、その年の12月31日において有する財産の価額の合計額が10億円以上である居住者も対象になります。所得要件がなく、10億円以上財産があれば、所得がいくら少なくても対象者になるので、注意が必要です。その他、オーナーに関わりのありそうな改正は、「住宅取得等資金贈与の非課税限度額引き下げと特例延長」、「30万円未満の少額減価償却資産の損金算入の特例延長」などが挙げられます。

意外に影響力が大きい
成年年齢の引き下げ

次に成年年齢の引き下げについて解説します。改正民法により成年年齢が20歳から18歳に引き下げられたことが、特に相続税・贈与税の面において大きく関わってきます。具体的には、「未成年者控除」、「暦年贈与の特例税率」、「相続時精算課税」、「住宅取得等資金贈与」、「結婚・子育て資金贈与」、「非上場株式の贈与税の納税猶予」

税制改正でオーナーに
影響を与える主な項目

- 住宅ローン控除4年間延長、控除率引き下げ
適用期限は2025年末、控除率は1.0%→0.7%、所得上限は3,000万円→2,000万円など。
- 住宅取得等資金贈与の非課税限度額が500万円引き下げ、最大1,000万円に
期間は2年間延長され、2023年12月31日まで適用。
- 固定資産税の据え置き特例が住宅地については終了
商業地に関しては引き続き負担調整があるものの、住宅地の据え置き特例は延長されず終了。コロナ禍以前の3年間、都市部の住宅地は上昇を続けていたので、2022年度の固定資産税額は上がる可能性がある。
- 30万円未満の少額減価償却資産の損金算入の特例は2年間延長
青色申告をしていることが要件。また、少額資産の経費算入の措置はすべて「(主要な業務以外の)貸出用を除く」と定められた。
- 財産債務調書の提出対象者の拡大
所得に関係なく、その年の12月31日において有する財産の価額の合計額が10億円以上である居住者も提出義務の対象者になった。

オーナーお悩み相談室

国土交通省よりサブリース業務の適正化に向けたガイドラインが策定されました。オーナーは、明文化された内容を正しく認識した上で、パートナーであるサブリース会社と真の信頼関係を築くことが重要です。

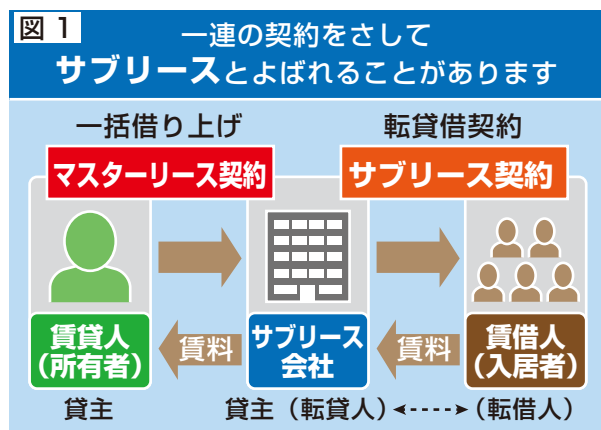


賃貸住宅経営相談センター
相談員 日山 秀治氏
賃貸住宅業界で40年間にわたり施工や管理などの実務に携わる。現場を知り尽くした経験から、実践に役立つアドバイスを無料でやっている。

サブリース事業に係るトラブル防止を目指す

一般的にサブリースと言われる契約で、オーナーと事業者の間で様々なトラブルが起きたことなどを背景に、2020年12月「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が施行されました。そのうちサブリース分野では「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」を策定し、これまであいまいだった業務や規制を明文化しています。今回はガイドラインから、オーナーに知っておいていただきたいポイントを整理しました。マスターリースとサブリースは厳密には使い分けられてま

業務内容をクリアにして
オーナーを守るための法律
施行された管理業法における重



要な事項は、(1)誇大広告等の禁止、(2)不当な勧誘等の禁止、(3)重要事項説明の義務化、が明文化されたことです。『誇大広告等の禁止』『不当な勧誘等の禁止』では、「〇年家賃保証！」や「支払い家賃は、契約期間内一切下がりにません」など誤解を与える表現や勧誘を厳しく規制しています。

『重要事項説明の義務化』では、家賃の変更や賃貸住宅の維持保全など、賃貸経営に直結する契約上の重要事項について、契約時はもちろん変更時も書面に記載し、改めて重要事項説明をするよう義務づけられました。また、サブリースのガイドラインには重要事項として書面に記載・説明が必要な14

の事項について、過去のトラブルなどを踏まえた、具体的な業務の範囲、注意点などが盛り込まれています。特に重要な家賃の変更、維持保全の内容を抜粋して次ページで紹介しています。

任せているからこそ客観的に状況を見極める

賃貸経営において、ビジネスのパートナーであるサブリース会社や管理会社を信頼することは大切です。ただ、どのような契約で、入居率はどうなっているのか、物件の維持は適正に行われているのかを把握することは、賃貸住宅の経営者にとって基本です。この機会に契約内容を確認してみたいかでしょうか。

一括借り上げをしているサブリース会社から契約した家賃を減額したいと連絡があった場合はどうすればいいでしょう？



まずは、家賃を減額する具体的根拠が示されているか確認してください。ガイドラインで定められた3つの要件のいずれかを満たしていれば家賃の変更を請求することができ、その後は双方での協議になります。



でも、長期家賃保証と言っていたはず

契約条件に関わらず3つの要件のいずれかを満たせば減額請求は可能になります。ガイドラインに記載された家賃に関する概要とポイントを確認ください。



家賃の額、支払い期日、支払い方法などの条件並びにその変更に関する事項

【ガイドライン記載概要】

家賃の設定や変更を行うには、家賃設定の根拠を具体的に示し、重要事項説明書に記載し、説明するよう明記されています。

さらに

マスターリース契約は、借地借家法第32条第1項(借賃増減請求権)が適用されるため、①②③のいずれかの要件を満たす場合、契約の条件にかかわらず、サブリース業者は家賃を相当な家賃に減額することを請求できる。

- ①土地または建物に対する租税その他の負担の増減により不当となったとき
- ②土地または建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により不当となったとき
- ③近傍同種の建物の賃借に比較して家賃相場が不当となったとき

ポイント1 契約に「〇年間は家賃の減額をできない」と盛り込まれていても、①②③のいずれかの要件を満たせばサブリース業者は減額請求ができます。

ポイント2 ただし、オーナーは必ずその請求を受け入れる必要はなく、双方での協議となります。協議が不調になると訴訟になることもあります。

協議を行う前にオーナー自身も3つの要件を確認

- ①租税は従前の固定資産税・都市計画税(土地・建物)など、②経済事情は消費者物価指数、卸売物価指数などの変動を確認します。
- ③家賃相場は極力半径500m以内で、同等の専有面積・築年数・付帯設備・構造などの物件(4~5件)を検索サイトなどで確認、根拠とし減額請求家賃と比較します。

ポイント3 「空室の増加」や「自社の経営の悪化」などは理由にならず、3つの要件のいずれかを充足しない減額請求はできません。

物件の維持保全などは、これまで通り任せっきりで大丈夫ですね？ また、契約更新のタイミングなら自由に解約できますか？



維持保全についても内容や頻度などを重要事項説明で明示することが義務付けられました。更新の拒絶や解除にも正当な理由が必要です。



サブリース会社との契約に物件の維持保全が含まれる場合は、範囲や頻度、費用などが重要事項説明で具体的に明示されます。契約に変更がある場合などには都

度重要事項説明が行われますので、その際に内容が適切を確認するようにしてください。また、サブリースの更新や解約については、以下を参考にしてください。

サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法

維持保全の内容について、回数や頻度を明示し可能な限り部位ごとに具体的に記載し、説明する。

ポイント1 保全内容が実行されているかを確認することは、オーナーの責任です。サブリースでも年に1度は、ご自身の目で確認してください。

マスターリース契約の更新及び契約解除に関する事項

借地借家法28条により正当な理由がなければ、契約の更新の拒絶や解約はできません。

ポイント2 契約違反による解約は正当事由に該当せず、是正勧告の内容証明を送付。是正されなければ、信頼性の破壊で契約解除・明け渡しを請求します。

トラブルにならないために、気を付けておきたいポイントを再確認！

成年年齢引き下げによる賃貸借契約の注意点

今年の春から法的な成年年齢が18歳に引き下げられました。今回は未成年者との賃貸借契約についての制約や引き下げにもなつて予想されるトラブルと対処法を紹介します。



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 未成年者の法律行為に関する制約について

令和4年4月1日から成年年齢が18歳に引き下げられ、賃貸借契約の締結などの法律行為を行うには、18歳を迎えていれば単独で行うことができるようになりました。

あらためて、未成年者と賃貸借契約を締結する場合に、どのような制約があるのか教えてください。

A 未成年者が賃貸借契約を締結するには、両親の同意が必要です。

今年4月の法改正により、法律上、18歳未満の者が未成年者ということになりました。

Q2 成年年齢の引き下げの影響と予想されるトラブル等

18歳で法律行為ができるということが、賃貸住宅業界に与える影響について教えてください①。
また、予想されるトラブルやそれに対する対処法を教えてください②。

A ①について 成年年齢の引き下げ自体は賃貸住宅業界にとって不利ではありません。

まず、18歳で法律行為ができるということは、例えば、高校を卒業した18歳の学生が大学入学の際、賃貸借契約を締結するにあたり、両親の同意なく単独で契約を締結することができます。このため、これまでのように両親の同意



未成年者の場合、賃貸借契約などの法律行為を行うには、法定代理人（通常は両親）の同意が必要です。もし、法定代理人の同意を得ずに契約を締結した場合、その契約を取り消すことができます（民法第5条1項及び2項）。

このため、未成年者と賃貸借契約を締結するには、契約締結について両親の同意書を取得する必要があります。

もし、両親の同意を得ないで賃貸借契約を締結してしましますと、せっかく、締結した契約が取り消されて、最初から賃貸借契約がなかったことになってしまいます。そうすると、賃料をいただけ

書を取り付けることもありませんし、契約が取り消されるということでもありますので、そういう意味では、賃貸経営に不利になるような影響はありません。

もっとも、18歳ですとまだ収入も少ないと考えられますので、本人ではなく両親に契約を締結してもらった方が良い場合もありますし、本人が契約を締結する場合でも、両親を連帯保証人や緊急連絡先にしていただくといったことは必要かと考えます。

A ②について 入居中や退去の際、予想されるトラブルを防止するための対応が必要です。

前述のように、賃貸借契約締結に関しては、賃貸経営に不利になるような影響はありません。

しかし、成年年齢が引き下げられたからといって、急に18歳の若者が成年としての考え方や行動ができるようになるわけではありません。当然、若者特有の軽はずみな行動で賃貸借関係においても問題を起こしてしまうことが考えられます。つまり、入居後のトラブ

なくなるばかりか、それまで行ってきた行為が無駄になってしまいます。もっとも、事後的に両親に同意をしてもらうこと（これを「追認」といいます）も可能です。事後であっても、両親が契約を追認すれば、最初から有効な契約となりますし、未成年者が成年に達した後自ら契約を追認することもできます。

したがって、未成年者との間で両親の同意なく賃貸借契約を締結してしまった場合は、後からでも良いので、両親の追認をいただくといった対応が必要です。

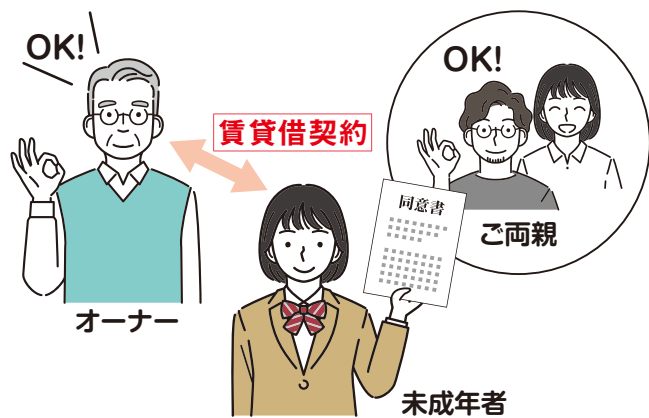
ルが増加する可能性があります。以下では、考えられるトラブルとして騒音の問題と、契約についての理解が乏しいことから起きうる原状回復等についての問題を検討してみます。

これまで、実家の遮音性の高い住宅に居住していた若者が木造アパートなどに一人住まいを始めると、ユーチューブやインターネットなどを使用して大音量を放したり、家飲みなど多人数で大声を放すことによって近隣に迷惑をかけてしまうことが日常化してしま

うおそれがあります。次に、契約条項についての理解が乏しいためトラブルが発生する可能性があります。

例えば、入居中にトイレなどに不具合が生じた場合、自分で業者を手配して修理してしまう可能性がありますが、そうではなく、必ずオーナーなり管理会社に申し出て、管理会社等が対応すること

を説明する必要があります。また、退去時の原状回復について、例えばクリーニング費用を定額でいただく契約であれば、通常

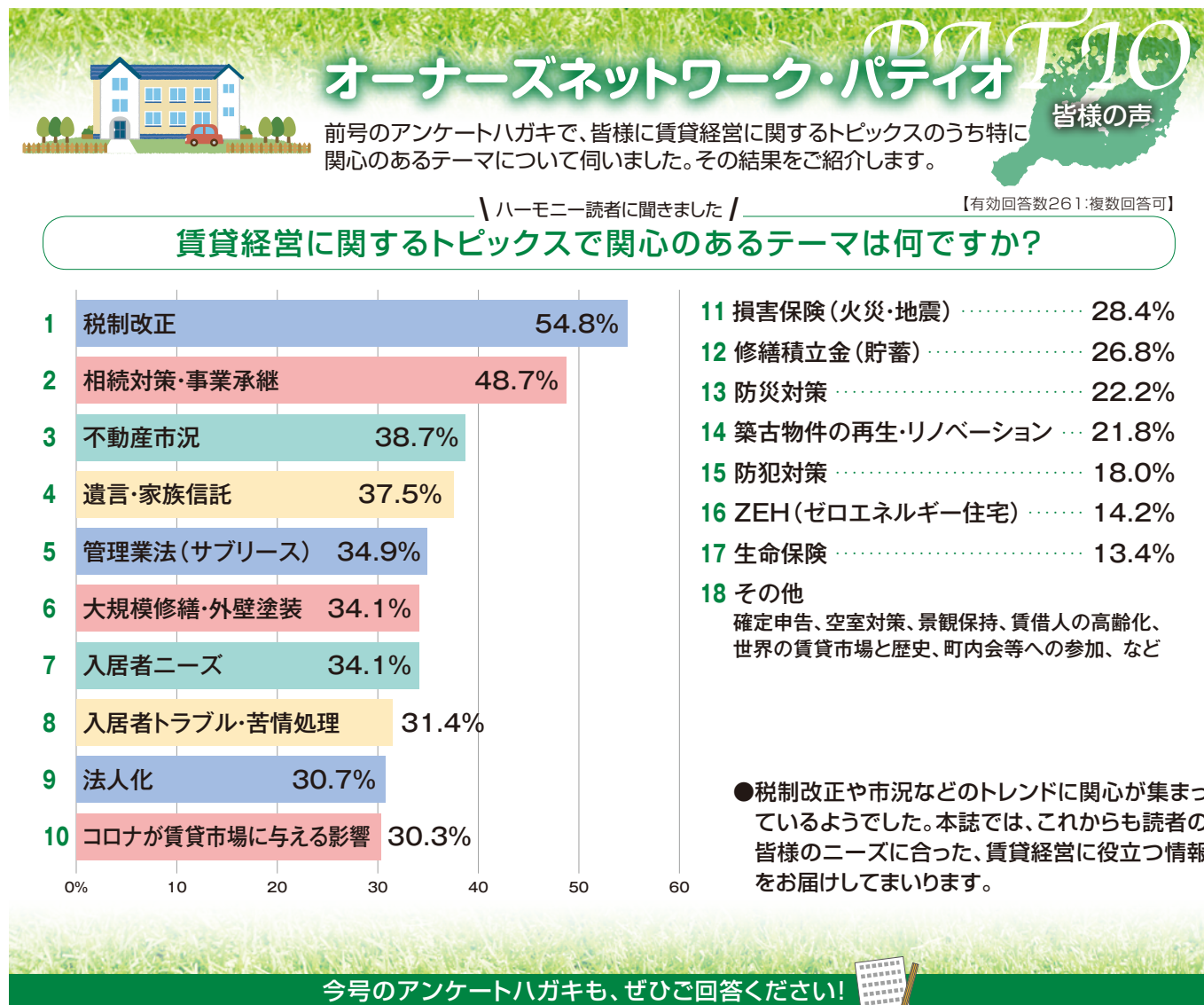


の清掃をしていたとしても発生する汚れ（これが通常損耗になります）も含めて、きれいに使っていたとしても定額の負担が必要であることについて、しっかりと説明して理解をしていただく必要があります。



まとめ

成年年齢の引き下げ自体、賃貸借契約の締結の場面では賃貸住宅業界に悪影響はありません。しかし、独立生活を始めた若者に対して、近隣の迷惑にならない生活や、契約の内容について、しおり等でわかりやすく説明するなど、成年として成長をサポートしていくことが必要であると考えます。



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・ゼットキューブビル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 クラブウエアネックスビル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 HF仙台一番町ビルディング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。
〒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
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

涼感絶景

大自然が生み出す「涼」の世界へ

今回は、日本有数の鍾乳洞や自然の森に包まれる湧水の滝をご紹介します。涼しさ満点の絶景シーンを、ぜひお楽しみください。



鮮やかなブルーに染まる地底湖が涼感あふれる日本三大鍾乳洞のひとつ

岩手県 龍泉洞

日本三大鍾乳洞のひとつとされる「龍泉洞」は、洞内に棲むコウモリとともに国の天然記念物にも指定されています。現在、発見されている8つの地底湖をはじめ、悠久の時間が育んだ芸術的な鍾乳石の造形美は圧巻。特に、世界有数の透明度といわれる目の覚めるようなブルーの地底湖はまさに感動の一言です。

アクセス 盛岡市街から国道455号を経由して、車で約1時間50分



夏でも瓜が割れるほど冷たい湧水が流れる滝

福井県 瓜割の滝

若狭町にある「瓜割(うりわり)の滝」は、岩の間から湧き出る清泉で、1985年に「全国名水百選」にも選ばれた名水です。夏でも瓜が割れるほど冷たいことから名づけられました。また、周辺に広がる森によって、滝への道中もマイナスイオンたっぷりの清々しい空気に包まれています。

アクセス JR上中駅から徒歩15分、舞鶴若狭自動車道・若狭上中ICから車で約15分



まるで地底都市遺跡のよう!? 特別天然記念物の大鍾乳洞

山口県 秋芳洞

秋吉台国定公園の地下100mに位置する大鍾乳洞で、総延長は国内第2位の11.2km超。特別天然記念物に指定されており、洞内では、数々の自然の造形美を目にすることができます。中でも、棚田のような段が続く「百枚皿」は、まるで地底都市の遺跡のように見える神秘的なスポットです。

アクセス 中国自動車道・美祿東JCTを経由し、小郡萩道路・秋吉台ICから車で約5分

※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。