

HARMONY

2025.11
vol.105
AUTUMN
WINTER

HARMONY

ハーモニー vol.105 AUTUMN・WINTER
通巻：105号 発行：2025年11月15日

特集

これからの賃貸経営に欠かせない 「高齢者」の受け入れを考える

賃貸経営アラカルト

信託の専門家さん
お願いします

賃貸トラブル法律講座

オーナーがおさえておくべきポイントを厳選！ 2025年分確定申告

認知症対策や相続対策に役立つ柔軟な財産管理
資産を安全に守る「信託」の基礎知識

猛烈な台風による浸水・突風被害で損害賠償請求、どうすればいい？
自然災害の発生時にかかわるトラブル

住宅金融支援機構 店舗のご案内(賃貸住宅融資)

北海道支店	〒060-0003 北海道札幌市中央区北3条西4丁目1番4号 D-LIFEPLACE札幌11階
東北支店	〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町1丁目9番1号 仙台トラストタワー22階
本店 首都圏広域 事業本部	〈首都圏業務第一部〉〒112-8570 東京都文京区後楽1丁目4番10号 〈首都圏業務第二部〉〒330-0854 埼玉県さいたま市大宮区桜木町1丁目11番20号 大宮JPビルディング11階
東海支店	〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内3丁目23番20号 HF桜通ビルディング7階
近畿支店	〒541-0053 大阪府大阪市中央区本町4丁目3番9号 本町サンケイビル13階
中国支店	〒732-0822 広島県広島市南区松原町2番62号 広島JPビルディング9階
九州支店	〒812-8735 福岡県福岡市博多区博多駅前3丁目25番21号 博多駅前ビジネスセンター6階

中国支店〈広島〉

鳥取県・島根県・岡山県・
広島県・山口県

近畿支店〈大阪〉

富山県・石川県・福井県・
滋賀県・京都府・大阪府・
兵庫県・和歌山県・奈良県・
徳島県・香川県・愛媛県・
高知県

北海道支店〈札幌〉

北海道

東北支店〈仙台〉

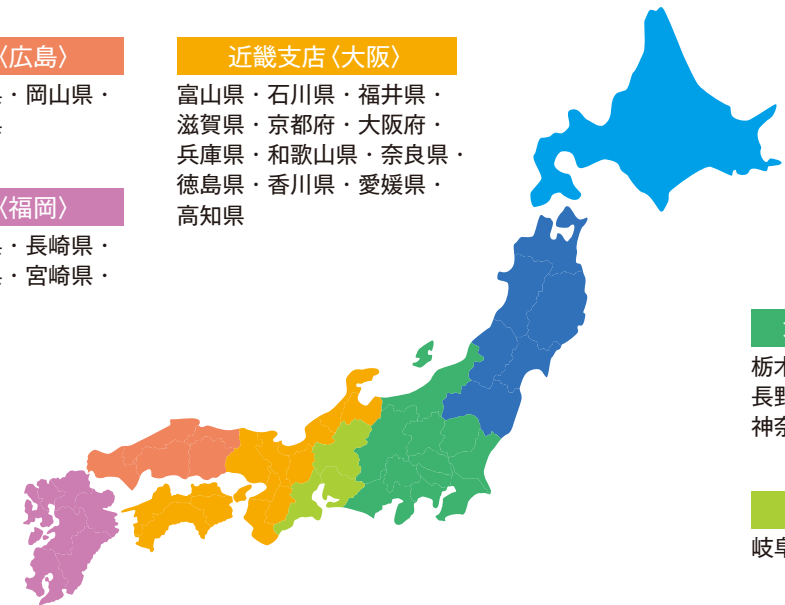
青森県・岩手県・宮城県・
秋田県・山形県・福島県

本店〈首都圏広域事業本部〉

栃木県・群馬県・埼玉県・新潟県・
長野県・茨城県・千葉県・東京都・
神奈川県・山梨県・静岡県

東海支店〈名古屋〉

岐阜県・愛知県・三重県



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3階 ☎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 これからの賃貸経営に欠かせない 「高齢者」の受け入れを考える

入居者の中心だった若者層が減っていくなかで、単身高齢者の急増が予想されます。これからも長く安定経営を続けていくためには、高齢者の入居を前向きに検討することが欠かせません。この分野に詳しい伊部さんに解説していただきました。



監修



株式会社
ハウスメイトマネジメント
ソリューション事業本部 課長
公益財団法人
日本賃貸住宅管理協会
あんしん居住委員

伊部 尚子 氏

高齢者の住まい問題に長年取り組み、公益団体の居住支援関連の研究会委員を歴任。業界団体、行政等でのセミナー多数。

長期に渡って安定経営を続けるなら、こうしたトレンドを踏まえておくことが大切です。

なぜ、これほど単身高齢者が増えているのでしょうか。

高齢者の独居率が高まる原因は、現在40～50代である中高年の現状から類推できます。第1のポイントは、年代が若くなるほど未婚率が高くなる点です。現在、65歳以上の単独世帯のうち未婚者の割合は男性が38%、女性が12%。これが2050年には男性が60%、女性が30%へ急増すると推計されています。結婚していても、死別や離婚によって単独世帯になる高齢者は少なくありません。また夫婦世帯でも、いずれかが病院や福祉施設に長期的に入所し、単身状態になるケースも増えています。

**持ち家率低下、未婚率上昇が
単身高齢者の増加に**

2つ目のポイントは持ち家率の低下です。現状では、世帯主が65歳以上の男性の場合は80%以上と低くありません。しかし、年代が若くなると、持ち家率が下がって

いきます。40歳前後は本来ならマイホームの一次取得層ですが、今の住宅価格の高騰で買えないまま賃貸に住み続ける割合が高くなりそうです。

賃貸住宅に住み始めた当初は若い現役世代でも、長く住んでいるうちに高齢化することも少なくありません。サブリースオーナーで、高齢入居者をかかえる当事者になったケースもありました。要介護になるギリギリまで賃貸に入居するなど、賃貸住宅が「終の棲家」になりつつあるとも言えます。

つまり、いずれは高齢者に対応せざるをえません。とすれば高齢者の受け入れリスクを減らせる知識やノウハウを、今からオーナーとして持つておくことが大切。次から具体的に解説していきます。

**単身高齢者を受け入れる
ときの2大リスクと対応策**

賃貸オーナーが高齢者の入居に抵抗感が強い理由として、家賃滞納や孤独死で事故物件になることを懸念する声もよく聞かれます。

**若年単身者が減り、
高齢者が増えるのは必須**

単身向けの賃貸住宅では、入居者を学生や若手社会人に限るオーナーが多いでしょう。「高齢者になるべく避けたい」という声も聞かれます。でも、これまでと同じ経営で大丈夫でしょうか？人口減少社会は、全年齢層が等しく減るわけではありません。

下図のように、すでに3人に1人は高齢者です。しかも、今後の予測を見ると、入居のメインとなる若年単身者は、2050年には全国で500万人以上も減ってしまいます。逆に、高齢者は235万人も増加するのです。「人口は減っても世帯数はまだ増加している」と言われますが、世帯数のピークは2030年。高齢世帯は2045年まで増え続けます。

増加する高齢者を世帯構成で見ると、もつとも多いのが全体の3分の1を超える単身者です。さらに、2050年には半数近くに達します。今はまだ危機感を持ってなくとも、これから10～20年以上の

大家さん同士で経験談や苦労話を聞いたこともあるようです。ただ、中には誤解にもとづくケースや、現在では対処法が確立されている項目もあります。この点は後で触れますが、まず、賃貸仲介・管理の実務面で重要な、契約期間中に入居者が孤独死してしまった場合の2大リスクについて解説しましょう。

① 解約のリスク

入居者が亡くなった場合、故人の財産なので、相続が絡んでくる点がハードルになります。

入居者が亡くなっても、契約関係が自動的に消滅するわけではありません。オーナーや管理会社が勝手に契約解除することは法的に許されていないのです。賃貸借契約の権利が相続人に引き継がれるため、身寄りのない高齢者だった場合は、弁護士を立てて戸籍を探索しなければなりません。生前に疎遠だった相続人は相続放棄をするケースがほとんどです。もし相続人が見つからない場合は、契約が相続されて存続しているのに

高齢者受け入れの2大リスク

高齢者に入居してもらうにあたって、実務面で最大のリスクと言えるのが、入居者が亡くなったときの契約解除と残置物の処理。他に、身体や脳機能の衰えによってゴミ屋敷化や近隣トラブルが起きるおそれもある。

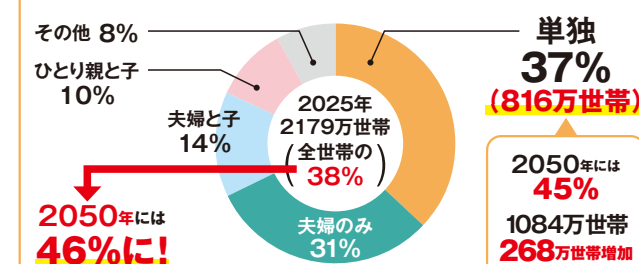
解約

入居していた高齢者が亡くなって家賃を払わなくなっても、契約の権利が相続されてしまうため、オーナーや管理会社が一方的に契約解除することはできない。意思能力が失われる認知症や高度脳障害になった場合も、契約にかかわる行為はできなくなる。

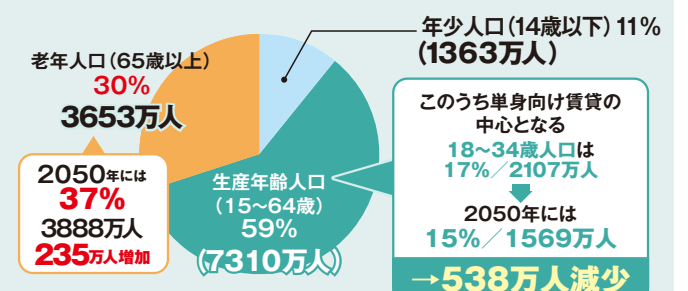
残置物処理

解約と同様に、入居者が遺した荷物は財産として相続されるため、勝手に処分はできない。相続人を探し、相続放棄をしてもらうなど一定の手続きが必要で、費用と時間がかかる。金銭が遺されていた場合は法務局への「供託」が必要になる場合もある。

世帯主65歳以上の家族構成



全人口に占める世代ごとの人口割合



データ出典: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)ー令和6(2024)年推計ー」。基準は、2020年国勢調査

？ 部屋探ししている 高齢者はどんな人？

積極賃貸派

伴侶と死別して郊外から利便性の高い都心に移るほか、地方の持ち家に独り暮らしで身体が弱くなった親を子どもが呼び寄せるパターンも多い。高齢者本人が、より利便性の高い住まいを求めて賃貸から賃貸へ住み替える「ずっと賃貸派」も、今後は増えてきそう。

やむを得ず派

収入が減って家賃負担の低い賃貸に住み替えたい、生活保護の家賃扶助を受けられる部屋に移りたいといったケースがみられる。長く住んでいたアパートが老朽化して、建て替えて立ち退きを迫られているケースも少なくない。

より女性のほうが滞納率が低い傾向にあります。

また生活保護を受給している場合には、代理納付制度を利用すればリスクはさらに下がります。若者よりも確実と言えるかもしれません。

「孤独死＝事故物件」という誤解もまだまだ根強いようです。しかし、2021年に国土交通省が定めた「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」によれば、病死・事故・老衰

などの自然死の場合で、すぐに発見されれば告知不要。発見が遅れて異臭がするなど特別清掃が必要になった場合には告知が必要です。期間は3年間という目安が示されました。ガイドラインに従えばリスクは大幅に減ります。

身体機能が衰えたり、認知症になったりしてゴミ屋敷化や近隣トラブルを招くリスクも指摘されます。こうした事態に陥らないように、早めに「見守りサービス」を導入することをおすすめします。

家賃滞納が続いていることを原因とした明け渡し訴訟を起こします。いずれにしても多額の費用と時間がかかるのが難点です。

こうした事態を防ぐには、契約時に、推定相続人になる保証人や身元引受人を確保すること。長期間住んでいる場合、保証人が亡くなっているケースもあります。契約更新の際に、あらためて確認しておく必要があるでしょう。

また、費用面を考え、家賃債務保証会社を利用することも考えられます。最近は保証会社を使うのが一般的ですし、高齢者に対応したサービスも増えています。

② 残置物処理の問題

順番としては、解約手続きが済んだ後に、残置物の処理に進みます。他人から見れば不要と感ずるものでも、故人の財産で所有権が相続されていますから、勝手に処分はできません。基本的な手続きは解約と同様です。

身寄りのない高齢者と契約する場合に、これらのリスクを回避する方法が「死後事務委任契約」を

事前に結んでおくことです。これは、解約と残置物処理の廃棄を通知する役割を第三者に委託するもの。具体的には、下図に示した国土交通省策定の「モデル契約条項」が参考になります。委託先としては、国が認定した居住支援法人や管理会社が対応可能です。民間でも、同様の高齢者サポートサービスを提供している企業がありますので、内容や費用をよく確認した上で、活用を検討してみるといいでしょう。

高齢者へのマイナスイメージ、 実態を知り適切な対応を

高齢者はリスクが高いというマイナスイメージから敬遠されている面もあるようです。実際はどうか。

実は、滞納発生率を調査すると、若年層よりも高齢者のほうがむしろ低いという結果でした(日管協・あんしん居住研究会2023年調べ)。例えば、一度でも滞納をしたことのある割合は、20代男性が20%なのに対して60代女性11%と半分。年代が高いほど、また男性

もし異変を察知したら、地域包括支援センターなどにつなげれば、適切な対応が期待でき、リスクも軽減できるでしょう。

**賃貸入居を希望する
高齢者は着実に増えている**

最近では70～80代の人でも、普通に仲介店舗に訪れる姿が珍しくなくなりました。利便性の向上や家賃負担を軽減したい「ずっと賃貸派」もいれば、持ち家からの「賃貸リターン派」も最近は目立ちます。戸建て持ち家に住んでいた独り暮らしの親が、家の補修や庭の手入れが大変になったり、防犯・防災面での不安が高まったりして、子どもの家の近くに住み替えるパターンです。本人が「一人暮らしの不安」から自ら動くこともあり、子どもが「親が心配」だからと呼び寄せるケースが少なくありません。「近居呼び寄せ」の場合は親族が身近にいますので、前述のようなリスクも減らせるでしょう。

サブリースオーナーの場合、現在サブリース会社が個別の状況

まとめ

- 高齢者の受け入れをしないと、賃貸経営が成り立たない時代が、いずれ来る。
- 長期に入居するうちに入居者が高齢化することも多い。誰にでも起こりうる状況。
- 対策をしておけばリスクを抑えられる。知識を備えて早めにスタートしよう。

に合わせて対応しているかもしれません。ただ、いざ自分で判断しなければならなくなったときに焦らず取り組めるように、早めに知識やノウハウを備えておくとういのではないのでしょうか。近居呼び寄せのような条件の整った高齢者の受け入れからはじめ、トラブルが起きることを前提に対策を打っておけば、将来、高齢者入居が当たり前になった時にスムーズに対応できるようになるでしょう。

単身高齢者の解約と残置物の処理に関するリスク回避に有効

「残置物の処理等に関するモデル契約条項」とは

モデル条項は ①解除関係事務の委任契約 ②残置物関係事務の委託契約 ③賃貸借契約におけるモデル契約条項

で構成され、国土交通省から公開されている。60歳以上の単身高齢者のケースを想定している。

賃借人(委任者)と第三者(受任者)の間で①②の死後事務委任契約を締結し、賃借人と賃貸人との賃貸借契約書に

③委任契約に関する条項を盛り込んでおくことで、入居者に万が一のことが起きても滞ることなく

解約や残置物の処理をすすめることができる。



受任者は
● 賃借人の推定相続人のいずれか
● 居住支援法人や管理会社等の
第三者
が想定される。
なお、オーナー(賃貸人)は入居者と利益相反の関係にあるので、避けることが望ましい。

- 入居者が死亡した場合に、入居者の代理人として賃貸借契約を解除
- 入居者の賃貸借契約終了後、「廃棄しない残置物(※2)」以外を廃棄。換価できるものはするように努める(代金は推定相続人に返還または処理費用に充当)

参考:国土交通省「残置物の処理等に関するモデル契約条項」
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html

※1 委任契約が解除された場合の措置や、賃借人死亡時の通知義務等の特約条項など。

※2 入居者はあらかじめ、「廃棄しない残置物」として相続人等に渡す家財等を指定しておくことができる。その際、送付先も明らかにしておく必要がある。

2025年分確定申告

今年も確定申告の季節がやってきます。多くの不動産オーナーからの税務相談を受けているスリーアローズ税理士事務所の三矢税理士に、確定申告のポイントを解説していただきました。不動産オーナーがおさえおくべきポイントを厳選してお届けします。

専門家
に聞きました



スリーアローズ
税理士事務所代表
税理士
三矢 清史 氏

相続対策や不動産に関する税務を得意とする。自身も賃貸経営を行う家主であり、CPM®(米国不動産経営管理士)等の資格も保有。豊富な知識で相続セミナーなどの講師も多数務めている。

注目の「所得の壁」による改正 基礎控除は10万円引き上げ

ニュースなどでもたびたび取り上げられ、いわゆる「所得の壁」に関する税制改正が話題になりました。今回は、基礎控除・給与所得控除ともに10万円ずつ引き上げられ、改正前103万円だったものが123万円になります。ただ

基礎控除の引き上げ		
基礎控除	48万円	→58万円へ
給与所得控除	最低額55万円	→65万円へ
	現行	改正後
基礎控除※	48万円	58万円
給与所得控除 (最低額)	55万円	65万円
計 (扶養に入れる程度)	103万円	123万円
※2年間の特例措置として、年収850万円以下の場合には37万円～5万円まで段階的な基礎控除の加算がある。		

し、社会保険については変更がないため、実態としてはそれほど大きく変わってはいません。そのため、多少の減税とはなりますが、昨年の定額減税ほどの影響はないと思われます。

今回の確定申告に関しても、事業に関わるものをしっかりと経費計上していただきたいと思います。何がどこまで経費となるのか、経費計上をするうえで、不動産オーナーが迷いがちなポイントを解説していきます。

おさえるべきポイントは タイミング・按分と、 赤字の場合の注意点

事業用不動産にかかわる経費については、多くのオーナーがす

にご存知だと思います。しかしインターネット上に情報があふれる昨今、何が自分に必要なのか、何をすれば良いのかはつきり分らないという方も多いのではないのでしょうか。そこで、基本的におさえおきたいことを3つ、あげてみましょう。

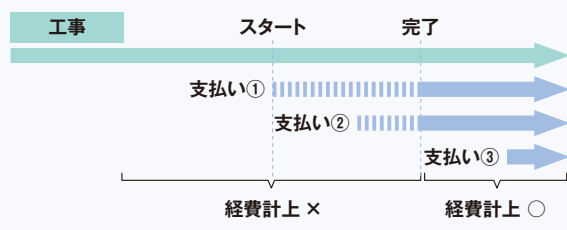
経費計上のタイミング

事業用物件の工事費・修繕費などを経費として計上する場合、注意したいのは、「その工事がいつ完了するか」ということです。これによって、その年の経費として計上できるかが決まります。

工事完了前の支払いはあくまで前払い金であり、経費計上できるのは工事完了後となります。年末

Check! 経費計上のタイミングに注意

工事完了の時期によって今年度の経費が計上できるかどうかが決まります。資材調達の遅れや作業員不足などで、工事が遅れることはしばしばあるので、注意しておきましょう。



時期の工事で工事完了が年明けになった場合、翌年分の経費になってしまうので注意が必要です。ただし、工事は年内に完了しているが工事費の支払いは翌年になる、

という場合は、工事費が未払いであっても年内に工事が完了しているため、工事費を経費として計上することができます。

事業按分はきっちり

賃貸併用住宅や自宅の一部を事務所として使用している場合は、

自宅部分は除くことを忘れないようにしましょう。事業用部分と自宅の面積などから事業割合を按分して、固定資産税や光熱費などを経費計上していると思いますが、減価償却費に対しても同様です。按分に関して、建築時に自宅部分を除き、最初から事業用部分の面積を出し、100%経費として計上するという方法もあります。が、自宅分をきちんと除いているかどうか、書類上ですぐに判断するのが難しくなります。それよりも建物全体に対しての事業割合をあらためて出して、誰が見ても分かりやすい状態にしておくとう良いでしょう。修繕費も、賃貸用の分はそのまま経費計上が可能ですが、外壁など建物全体に関わる部分も事業割合で按分するのを忘れないようにしてください。

赤字になると 利用できない控除も

不動産収入より経費の方が多くなり、不動産所得が赤字になってしまった場合の注意点もあります。赤字の場合、最大65万円の青色申告特別控除が適用されなくなり

ます。また、不動産所得の金額または事業所得の金額の合計額が65万円(最大)より少ない場合は、その額が限度額となります。融資を受けて土地から購入している場合、土地に対しての利子も経費計上できなくなります。さらに損益通算をしても赤字になると、社会保険料控除や医療費控除なども使いきれなくなります。

今後事業を拡大していくために新たに融資を受ける方もいらっしゃると思います。そのためにも、利益をきちんと上げながら、適切に経費計上を行うことが大切でしょう。

スムーズな確定申告を 目指して、早めに準備を することが大切

青色申告特別控除を適用するには諸条件ありますが、最大65万円の控除を適用させるには電子申告(e-Tax)で申告する必要があります。最近では様々な確定申告用ソフトもあるので、早めに、今からでも経費の入力を始めることをおすすめします。申告および納付の期限は3月15日ですが、納付

まとめ

- 「103万円の壁」など、税制改革が話題となったが、その影響を受ける初めての確定申告。
- 経費計上のタイミングをしっかり把握。基本的なことだけど、意外と知らない人も多い。
- 事業按分を計算して、経費計上できるものはきちんと計上。赤字の場合の注意点も把握しておく。



申告書には事情が伝わるよう記入を

確定申告書にある「本年中における特殊事情」という項目。青色申告決算書でも収支内訳書でも欄が設けられています。例えば、大規模修繕で例年と比べ大きな赤字になった場合や、賃貸併用住宅で賃貸部分のみ減価償却している場合に事業割合を記載しておくなど、背景を記入しておくことで、決算書から読み解けない部分を伝えることができます。申告書を見ただけでわかるように記入することがスムーズな申告に繋がります。積極的に活用しましょう。



ことぶき法律事務所
弁護士
佐藤 省吾 氏

中央大学法学部卒。2012年慶應義塾大学法科大学院修了、2012年 司法試験合格。2013年 第二東京弁護士会登録。売買・賃貸・仲介・管理業法等不動産分野の案件の相談を幅広く対応。企業法務を中心に、労働分野のコンプライアンスセミナー、企業研修等も担当。

認知症対策や相続対策に役立つ柔軟な財産管理

資産を安全に守る「信託」の基礎知識

相続対策や認知症対策の手段として聞かれるようになった「信託」。不動産という大切な資産を守るために何をしたら良いか、信託制度とはどういったものなのか。よく分からないという人も多いのではないのでしょうか。信託の基礎知識を弁護士の佐藤先生に解説していただきました。

財産管理や相続対策として注目される「信託制度」

資産管理や認知症対策、相続対策などに有効といわれている「信託制度」。近年は家族を受託者とする「家族信託（民事信託）」という言葉を耳にしたり、提案されたりする機会も多いのではないのでしょうか。信託という言葉は聞いたことがあっても、詳しいことはよくわからない、という方も多いと思います。

そもそも「信託」とは、財産を持つ人が信頼できる人に財産を託し、自分が決めた目的に従って管理・運営してもらう制度のこと。簡単にいえば、「信頼」できる相手に、財産の運用管理を目的に従って「託す」しくみのことです。相続対策のひとつとして語られることが多い信託ですが、信託をすれば相続対策がすべて完了するというものではありません。認知・判断能力が低下・喪失した時の財産管理を任せられることから、相続対策の一部に組み込んで活用するケースが多いです。特に賃貸不

動産オーナーの場合、賃貸経営にまつわる様々な権限を託すことができます。

信託は、財産を託す人の状況や希望に合わせて自由度を高く組み立てられることが特徴です。ただし、実際に信託を活用するには複雑な設計や法的な手続きが必要となるため、専門家の助力が不可欠となります。

三者から成る信託のしくみ 家族間での話し合いが不可欠

信託は「委託者」「受託者」「受益者」の三者から成り立ちます。役割として、財産を託す委託者（オーナー）は、その財産から利益を得る受益者（配偶者、自己、子ども・孫など）のために、財産の管理・運用・処分を受託者（銀行・法人・家族など）に託します。信託できる財産は、金銭・株式・不動産など幅広くあります。

信託すると、名義上の所有権は受託者に移転され、受託者が形式的な所有者となります。それにより、受託者が信託契約の内容に従い、受益者の利益のために財産を

管理・運用していくことになりま。この受託者を家族にすることが、いわゆる「家族信託」です。ここでのポイントは、受託者と受益者を同一人物にしないという点です。将来の相続の際に不要な争いを避けるためにも、家族を受託者・受益者にして信託を行う場合は、弁護士などを交えて家族間でしっかりと内容を話し合うことが望まれます。

事業承継にもつながる「柔軟な設計」が最大の特徴

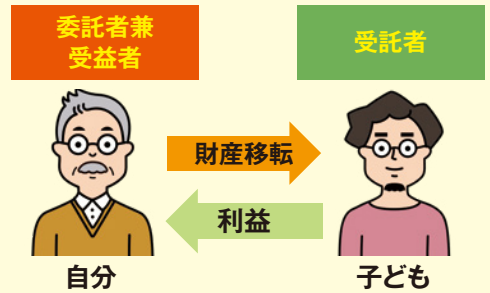
信託制度は、財産を管理する受託者を銀行や会社、家族、子ども

や孫などに、利益を受け取る受益者はご自身にも設定できるなど、柔軟な設計が可能な点が大きなポイントです。不動産オーナーの場合、ご自身を受託者、子どもを受託者に任命し、賃貸不動産の運用を任せるというパターンがよくみられます。経営を子どもに任せることでオーナーに万一の場合があつた際も、賃料収入の滞りや修繕が実施できなくなることを防ぎ、経営を滞らせることなく安定した経営の維持・継続が可能になります。

そして信託は、遺言と違って

信託の活用例

委託者は自らを受益者に設定して、自分のために財産管理することも可能。また受益者を自分にしておき、相続後は妻が受益者になるよう設定することで、妻の生活を守ることできる。



- **認知症対策に**
判断能力が低下しても、受託者が財産を管理・処分できて安心。日常生活も守られる
- **相続対策に**
所有権と受益権を分けて設定できるので、遺産分割などに関する対立を事前に防げる
- **資産管理に**
受託者が管理運用する権利、受益者が利益を得る権利と、所有権を分離することができます

対策は早めに！最適な方法を見つけよう

認知症など万一の場合の財産管理としては、任意後見や成年後見制度という方法もあります。しかし、これら後見制度は家庭裁判所の監督下に置かれ、不動産の売却や積極的な運用が困難になることが原則です。一方で、信託制度は

複数世代の承継先を指定できるのも特徴です。遺言は効力が及ぶのは一次相続時の分配までですが、信託の場合は、例えば一次相続は長男へ、長男が亡くなった後の二次相続は次男の息子（孫）にするなど、先々まで財産の帰属先を指定できます。委託者の考えや希望を反映しやすく、特に一次相続後の懸念がある場合は有効に活用したいところです。

留意したい点は、信託によって相続税や贈与税が節税になるわけではないということです。節税対策と混同しないよう注意し、あくまで総合的な相続対策の手立ての一つとして信託を活用するようにしましょう。

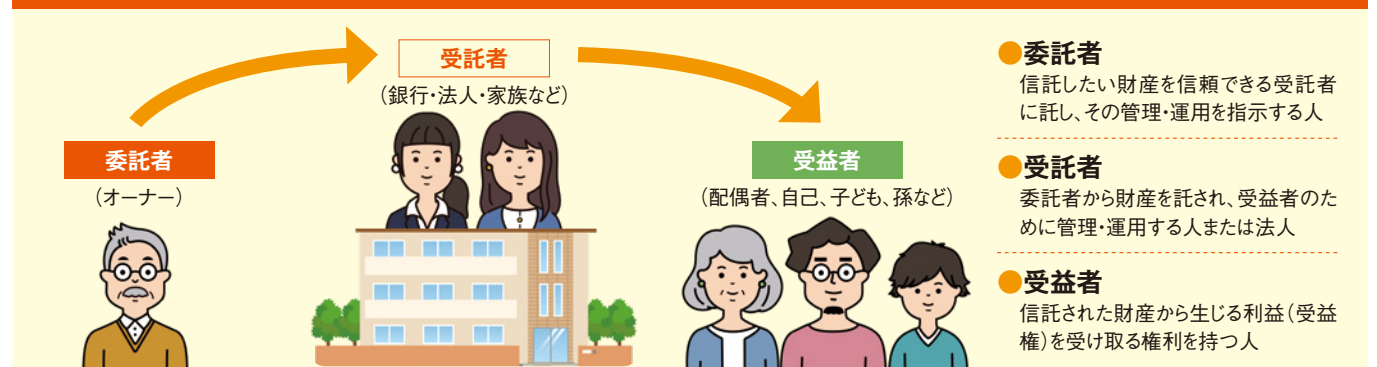
POINT!

- 認知症対策、遺産分割（争続）対策、事業承継など、多岐にわたる課題解決に柔軟に活用できる。
- 信託契約の作成には、複雑な設計や法的な手続きが必要で、自力での活用は困難。専門家へ相談を。
- いざという時に間に合わないことも。契約設計や家族間の合意に時間を要するため、早めの検討が重要。

受託者による信託財産の柔軟な運用が可能であり、オーナーの健康状態に不安が出た際も、賃貸経営を健全に維持しやすくなります。ご自身の判断能力が低下した時の備えとして信託は有効ですが、後見制度と柔軟に組み合わせることも可能なため、専門家の知恵が不可欠です。

相続やこれからの財産管理の対策は、早めに始めるほど選択肢が広がります。まずは身近な税理士や弁護士に相談し、ご自身の意思を最大限に反映させた最適な財産管理・事業承継の方法を検討してみたいかがでしょうか。

信託のしくみ



※借入先によっては、信託であっても無断で譲渡すると契約違反になり一括返済を求められることがあります。また、信託が認められる場合でも、信託契約内容にも条件がつくことがあります。信託をお考えの場合は、信託の専門家に相談するほか、事前に借入先に相談をしてください。



フカボリッ! Check

原状回復「考え方」のキホン

ガイドラインの原状回復義務についての考え方を学び、
原状回復をめぐるトラブル防止および円滑な賃貸経営に役立てましょう。
「原状回復ガイドライン」は国土交通省のホームページからダウンロードすることができます。

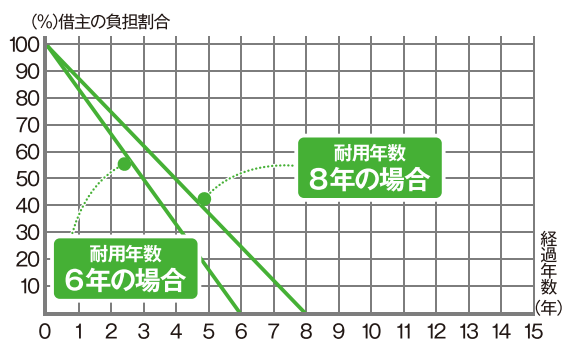
原状回復義務と負担部分の考え方

建物・設備は時の経過とともに価値は減少するので、特約がない限り経年劣化や通常損耗に原状回復義務はありません。古い設備等を最新にするなど価値を増大させる修繕はグレードアップとみなし、これも原状回復の対象外。借主が原状回復義務を負うのは、故意・過失・不注意による損耗等で、クロスや落書きや軽微なフローリングの傷などです。

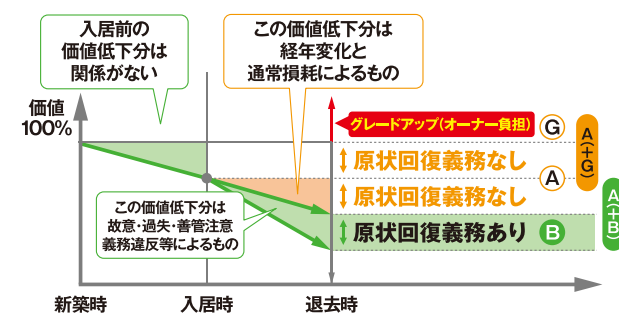
経年数と原状回復費用の考え方

退去時に賃借人過失の損耗があり、原状回復義務が発生する場合にも、費用を全て賃借人が負うわけではありません。負担割合を算出するにあたっては、減価償却を基礎とした耐用年数を用いて経過年数を考慮します。ただし、長期間の使用に耐えられ部分補修が可能なフローリングや、畳などの消耗品に対して経過年数は考慮されません。

設備等の経過年数と賃借人の負担割合(定額法の場合)



賃貸住宅の価値の低下と原状回復の負担部分のイメージ



耐用年数(ガイドラインより抜粋)

設備等	耐用年数
床	畳表
	畳床
	カーペット
	クッションフロア
	フローリング
壁	クロス
建具	襖、柱
設備・機器	流し台
	冷暖房機器
	ガス機器
	非金属家具
	金属器具
	便器
	洗面台
	ユニットバス
	下駄箱

今回の学び

- 原状回復ガイドラインは退去時の費用負担の基準を示したものだ。
- 経年劣化や通常損耗分は家賃に含まれると理解しよう。
- サブリースオーナーもガイドラインの内容は要チェック。

あり、入居者退去に伴う原状回復に係るオーナーの費用負担は、サブリース会社とオーナー間の契約内容次第です。しかし、オーナーもガイドラインを理解しておくことは重要です。オーナーが負担すべき費用の上限を判断する際に役立ちますし、建物の補修・修繕が必要となった時にどこまでが「原状回復」でどこからが「グレードアップ」なのかを見極められるからです。なお、サブリース会社からグレードアップを提案された場合には、双方の利益になるかという視点で検討するとよいでしょう。入居者の退去に伴う原状回復費やリフォーム代の負担割合は、サブリース会社との間の契約内容により異なります。この機会に契約内容を確認し、不明点はクリアにしておくことをおすすめします。

賃貸住宅におけるトラブル件数の中で、常に上位を占めるのが退去時の「原状回復」に関する問題です。こうしたトラブルを未然に防ぎ、迅速に解決することを目的として、国土交通省により策定されたのが「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(以下、ガイドライン)です。

ガイドラインは、原状回復を貸主・借主のどちらが負担すべきかを、具体的なケースを踏まえ示したものです。原状回復費用の負担を考える際の基準として広く活用されています。

退去時に原状回復、つまり「借りたものを元の状態に戻して返却する」ことは当然のことです。実際、民法における原状回復義務は原則、借主にあると定められています。しかし「元」というのはどのような状態を示すのか、また建物・設備自体の経年劣化をどのように扱うかにより費用負担は変わってきます。ガイドラインでは、原状回復の借主負担は「原因・時間・大きさ」の3つの要素で判断する考え方を採用しています。

普通にも暮らして自然に生じる損傷の原状回復費用についてはすでに家賃の一部として支払われていること、退去時に借主が負担することは二重取りになるため、このような考え方が必要です。

「原状回復ガイドライン」でトラブルを防止

借主の費用負担は原因・時間・大きさを考える

賃貸経営の気になるアレコレをじっくり掘り下げて知識を深める連載企画。
第4弾は、退去時のトラブル防止のために知っておきたい「原状回復ガイドライン」を取り上げます。サブリースオーナーが知っておきたい注意点を、弁護士佐藤先生がまるごとフカボリッ!

「原状回復ガイドライン」の知識を深める



佐藤貴美弁護士事務所
弁護士
佐藤 貴美 氏

全宅管理顧問弁護士。総理府、建設省(現国土交通省)での勤務を経て、平成11年に司法試験に合格。平成14年に弁護士登録。賃貸管理、マンション管理などを中心に活動。

注意したいのは、ガイドラインはあくまでも賃貸借契約の締結時に何も取り決めを行っていない場合の基準であるという点です。当事者間で合意した特約は、民法と同様にガイドラインより優先されます。ただし、特約には合理性や必要性などが求められ、また借主が契約時に十分に内容を認識している必要があります。有効な特約がない場合には、ガイドラインを基準として考慮します。

サブリースオーナーが知っておくべき注意点

サブリースの場合、ガイドラインが直接適用されるのは入居者とサブリース会社間の賃貸借契約で

知っ得!
気になる
トピックを

退去時のトラブル防止のために、
内容をしっかり理解しておこう

猛烈な台風による浸水・突風被害で損害賠償請求、どうすればいい？ 自然災害の発生時にかかわる トラブル

自然災害により建物や設備が被害にあい、入居者の生活に支障が出た場合、損害賠償を請求される可能性もあります。今回は近年、被害が拡大している台風によるトラブルの対応について解説していきます。



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

猛烈な台風による浸水のため、賃貸マンションの1階に居住できない場合の損害賠償

私は都内の賃貸マンションのオーナーです。先日、関東地方を直撃した猛烈な台風によってマンションの1階が浸水し、101号室が10日間、使用できなくなっていました。

入居者からは、その間のホテル住まいの費用を損害賠償請求されています。また、部屋を使用できない期間の賃料の減額も請求されています。

私はそれらの請求に応じる義務があるのでしょうか。101号室を使用できるようにするための修繕費用についても、私が負担する義務がありますか。

A

ホテル代の請求に応じる義務はありませんが、賃料の減額請求に応じる義務があります。

まず、今回101号室が浸水したのは猛烈な台風という、いわば不可抗力によるもので、オーナーにマンションの施工不良等の責任があるわけではありません。



このため、オーナーが入居者に対し、損害賠償としてホテル代まで負担する義務はありません。

次に、賃料は、目的物の使用収益の対価として支払われるものですから、10日間、建物の使用収益ができないということであれば、その期間について、賃料減額請求が認められます。

したがって、オーナーは10日間について賃料の減額に応じる義務があります。

最後に、賃貸借契約の貸主は、借主の目的物の使用収益のために必要な修繕を行う義務を負っています（民法606条1項）。

本件でも、101号室を使用できるとするために修繕については、それが例え不可抗力による

A

定期的な点検を
していたかどうか
ポイントになります。

質問のケースは、台風の突風が影響していますので、これは自然力による不可抗力ともいえるべきで、建物所有者であるオーナーには責任はないかのようにも思えます。しかし、本件はそんなに簡単には結論が出ません。

建物は、土地の工作物（土地に接合して築造された設備）に該当しますので、本件は、民法第717条1項の土地の工作物責任の問題となります。土地の工作物責任というのは、建築物等の土地の工作物の「設置又は保存に瑕疵」があり、それが原因で他人に損害をおよぼしたときは、工作物の占有者や所有者が損害賠償責任を負担するという責任で、この場合の所有者の責任は無過失責任とされています。

工作物の「設置又は保存の瑕疵」というのは、工作物の設置当時あるいは、その後の維持管理の過程でその工作物が通常有すべき品質を欠く状態になっていることを言

Q2

エレベーターが使用できなくなった場合の賃料減額請求

質問1の猛烈な台風による浸水で、賃貸マンションのエレベーターが当分の間使用できなくなっていました。このため、10階の入居者からエレベーターを使用できない期間、賃料を減額して欲しいと請求されています。私はこの請求に応じる義務がありますか。

A

賃料減額請求に応じる義務があります。

本件のような賃貸しているお部屋

本件では、建物の外壁について、定期的に適切な点検補修をしてお

り、設置または保存に瑕疵はなく、タイ尔が剥がれたのはあまりに猛烈な台風の突風によるということであれば、建物オーナーは損害賠償責任すなわち修理代金の弁償責任を負いません。

しかし、建物の外壁について点検補修を行っておらず、タイ尔が劣化していたということであれば、建物のオーナーは土地の工作物責任により、車の所有者に対し損害賠償責任を負う可能性があります。普段から台風等の災害に備えて、定期的に外壁等の点検を行う必要があることを示す事例といえるでしょう。

まとめ

自然災害はいつ起こるかわかりません。自然災害による被害は想定できず、不可抗力なことも多いですが、建物のメンテナンス不足によりオーナーの責任を問われるケースなどもあります。想定外のトラブルに巻き込まれた場合、専門家に相談するようにしましょう。



屋ではなく、エレベーターが使用できない場合の賃料の減額については、民法611条1項の賃料減額請求権を行使できるかどうかの問題になります。民法611条1項は、「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それ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、賃料は、その使用及び収益をすることができなくな

った部分の割合に応じて、減額される。」と規定しています。エレベーターは賃借物の一部ではありませんが、賃借物を使用するのに不可欠なものですから、611条1項の類推適用により、賃料の一部が減額されるものと考えます。賃料の減額をいくらにするかは、個別に協議をして決めていただくこととなります（例えば3階の居住者と10階の居住者とは減額率が異なってくると思います）。

Q3

台風による突風でマンションのタイ尔が落下した場合の損害賠償責任

私は、千葉市内で賃貸マンションを経営しています。先日襲来した台風の際の突風により、マンションの5階部分からタイ尔が何枚か落下して、たまたま下に駐車していた車を破損してしまいました。私は、車の所有者に対し、損害賠償の責任がありますか。

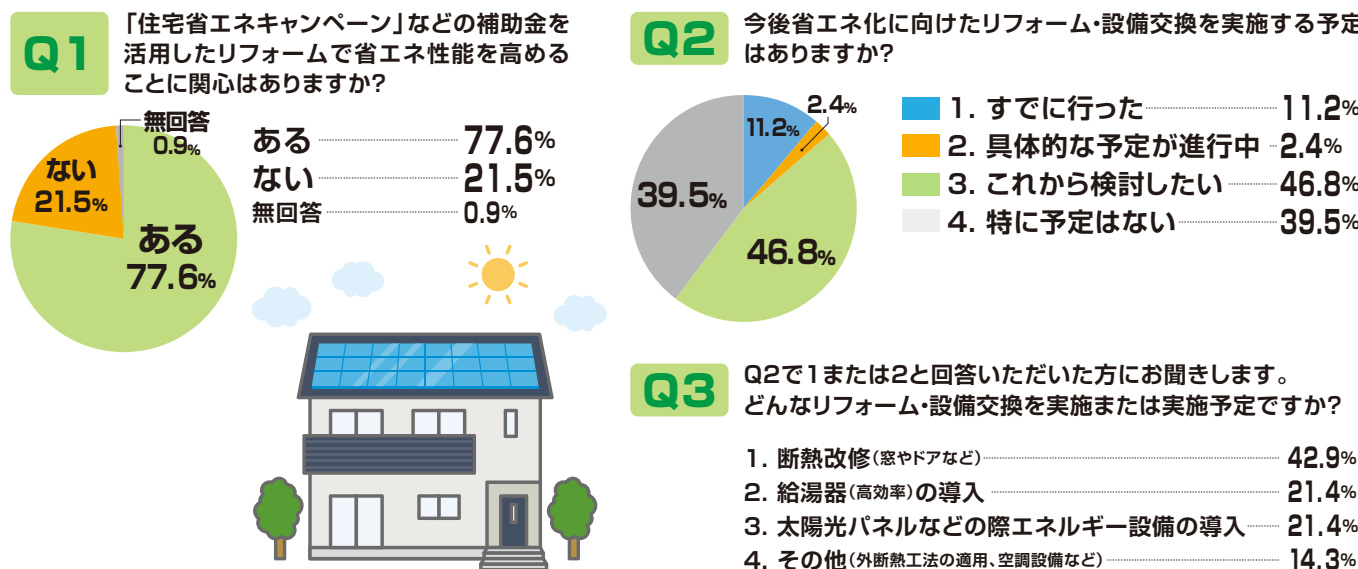
オーナーズネットワーク・パティオPART10

皆様の声

前号のアンケートハガキで、所有物件の「省エネ化」への
ご関心についてお伺いしました。その結果をご紹介します。

／ハーモニー読者に聞きました／
【有効回答数:205】

所有物件の「省エネ化」について教えてください



省エネリフォームに関心のあるオーナーさまが多く、なかでも断熱改修への関心が高いようです。本年も補助金を実施されているので、ぜひ早めに検討してみてください。本誌では、みなさまのご回答を参考に今後も賃貸経営に役立つ情報を発信してまいります。

今号のアンケートハガキも、ぜひご回答ください！

公社お問い合わせ先

- ・高崎支社が埼玉県さいたま市大宮区に移転し、埼玉支社となり、連絡先が変更になりました。
- ・一部の営業地域(以下に赤字で記載した地域)の担当支社が変更になりました。

<p>本社・首都圏本部</p> <p>営業地域／東京都、神奈川県、千葉県、茨城県、山梨県、静岡県、沖縄県</p> <p>〒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</p>	<p>札幌支社</p> <p>営業地域／北海道</p> <p>〒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</p>	<p>仙台支社</p> <p>営業地域／青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県</p> <p>〒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</p>
<p>首都圏本部 水道橋受付センター</p> <p>営業地域／東京都、神奈川県、千葉県、茨城県、山梨県、静岡県、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</p>	<p>埼玉支社</p> <p>営業地域／埼玉県、栃木県、群馬県、新潟県、長野県</p> <p>〒330-0802 埼玉県さいたま市大宮区宮町2-55-2 第一大宮ビル2階 ☎048-782-8400 FAX048-782-8395</p>	<p>名古屋支社</p> <p>営業地域／岐阜県、愛知県、三重県</p> <p>〒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</p>
<p>大阪支社</p> <p>営業地域／滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、富山県、石川県、福井県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県</p> <p>〒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 ☎06-6266-9950 FAX06-6266-9959</p>	<p>広島支社</p> <p>営業地域／鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県</p> <p>〒730-0014 広島県広島市中区上幟町7-3 Jプロ上幟町ビル7階 ☎082-511-1151 FAX082-511-1160</p>	<p>福岡支社</p> <p>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</p> <p>〒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</p>

ニッポンの世界自然遺産 Vol.5

一度は訪れたい！

奄美大島・徳之島

〔鹿児島県〕



潮の満ち引きに合わせて表情を変えるマングローブの森。カヌーに乗れば、水面すれすれの目線から、森と生き物たちの息づかいを間近に感じることができます。

希少な動植物が息づく 亜熱帯の森とマングローブの島々

鹿児島市から南へおよそ380km、奄美群島の中心に位置する奄美大島と徳之島。年間を通して温暖な亜熱帯性気候に恵まれ、濃い緑の森と青い海が広がる自然豊かな島々です。両島には固有種や絶滅危惧種が多く生息し、アマミノクロウサギなど、世界的にも貴重な生態系が残されています。こうした生物多様性の価値が認められ、2021年に沖縄島北部・西表島とともに世界自然遺産に登録されました。

奄美大島では金作原原生林や日本有数の規模を誇るマングローブ原生林など、亜熱帯特有の植物がつくる森を体感できます。徳之島は島全体がなだらかな山地で、最高峰の湯湾岳周辺には深い原生林が広がり、希少な動物たちが生息。美しいサンゴ礁に囲まれた海では、ウミガメとの出会いを楽しめます。多様な自然環境と生き物たちが織りなす生命の島は、訪れる人々に深い感動を与えてくれます。



徳之島の北端、犬田布岬近くにあるメガネ岩。波の侵食によってできた二つの穴から覗く青い海と空が印象的な絶景スポットです

奄美大島と徳之島にだけ生息する国指定天然記念物のアマミノクロウサギ。夜行性で丸い耳と短い尾が特徴の「生きた化石」と呼ばれています



D A T A

登録区域・登録地の面積／奄美大島11,640 ha、徳之島2,515 ha
登録年月／2021年7月