

HARMONY

2023.7
vol.98
SUMMER



特集

いよいよ10月からインボイス制度開始! 2023年度税制改正のポイント

賃貸経営アラカルト

既存住宅の省エネ化を
補助金で支援!

省エネリフォームのポイント

スマートロックの
専門家さんお願いします

セキュリティ性を高めるスマートロックに注目

追い出し条項に関する
最高裁判決編

「追い出し条項」無効という最高裁判決がオーナーに与える影響

HARMONY

ハーモニー vol.98 SUMMER
通巻：98号 発行：2023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、本誌は弊公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

Check

2023年度改正のポイント 改正内容と適用カレンダー

生前贈与関連

- **暦年贈与制度・加算期間の4年間延長**
→2024年1月1日以降に受けた贈与について、
相続前贈与の加算期間の延長が適用
※相続前贈与の加算期間は2027年1月1日から順次延長されることとなる。
- **相続時精算課税制度・年110万円の基礎控除を新設**
→2024年1月1日以降の贈与により
取得する財産にかかわる相続税に適用
- **教育資金の一括贈与の非課税措置**
期間延長→適用期間が2026年3月31日まで3年延長
要件見直しで課税強化→要件の適用は2023年4月1日以降から
- **結婚・子育て資金の一括贈与の非課税措置**
期間延長→適用期間が2025年3月31日まで2年延長
要件見直しで課税強化→要件の適用は2023年4月1日以降から

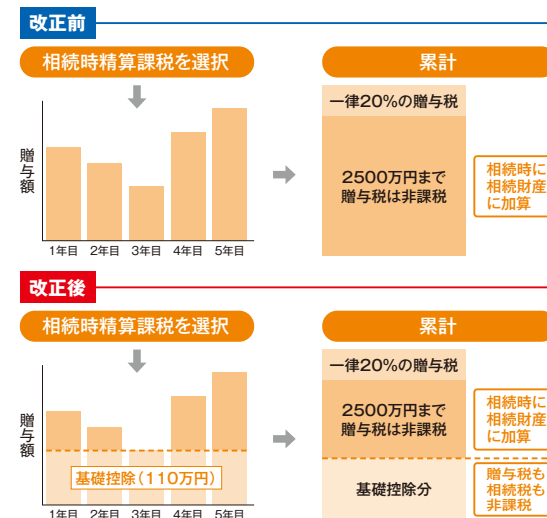
空き家・空き地対策関係

- **相続空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除**
期間延長→適用期間が2027年12月31日まで4年延長
要件緩和（一部課税強化）→要件の適用は2023年1月1日以降から
- **低未利用土地を譲渡した場合の
長期譲渡所得の100万円特別控除**
期間延長→適用期間が2025年12月31日まで3年延長
要件緩和（一部課税強化）→要件の適用は2023年1月1日以降から

生前贈与（暦年贈与）の加算期間は7年に

8年前	7年前	6年前	5年前	4年前	3年前	2年前	1年前	贈与者が死亡
現状								
		非課税					課税	
改正後	非課税							
				課税				

相続時精算課税制度に基礎控除が創設



特集 賃貸オーナーにも影響大!?

いよいよ10月からインボイス制度開始！ 2023年度税制改正のポイント



税制は毎年のように変わります。2023年度の改正でも、話題のインボイス制度をはじめ、賃貸オーナーに関係する項目も少なくありません。「そんな変更、知らなかった」と後悔ないように、把握しておきたい今回の改正ポイントと、今年10月から始まるインボイスの内容と対策を解説します。

監修

税理士法人アンサーズ会計事務所
代表社員 税理士
野上 浩二郎 氏



複数の税理士法人で相続・不動産譲渡・事業承継に関わる案件を多数手掛けたのち、現職に。豊富な知見をもとに、クライアントの相続や事業承継の悩みを解決している。

賃貸オーナーにかかわる おもな改正ポイントと今後の動き

生前贈与に大きな変更 相続時精算課税制度に着目

初めに2023年度税制改正の中で賃貸オーナーに関係する内容と、押さえておきたいポイントについて紹介します。

賃貸オーナーにとって、気になるのは相続税関連でしょう。今回は、この相続税にかかわる重大な改正が行われました。

もともと大きなポイントは、相続税の節税対策に有効な生前贈与に関わる贈与税の改正です。贈与税には「暦年課税制度」と「相続時精算課税制度」という2つの方式があります。今回の改正は「暦年課税」に厳しく、「相続時精算課税」は使いやすき内容となりました。

「暦年課税」は、贈与を受けた受贈者が贈与財産を1年ごとに合計して、基礎控除の110万円を引いた残りの金額に対して翌年に申

告納税する仕組みです。贈与された金額が多いほど税金が重くなる累進税率（10～55%）が適用されます。従来、生前贈与と言えば、暦年課税の基礎控除の範囲内である110万円以内で、何年もかけて財産を移転する対策をイメージする人も多いでしょう。

暦年贈与は、原則として単年度で完結します。しかし、贈与した人が亡くなって相続が起きた場合には、相続開始前3年以内に生前贈与した分を、相続財産に持ち戻して計算する「3年前加算」のルールがありました。この加算期間が、今回の改正で3年から7年と、4年も伸び、実質的な増税になったと言えます※。

一方「相続時精算課税」は、特別控除枠の2500万円までは贈与税がかかりません。生前に贈与した財産を、相続時に相続財産に加算して相続税が計算されます。ただ、特別控除枠を超えた分は、

を検討している場合は専門家に確認してください。

この他、相続に関係する項目としては、空き家・空き地問題があります。親から不動産を相続したもの、使われずに放置された空き家・空き地が増えていることに對して、利活用を促す税制です。

一つは「相続空き家に係る譲渡所得の3000万円特別控除」。以前から「居住用財産の3000万円控除」はありましたが、誰も住まない空き家には適用されませんでした。これに對して、一定の条件で相続された空き家にも適用するものです。今回の改正で、要件が緩和されて適用期間も延長されました。空き地に関しては「低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の100万円特別控除」があり、こちらも適用期限が延長されています。

さらに、今回の改正では、10月より施行されるインボイス制度についても、いくつか見直しが入りました。次のページから同制度の内容と必要な対策について詳しく解説します。

一括贈与の特例、空き家対策 期間延長、要件見直し

たえ少額でも一律20%の贈与税を申告納税する必要がある上、相続時精算課税を一度選択すると暦年課税に戻せないということもあり、これまであまり使われていませんでした。

今回、相続時精算課税制度に、新しく年間110万円の基礎控除が創設されました。相続時精算課税制度の使い勝手が良くなり、生前贈与対策としての活用の幅が広がったと言えるでしょう。

またまった金額を生前に贈与する方法として、特定用途の資金を一括贈与する場合の特例を活用した方法もあります。現在認められているのは、①住宅資金、②教育資金、③結婚・子育て資金の3種類。このうち②、③の2つの特例は、2023年3月31日で適用期限を迎えたため、今回の改正で期間が延長されました。その代わり、適用要件が課税強化の方向で見直されています。それぞれ細かい要件が設定されていますので、活用

※相続税と贈与税の一体化に向けた検討がされており、暦年課税（暦年贈与）は、将来的に相続時精算課税との統合も検討されています

今年10月スタート「インボイス制度」 賃貸オーナーが押さえるポイント

インボイスは消費税の 仕入れ税額控除に必須

いよいよ数カ月後に迫って来たインボイス制度。当初2023年3月までだったインボイス発行事業者の登録期限が9月末まで実質延長されましたが、どう対応すべきか迷っているオーナーもいるかもしれません。基本的な内容をおさらいしておきましょう。

きました。しかし2023年10月1日から、仕入れ税額控除を行うには、インボイスの保存が必要になります。インボイスは、「適格請求書（インボイス）発行事業者」の届け出をして登録番号を付与されないとい発行できません。インボイスに登録番号の記載が必須になるからです。そして「適格請求書発行事業者」に登録するには、課税事業者である必要があります。

対策が必要な判断は？ 免税事業者のオーナーは要検討

この制度の正式名称は「適格請求書等保存方式」です。「適格請求書＝インボイス」の意味を理解するには、まず、消費税の「仕入れ税額控除」という仕組みを知らなければなりません。課税事業者が国に納付する消費税は、「売上にあった消費税率」から「仕入れにかかった消費税率」を差し引いて計算しています。これが仕入れ税額控除です。以前は、消費税率と税率が記載された請求書や領収書があれば仕入れ税額控除がで

インボイス制度は、消費税の課税売上がある賃貸オーナーに関係します。課税売上は事務所や店舗などの事業用建物、駐車場の賃料などが該当します（図1参照）。そして、課税売上があっても、対策が必要かどうかの判断が分かれます。賃貸オーナーと賃借人（テナント）が、それぞれ課税事業者であるか免税事業者であるかによ

図1:賃貸オーナーの主な売上における課税・非課税の分類

課税売上になるもの	項目	非課税売上になるもの
店舗、事務所、工場等の賃料・共益費、礼金、更新料	建物の賃料	居住用の賃料・共益費、礼金、更新料
駐車場の賃料、礼金、更新料 ※居住用の賃貸借契約に付随していない場合	駐車場の賃料	居住用の賃貸借契約に付随している駐車場の賃料、更新料
1カ月未満の一時貸し代	土地の賃料	借地の地代
「賃借人から徴収する金額」と、「賃貸オーナーが支払う金額」に差がある場合	共益費と別に徴収する電気代や水道代	賃借人からの預かり金処理している場合 ※単なる立替金で、差額が生じない場合
賃借人負担分の原状回復工事費用（非居住用、居住用どちらも）	賃貸物件経営の売上	—
法人・個人事業者による建物の売却金額 ※賃貸物件も含む（非居住用、居住用どちらも）	売却金額	個人による自宅の売却金額、土地の売却金額

って対応が分かれてくるからです。詳しくは左ページ図2の早わかりチャートでチェックしてみてください。

対策の検討が必要なのは、図2における「賃貸オーナーが免税事業者／賃借人が課税事業者」のCの場合です。10月からは、課税事業者のテナントはインボイスがないと仕入れ税額控除ができなくなり、税負担が増えることになりま

されない場合、テナントは消費税分の賃料値引きなどを求めて交渉を行ってきたり、退去したりする可能性が考えられます。課税事業者になってインボイス発行事業者登録をした方が良のか、しかし、課税事業者になると税負担が増えるだけでなく申告納税の手間もかかってしまう…、と悩まれるオーナーも多いでしょう。この機会に課税事業者になるという場合は、申告書作成に手間のか

からない「簡易課税方式※」の選択が無難と言えます。

一方、免税事業者のままで、消費税率の値引きなどで対応するという場合、必ずしも消費税全額を引かなくても良いかもしれません。免税事業者からの課税仕入れでも施行開始後6年間は一定割合を仕入れ税額控除できる経過措置があるため、値引き幅の圧縮を交渉できる可能性もあります（図3参照）。しかし2029年からは控

除不可になるため、いずれにせよ状況を見極めてどう対応するかを考えていかなければなりません。

検討すべき課題は多い 早めに専門家に相談を

対テナントだけでなく、管理会社やサブリース会社との関係でも同様の選択を迫られます。サブリース物件が居住用のみであれば、インボイスの影響はありません。しかし、駐車場や事業用テナ

ントなど、課税売上のある物件をサブリース会社が一括借り上げしている場合、オーナーが免税事業者でインボイスが発行されないとサブリース会社は仕入れ税額控除ができなくなります。サブリース賃料の交渉や管理形態の見直しなど、サブリース会社から何らかの相談がある可能性も考慮しておいたほうが良いでしょう。

今回の税制改正で、インボイス発行事業者の登録をした場合に、一定期間は売上税額の2割を納税額にできる新たな緩和措置も追加されました。どの措置を使うのがベストなのか、比較検討もしなければなりません。どう対応すればいいかは、課税売上の規模や対策の影響度など、個別の状況によって変わります。インボイス制度の複雑な仕組みを完全に理解して対策を立てるのは非常に難しいため、早めに税理士などの専門家に相談することをおすすめします。

図2:インボイス制度への対応は必要?

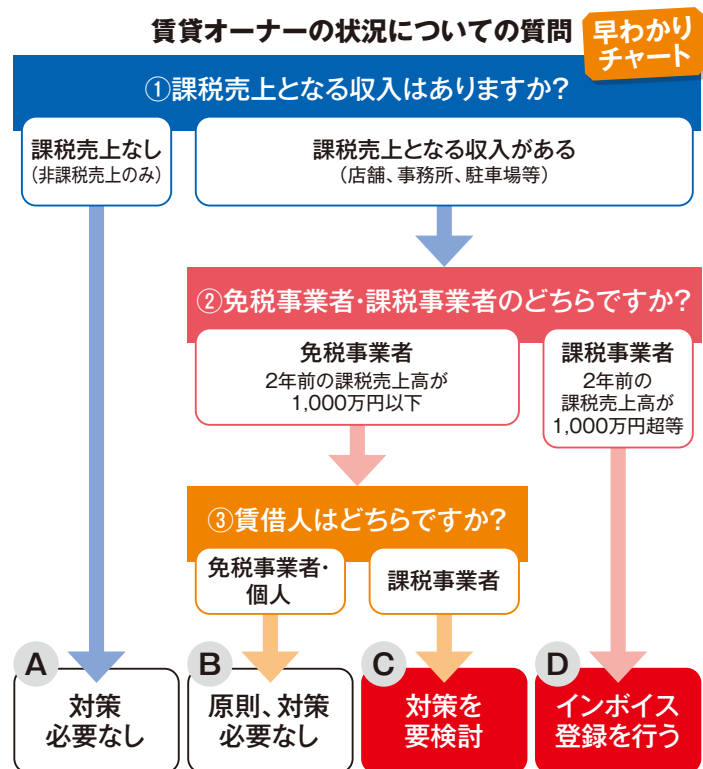
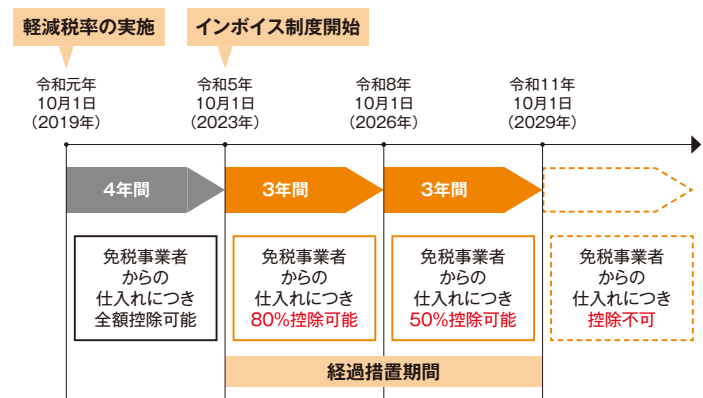


図3:経過措置期間

2023年10月の施行開始より6年の経過措置期間が設けられています。この間に、課税事業者への転換の要否を見極めながら対応を検討しましょう。



まとめ

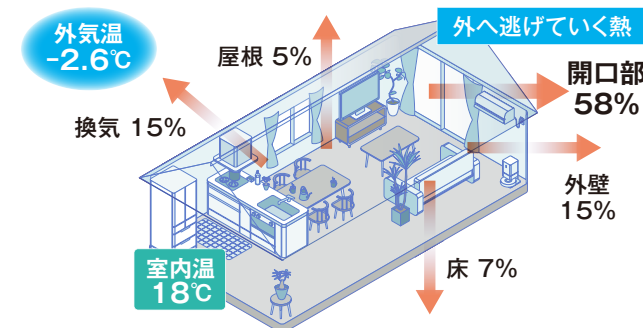
- 税制改正で、生前贈与のルールが変更。相続時精算課税制度が使いやすく。
- 税制特例の中身と適用期限・要件を知り、賢く活用しよう。
- 複雑なインボイス制度。正確に理解して対処するのは容易でない。
- インボイス制度の対応については税理士に早めに相談するのが賢明。

※簡易課税方式…売上額に業種ごとに決められた「みなし仕入率」を掛けて控除額を計算する方法。課税売上高が5000万円以下の事業者に認められる。みなし仕入率は、不動産貸付業の場合40%。

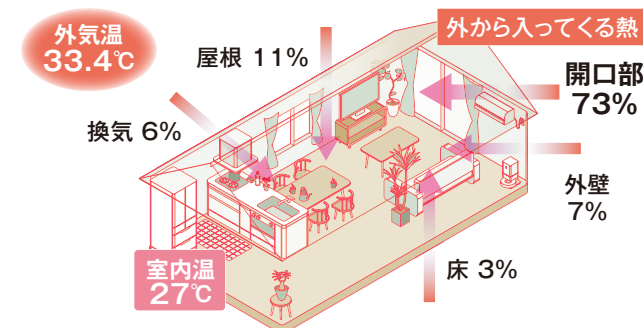
■断熱のポイントは「開口部」

特に、窓は熱の出入りが大きいので断熱上の重要なポイントです。

冬の暖房時の熱が開口部から流出する割合 58%



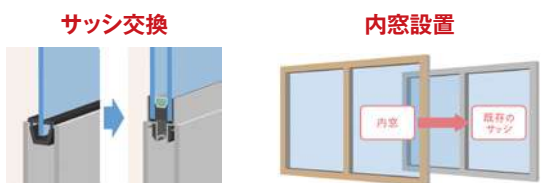
夏の冷房時(昼)に開口部から熱が入る割合 73%



出典：一般社団法人 日本建材・住宅設備産業協会

■断熱性を高める「窓リフォーム」

窓の断熱性能は、窓ガラスを複層ガラスにするだけでも大きな効果があります。また既存の窓の内側に新しく内窓を設置しても断熱性能の確保に効果的です。比較的手軽にできるので、マンション等のリフォームに適しています。



まとめ

- 2025年には賃貸住宅を含むすべての新築住宅に省エネ基準が義務化。結果、省エネ性の高い住宅が当たり前になる
- 既存住宅でもリフォームで省エネ化が可能。重要なのは開口部の断熱性能アップ
- 国交省、経産省、環境省が連携した住宅省エネ2023キャンペーンを実施中
- 各自治体でも独自の支援策を行っている。併用も可能なので事前に確認し活用を

「省エネリフォームを考えるうえで、ぜひ知っていただきたいのが住まいの断熱は健康にも影響を及ぼすということです。断熱性が高く暖かい住宅はヒートショックや高血圧症の防止など、住む人の健康面でもメリットがあります。また、省エネ住宅は光熱費が安くなるのもうれしい効果です」

物価・光熱費上昇の昨今、健康&環境&家計にやさしい住宅へとアップデートするいい機会。まずはご自宅で窓リフォームを行い、

効果を実感してから賃貸住宅の工事を行うことも一考です。

活用したい公的支援策 併用も可能なので確認を

省エネリフォームを行うにあたってぜひ活用したいのが「住宅省エネ2023キャンペーン」です。これは家庭部門の省エネを強力に推進するため、住宅の断熱性の向上や高効率給湯器の導入等の住宅省エネ化を支援する新たに創設された3つの補助金事業の総称。

国土交通省、経済産業省、環境省の3省が連携して補助金事業を行っている。

この事業は、①こどもエコすまいる支援事業 ②先進的窓リノベ事業 ③給湯省エネ事業の3つ。断熱性能向上の窓リフォームだけでなく、高効率給湯器の交換、子育て世帯の家事負担軽減に資する宅配ボックスや浴室乾燥機の設置など、幅広い内容となっています。

「もちろん賃貸住宅も対象。3つの補助金を併用することも可能で

す。申請の手続きは工事を行う事業者が、契約した消費者に代わってワンストップで行うので、幅広く補助金を活用できて使いやすいく補助金事業となっています」

各自治体でも省エネリフォームの補助金制度や減税、金利優遇などの公的支援策を設けているところがあるので、所有する賃貸住宅や自宅のある自治体への事前確認を。リフォーム事業者にも、補助金制度を使えるかどうか聞いてみることもおすすめです。住宅省エネ2023キャンペーンの補助は予算限度額に達したら終了なので早めに検討されてはいかがでしょうか。

賃貸住宅も含め、省エネ性の高い住宅が当たり前になる

地球温暖化対策の取り組みを加速させるため、2020年10月、政府は2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにするカーボンニュートラルを目指すことを宣言。脱炭素社会の実現に向けて、さまざまな取り組みを行っています。

「その一つが住宅の省エネ化です。新築住宅では2025年から省エネ性能が見直され、自己居住用の住宅、賃貸住宅も含めたすべての新築住宅は省エネ基準適合(住宅性能表示制度の省エネ等級4※以上)が義務付けられます。さらに

2030年までには、義務化の省エネ基準をZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)レベルに引き上げることを目指しています。省エネ等級4が現在の上位レベルですが、2030年にはそれが最低基準になるといことです」と寺原さんは語ります。

リフォームで省エネ性向上 決め手は開口部の断熱

近い将来、省エネ性の高い住宅が当たり前になるなら、既存の住宅はどうすればいいのでしょうか。「省エネ住宅を実現するためのポイントの一つが断熱性能ですが、これは既存住宅でもリフォームなどによってあとから向上させるこ

とができます。その場合、重要なのは熱の出入りが大きい開口部の断熱性能を高めること。冬の暖房時には室外へ逃げ出す熱の約6割が開口部からで、夏の冷房時には室外から侵入する熱の約7割が開口部からとなっています(左上図参照)。築20年以上の住宅は、十分な断熱性能が得られない可能性が少なくないので見直しをおすすめします」

窓のリフォームは複層ガラスへの交換、内窓設置、外窓交換などがあるので、建物の状況や予算に合わせて選ぶことが可能。省エネ化の第一歩として、大規模工事にならない、断熱窓へのリフォームだけでも行っはいいかがでしょう。

知っコク

住まいの温度が低いと…健康への影響が出てきます

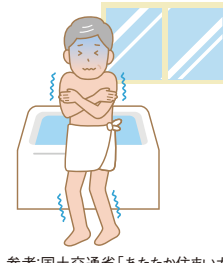
WHOでは寒さによる健康影響から居住者を守り健康へのリスクを回避するために室内温度として18℃以上を強く勧告。日本の既存住宅の8割は1992年以前の基準で寒い住宅が多く、断熱性能、省エネ性能の強化が強く求められています。

●血圧が高くなる傾向

室温の低い家に住む人ほど、起床時に血圧が高くなる傾向があり、高齢者ほど血圧の上昇が大きくなる。

●入浴中の事故リスクが高くなる傾向

入浴中の事故は冬場に集中していて、1年間の入浴中の急死者数が約1万9000人との推計もある。そのほとんどは65歳以上で、高齢者の方は特に注意が必要。



参考：国土交通省「あたたか住まいガイド」

賃貸経営 アラカルト

既存住宅の省エネ化を補助金で支援！ 省エネリフォームのポイント

住宅の省エネ化を推進する大型の補助金事業「住宅省エネ2023キャンペーン」が実施されています。既存住宅の省エネリフォームの具体的な内容や活用する際のポイントについて、日本建材・住宅設備産業協会の寺原英昭さんにお話をうかがいました。

専門家 寺原英昭さん



一般社団法人 日本建材・住宅設備産業協会 エネルギー部

寺原 英昭さん

同協会は、建材及び住宅設備機器に関わる企業・団体を横断的に広くネットワーク。エネルギー委員会ではエネルギー企画・普及や断熱材普及の活動を行う。

は、内見が終わったら削除・無効化できますし、物理的な鍵と違って紛失や複製のリスクがなく、セキュリティ面も安心。同様に、入居者の退去時もアプリで該当の鍵を削除すればいいので、鍵交換が不要です。

もう一つ、見逃せないメリットが物件の付加価値の向上です。スマートロックは大手物件検索サイトのユーザー調査で「家賃が上がってでも欲しい設備」に挙がっています。セキュリティ設備は依然として入居者人気が高く、コロナ禍以降、在宅時間が増えて自宅セキュリティへの関心も高まっています。スマートロックの導入は他物件との差別化になり、家賃の維持やアップを期待できると言えるでしょう。

**入居者のメリットは
快適と安心のある暮らし**

入居者にとっての第一のメリットは、鍵を持たずに解錠・施錠ができる快適性です。スマホやカードキーをバッグやポケットに入れたまま玄関ドアに近づけば、ハン

便利で安心！

セキュリティ性を高める スマートロックに注目

物理的な鍵を使わずにドアの解錠・施錠ができる「スマートロック」は、快適性とセキュリティ性の高さから、近年人気を集めている設備の一つです。賃貸オーナーにとって、どのようなメリットがあるのか、専門家にお話を伺いました。



スマートロックの専門家さん
お願いします

Qrio株式会社
ビジネス本部
高橋 翔氏

ソニーグループのIoT領域の戦略子会社であるQrio株式会社にて、主に不動産事業者向けスマートロックの開発・販売に携わる。

スマートロックって何？ 知っておきたい基礎知識

スマートロックとは、スマホやICカード、リモコンキーなどを使用して玄関ドアの解錠・施錠を管理するシステムのことです。スマホなどのアプリで玄関ドアに取り付けた本体機器へ指示を送り、本体機器が自動で鍵の開閉を行う仕組みになっています。暗証番号を設定し、解錠・施錠を行うこともできます。

一番の特徴は、スマホなどが鍵代わりになり、物理的な鍵を差し込まなくても解錠・施錠ができること。ほかにもスマホのアプリで



▲スマホを持って近づくだけで解錠されます

入居者にとってのメリット



オートロックで閉め忘れ防止

一般的にスマートロックは、ドアが閉まると自動施錠されるオートロック機能付き。鍵の閉め忘れを防げて安心。

ハンズフリー解錠で便利

連携したスマホやカードキー、リモコンキーなどを持ってドアに近づけば解錠される。両手がふさがっているときも解錠できて便利。

入居時の鍵交換代が不要

入居者負担の鍵交換代は平均1～2万円程度。この初期費用がおさえられるメリットは大きい。



ドアに穴を開けずに後付けが可能▲

ズフリーで自動解錠されます。

また、一般的にスマートロックはドアが閉まると自動的に鍵がかかるオートロック機能があるため、鍵の閉め忘れの心配もありません。スマホで遠隔操作できるタイプは、外出先で鍵をかけたか確認し、かけ忘れていたら遠隔施錠することも可能です。ほか、お子様が合鍵を持ち歩く必要がなく、セキュリティ性も高いことからファミリー層にも喜ばれています。鍵交換が不要なので、鍵交換代がかからず初期費用をおさえられることも入居者にとって大きなメリットです。

コストや注意点は？ 導入前に要チェック

スマートロックは大きな工事をせずに導入できます。本体機器を両面テープで張りつけて、既存の鍵を覆うタイプなら、工事不要ですぐに設置可能です。また本体機器とスマホの連携はBluetooth通信を使うので、WiFiなどが完備されていなくても大丈夫です。コストは製品によって幅がありますが、ご参考までにQrioでは、機器買取(6万円程度)で月額費用800円。初

外出先から施錠状態を確認できたり、オートロック機能が付いていると、便利な機能が豊富です。また、工事不要で後付けできる製品も多く、手軽に設置可能なセキュリティ設備として女性やファミリー層を中心に利用者が急増。人気の理由は何といっても、「一度使うと手放せない」との声も多い便利さと、セキュリティ性の高さにあります。

では、賃貸物件に導入した場合にはどのようなメリットがあるのでしょうか。賃貸オーナー、入居者それぞれの視点で、スマートロックの魅力をご紹介します。

賃貸住宅に導入するメリット

内見時の鍵の受け渡しが不要

アプリで合鍵を作成し、共有できるので鍵を貸し出す必要がなく、スムーズに内見してもらえる。作成した合鍵はすぐに削除できる。

退去時の鍵交換が不要

退去時は、アプリ上で該当の鍵を削除。次の入居者にはアプリ上で新たな鍵を作成すればOKで、鍵交換が不要に。

物件の付加価値向上、 空室対策や家賃アップに効果

スマートロック付きの物件として快適性、セキュリティ性などの付加価値が向上。入居促進や家賃への効果を期待できる。



物理鍵が
不要!

オーナーのメリットは 空室対策、物件価値の向上

賃貸住宅にスマートロックを導入するメリットの一つが、内見時の鍵の受け渡しが必要になること。スマートロックならアプリで簡単に合鍵を作成し不動産会社と共有、あるいは日時を限定した暗証番号を発行して暗証番号による解錠を案内することもできるため、鍵の受け渡しの手間が省けます。スムーズな内見が可能になるため不動産会社が内見に案内しやすくなり、空室対策につながると言えます。作成した合鍵や暗証番号

POINT!

- ハンズフリー解錠、オートロックなど便利な機能が満載。セキュリティ性も高い。
- 賃貸オーナーにとっては、合鍵の受け渡しが必要でスムーズに内見でき、空室対策にもなる。
- コストは初期費用0円で月額1600円程度～(Qrioの場合)。工事不要で簡単に設置できる製品も。
- メーカーによって機能が異なるので、検討の際は色々見て比較しよう。

※レンタルプランを利用の場合は、一定台数以上の利用が前提

オーナーお悩み相談室

賃貸住宅の相続・承継は、単なる資産の承継ではありません。
賃貸経営に関わるさまざまな事柄も次の世代へ引き継ぐことが重要になります。
今回は、賃貸住宅と賃貸経営の相続・承継をスムーズに行うためのポイントを整理します。



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。

相続対策は 節税対策だけではない

ある日突然、賃貸住宅を相続した方から、「父が賃貸経営を一人で行っていたため、家族は皆、賃貸経営の知識や経験はもちろん、管理会社の担当者との面識もなく、何から手をつけてよいのか皆目わからない」との相談を受けることがあります。

長年、賃貸管理や賃貸経営の相談にたずさわっていますが、相続に関する節税対策は早くから取り組まれている方は多いですが、所有物件の「経営の引き継ぎ」を計画的に考え実行している方は少なく感じます。賃貸経営は事業であ

り、経営の引き継ぎは社長であるオーナーを中心に時間をかけて準備をすすめることが大切です。早いうちから賃貸事業の承継に向けた一歩を踏み出しましょう。

賃貸事業を引き継ぐには 準備と心づもりが必要

賃貸住宅Ⅱ賃貸経営をスムーズに引き継ぐためには、賃貸経営に関する現状を具体的に共有しておくことが非常に重要になります。少なくともオーナーご自身が、日々行われている賃貸経営に関する業務や作業、確認事項などをつかりと伝えていかなければなりません。的確に経営業務を引き継ぐためにも、まずは「物件概要・

入居状況」「賃貸経営に関わる取引先」「物件ごとの関係書類」「確定申告書の控え」などを通じて現状把握が必要です（現状把握のポイントは次ページ参照）。

また賃貸住宅を相続する側にも、される側にも、準備と共に心づもりが必要になります。賃貸事業に関する資産状況や経営の承継について、まずはお子様を交えて話をするのが不可欠です。私の経験では、お子様が50歳に差し掛かる頃までには、事業承継の話をご家族でされることをおすすめします。オーナーにとつては大切な資産の承継であっても、お子様にとっては時として「面倒な物件管理の引き継ぎ」と感じる場合もあり、双

方の思いにギャップが生じることもあります。オーナーご自身の資産承継に関する思いや、相続されるお子様の考えや状況を、互いに確認し共有することが承継の第一歩です。

ご家族での話し合いの中で、資産や賃貸経営の現状を共有し、所有物件を誰に承継（相続）するのかを決めることになります。賃貸住宅の土地や建物を分割して相続することは可能ですが、まずは賃貸経営の責任者や代表者を決めておくことが大切です。

次世代の経営参加が 健全な事業承継の近道

賃貸事業の承継者が決まれば、

引き継ぎに向けた準備を始めます。可能であれば、物件管理など賃貸経営に関する一連の業務を一緒に行われることをおすすめします。相続前から、日々の賃貸管理をお子様と一緒に行われている方は、相続後の経営が安定していることが多いです。実務を通じてじっくりと経験を積むことが、スムーズで健全な事業承継につながっていると言えます。

また賃貸経営は築年数が経つにつれ、空室や修繕など新たな課題が生じます。承継に向けた準備期間は、今後の賃貸経営の方針について、承継するお子様を含めて考える絶好の機会です。入居状況やお子様の考えを踏まえて、管理形態やサブリース契約内容の見直しなど今後の経営方針について検討することも必要です。

賃貸事業を引き継ぐことは、賃貸経営者としての気持ちも引き継ぐことです。あまり堅苦しく考えず、今度のお休みにでも所有物件の今後について、お子様を交えて話をされてはいかがでしょうか。

まとめ

スムーズな賃貸経営の承継のポイント

1 賃貸物件ごとに 賃貸経営の現状を把握する

事業の承継には、賃貸物件の経営状況などの現状把握が不可欠です。（基本的な確認項目は下記参照）

物件概要・入居状況 物件ごとの基本情報や入居状況をまとめる。

物件ごとに戸数や広さなどの物件概要、家賃や敷金、契約期間などの入居状況、管理会社・サブリース会社との契約概要などを一覧表（レントロール）としてまとめておくと、家族間の現状把握がスムーズに行えます。

△インターネットなどで、「レントロール」と検索すると、雛形などが閲覧できるので参考にしてください。

賃貸経営に関わる 取引先 物件管理や建築・修繕、税務など、賃貸経営に関わる取引先情報（社名、担当者名、連絡先など）を一覧表などにまとめる。

- 管理委託会社・サブリース会社
（物件の管理業務を依頼）
- 主要な建設会社・設備会社
（物件の建設やメンテナンスの依頼）
- 仲介会社
（入居者募集を依頼）
- 税理士や司法書士など
（税務などの相談先）

△管理会社などの重要な取引先は対面での面談をおすすめします。

物件ごとの関係書類 関係書類を取引先別に整理し、物件ごとに保管してすぐに分かるようにしておく。

- 管理委託会社・サブリース会社
→「重要事項説明書」「管理委託契約書」「賃貸借契約書」など
- 主要な建設会社・設備会社
→「施工の請負契約書」「施工履歴（修理を含む）」
- 仲介会社
→「媒介契約書」「専任・専属媒介契約書」「重要事項説明書」など
- 税理士・司法書士
→「委任契約書」「委任履歴」など

△今後の賃貸経営に深く関わる書類のため、契約内容も含めて確認してください。

確定申告書の控え 直近5年程度の確定申告書の控えを用意。収支の状況、ローン残高などを確認する。

△税理士などに依頼している場合は、税理士に収支状況を説明してもらうことも有効です。

2 家族と話し合い、オーナーと 家族で互いの思いを共有する

賃貸経営に対するお子様の考えも確認し、最適な承継（相続）方法を家族で考えていきましょう。

3 後継者を決め 早めに賃貸経営に参画してもらう

オーナーとお子様と一緒に賃貸管理を行うことが、スムーズで健全な事業承継をする上で有効です。

「追い出し条項」無効という 最高裁判決がオーナーに与える影響

今回は、いわゆる「追い出し条項」が無効であるとされた最高裁判決の内容について、具体的に何が問題だったか、今後の賃貸経営において注意すべき点について説明します。

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 最高裁の「追い出し条項」は無効との判断について

先般、最高裁はいわゆる「追い出し条項」は無効との判断をしましたが、具体的にはどのような内容ですか。

A 最高裁は、令和4年12月12日に、ある家賃保証会社が契約に定めていた「追い出し条項」は消費者契約法第10条に該当し、無効であると判決を下しました。

具体的には、ある家賃保証会社が賃借人と締結していた保証委託契約において、

①家賃を3カ月以上滞納すれば、賃借人に知らせず、保証会社が賃貸借契約を解除することができる、②賃借人が家賃を2カ月滞納

Q2 賃貸経営に与える影響

この最高裁の判断が、今後の賃貸経営に与える影響について教えてください。

A 今回の最高裁の判決は、あくまでも、家賃保証会社が定めた条項の一部が消費者契約法10条に該当し無効であるという判断です。

つまり、この判決によって、家賃保証会社は、前述の条項①及び②は使用できないので、保証委託契約の内容を見直す必要があります。このように、最高裁の判決は、今回は家賃保証会社の上記条項が無効であるという判断であり、オーナーと賃借人との間の賃貸借契約の条項の一部が無効とされたわ

Q3 最高裁判決を受け、今後注意すべき点

今回の最高裁判決を受けて、今後の賃貸経営で注意すべき点について教えて下さい。

A 建物の明け渡しについては、これまでと同様の注意が必要です。

最高裁判決を受けて、当該家賃保証会社は、①の条項は、「家賃を3カ月滞納し、支払い能力がないことが明らかとなり、信頼関係が破壊された場合は、家賃保証会社は賃貸借契約を解除できる」との内容に修正し、②の条項は削除したとのことです。

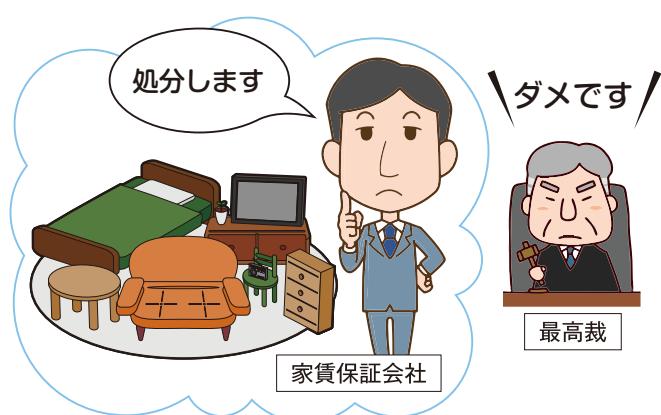
先ほど述べたとおり、今回の判決は、家賃保証会社が定めた条項が問題となりましたが、同じことは、オーナーと賃借人との間の賃貸借契約でも問題になりますので、それぞれ検討します。

まず、①の条項ですが、3カ月も家賃を滞納した場合、賃借人に何ら通知や催告もなしに賃貸借契約を解除することができるという規定することはよくあることですし、オーナーと賃借人との間の賃貸借

契約で規定していても問題はありません。もともと、かかる条項があつたとしても、具体的な事情のもとで、信頼関係が破壊されていない特段の事情があれば（例えば、最近ではコロナ禍による収入減少により、支払いが困難となった事情がある場合など）、賃貸借契約の解除が認められない場合があることには注意が必要です。

次に②の条項は、いわゆる自力救済にあたる可能性がある条項であり、これまでもいろいろな場面で社会問題になってきました。例えば賃貸借契約で「賃料を2カ月以上滞納した場合、賃借人が契約を解除して室内の家財道具を処分しても異議はない」といった賃貸借の条項を定めて賃借人の署名をもらっていたとしても、実際に2カ月滞納した場合に賃借人が鍵を交換して、賃借人の家財道具を処分してしまつたら、それは、いわゆる自力救済行為であり、許されないということはオーナーも理解されていると思います。

今回問題となつたのは、そのような明らかな違法行為ではな

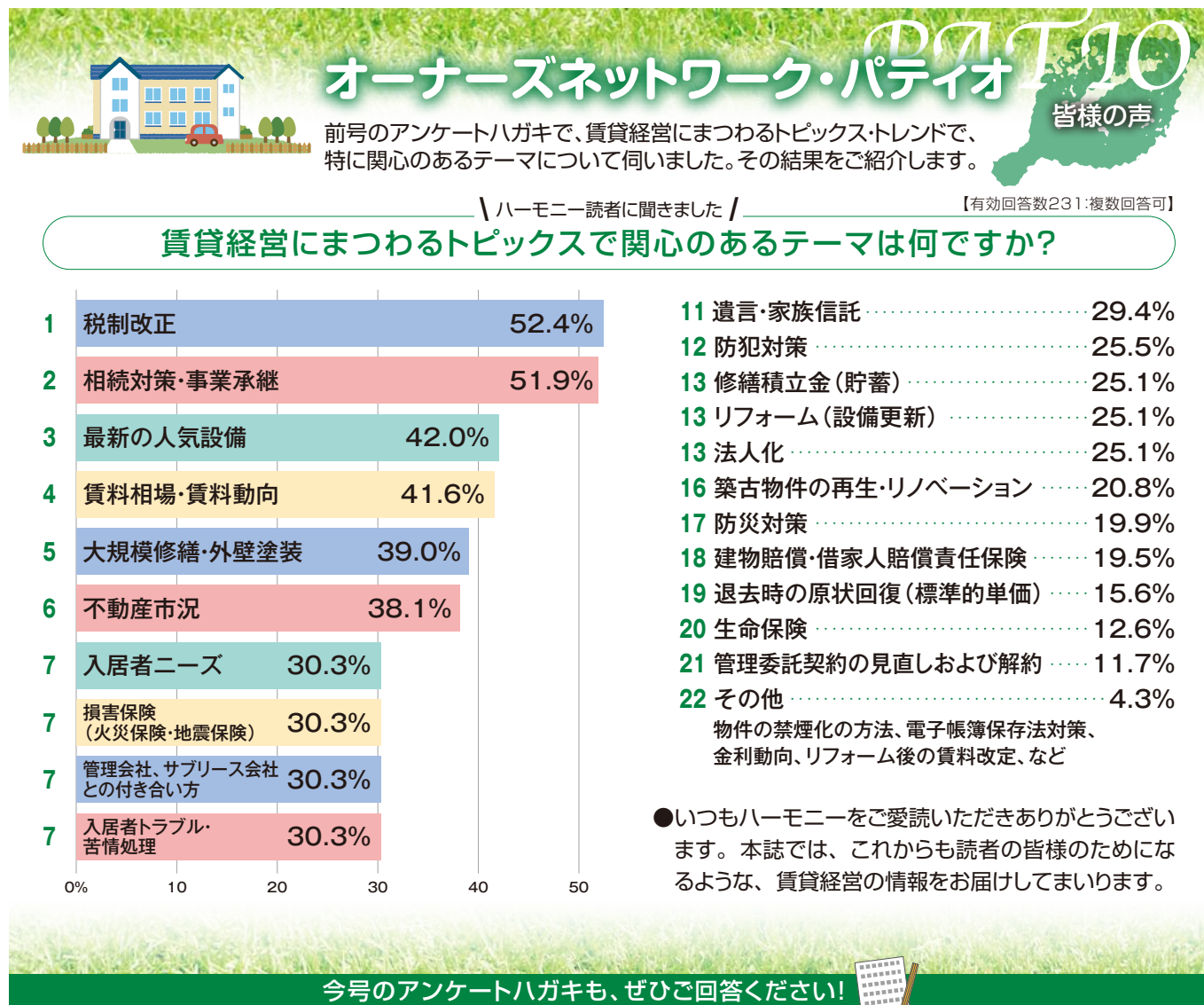


けではありませんので、サブリースや賃貸経営に直接影響を及ぼすものではありません。



ここで注意したいのは、そのような状況でも、室内の物を賃借人の同意なく処分してしまつたら、違法な自力救済となつてしまう可能性があります。やはり、賃借人と連絡が取れなかったり、長期間使用していなかったり、家賃も長期間滞納していたりしたとしても、室内に家財道具が残っているような状況であれば、原則として建物明け渡し判決をもらつて、強制執行により室内の物を処分すべきということになります。

まとめ
以上のように、今回の最高裁の判断は、家賃保証会社と賃借人との間の保証委託契約の条項が問題となつたもので、サブリース契約や賃貸経営に直接的な影響があるものではありません。しかし、安易な明け渡しの認定と家財道具の処分はやはり許されないことを再認識したいものです。



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 Jプロ上幟ビル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

青の絶景

大自然の神秘が生み出す特別な「青」に出会う

今回は、夏の暑さを忘れさせてくれる涼やかな「青の絶景」をご紹介します。大自然の神秘を感じる美しい青の眺めをお楽しみください。

青の輝きが
ひと際映える
神秘的洞窟

沖縄県 青の洞窟

アクセス 那覇空港より車で約1時間

沖縄本島中部・恩納村の真栄田岬(まえだみさき)の崖下にあり、岬の岩壁にいた、奥行き約40m、最小幅約3m、最大幅約14mのトンネル状の洞窟。洞窟内に射しこむ太陽光線の反射によって海面が神秘的な青色に輝くことから、「青の洞窟」と呼ばれています。シュノーケリングや体験ダイビングで鑑賞できます。

霊峰・富士の伏流水が湧き出る神秘的泉

静岡県 柿田川湧水群

長良川・四万十川とともに日本三大清流とも呼ばれる柿田川。その上流にある柿田川湧水群は、富士山の伏流水が一日に100万トン湧き出ている泉で夏もひんやり。エメラルドブルーに輝く水面の青色の美しさは東洋一ともいわれています。国の天然記念物(地質鉱物)にも指定されています。

アクセス JR三島駅よりバスで約15分(柿田川公園)

間近に見る世界最大級の渦潮は迫力満点

徳島県 鳴門の渦潮

鳴門の渦潮は、瀬戸内海と紀伊水道の干満差によって発生する激しい潮流によって起こる「自然現象」。渦の大きさは最大時直径20～30mにも達し、世界一といわれています。鳴門公園内にある遊歩道「渦の道」にある展望室から、足下に見られるほか、遊覧船での観賞もおおすすめです。

アクセス JR鳴門駅よりバスで約25分(鳴門公園)