

HARMONY

2025.11
vol.105
AUTUMN
WINTER

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

特集

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るトラブル

HARMONY

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

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

九州支店(福岡)

福岡県・佐賀県・長崎県・
熊本県・大分県・宮崎県・
鹿児島県

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

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。

**持ち家率低下、未婚率上昇が
単身高齢者の増加に**

なぜ、これほど単身高齢者が増えていくのでしょうか。

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。

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。

つまり、いざな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。

大家さん同士で経験談や苦労話を聞いたこともあります。ただ、中には誤解にもとづくケースや、高齢入居者をかかる当事者になりました。サブリースオーナーで、サブリース契約が終了した途端に、高齢入居者をかかる当事者になつ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。

①解約のリスク

入居者が亡くなつても、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つて家賃を払わなくなつても、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。

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。



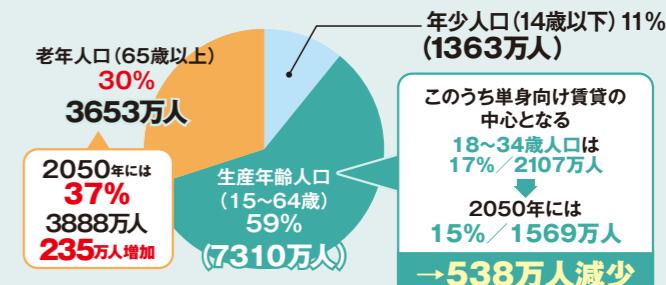
監修
株式会社ハウスメイティマネジメントソリューション事業本部 課長
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
あんしん居住委員会
伊部 尚子 氏
高齢者の住まい問題に長年取り組み、公益団体の居住支援関連の研究会委員を歴任。業界団体、行政等でのセミナー多数。

高齢者が増えるのは必須

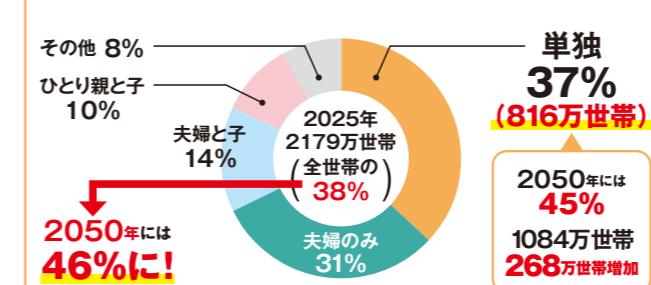
単身向けの賃貸住宅では、入居者は高齢者です。しかも、今後の予測を見ると、入居のメインとなる若年単身者は、2050年には全国で500万人以上も減つてしまっています。逆に、高齢者は235万人も増加するのです。「人口は減つても世帯数はまだ増加している」とも言われますが、世帯数のピークは2030年。高齢世帯は2045年まで増え続けます。

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。さらには、2050年には半数近くに達します。今はまだ危機感を持てなくとも、これから10～20年以上の

全人口に占める世代ごとの人口割合



世帯主65歳以上の家族構成



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)一令和6(2024)年推計」。基準は、2020年国勢調査

「高齢者」の受け入れを考える



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、建て替えで立ち退きを迫られ
ているケースも少なくない。

「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

より女性のはんが清掃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ません。

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

② 残置物処理の問題

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。

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**

家賃帶内が続いたる二三の原因

などの自然死の場合で、すくは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つた場合には告知が必要ですが、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、認知症になつ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。

イナスイメージから敬遠されるい
る面もあるようです。実際はどう
なのでしょうか。

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%なのに対しても60代女性11%と
半分。年代が高いほど、また男性

高齢者へのマイナスイメージ、 実態を知り適切な対応を

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「モーデル契約条項」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。

り暮らしの親が、家の補修や庭の手入れが大変になつたり、防犯・防災面での不安が高まつたりして子どもの家の近くに住み替えるパートーンです。本人が「一人暮らしの不安」から自ら動くこともありますが、子どもの側から「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るため、前述のようなりスクも減らせるでしょう。

サブリースオーナーの場合、現在は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。

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

は含まれて対応しているかもしません。ただ、いざ自分で判断しなければならなくなつ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いのではないでしょうか。近居呼び寄せのような条件の整つ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つておけば、将来、高齢者入居が当たり前になつた時にスムーズに対応できるようになるでしょう。

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。

※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。

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

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ます。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ておくべきポイントを厳選してお届けします。

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。



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

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

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がありますが、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つたが、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と把握。基本的なことだけれど、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。

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けるため、工事費を経費として計上することができます。

事業按分はきつちりと

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なります。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する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

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つてしまつ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

注目の「所得の壁」による改正
基礎控除は10万円引き上げ

ニユ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す。した。今回は、基礎控除・給与所得控除とともに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。ただ得控除とともに10万円ずつ引き上げが123万円になります。たゞの123万円になります。たゞ

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。

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る経費については、多くのオーナーがすでに

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、多少の減税とはありますが、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てから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る経費については、多くのオーナーがすでに

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ています。何が自分に必要なのか、何をすれば良いのかがはつきり分からぬという方も多いのではないかでしょか。そこで、基本的におさえておきたいことを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。これまでによつて、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

時期の工事で工事完了が年明けになつた場合、翌年分の経費になつてしまつ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、



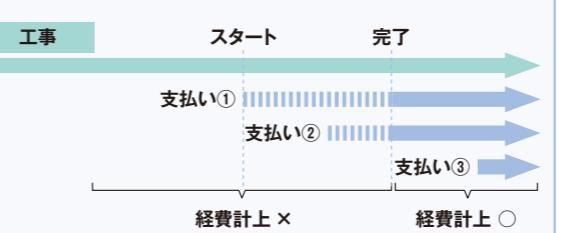
専門家
にきました

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なう家主であり、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。

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、工事が遅れることが工事費の支払いは翌年になる、





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。よく分かっていない人も多いのではないでしょうか。信託の基礎知識を弁護士の佐藤先生に説いていただきました。

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われます。

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つて管理・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つて「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ことではありません。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

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す。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されます。

事業承継にもつながる「柔軟な設計」が最大の特徴

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、ご自身を受益者、子どもを受託者に任命し、賃貸不動産の運用を任せることで、パターングよくみられます。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、遺言と違つて

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、長男が亡くなつた後の二番目へ、次男へと相続が流れます。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。委託者の考え方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

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てはいかがでしょうか。

対策は早めに！
最適な方法を見つけよう

- 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

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要するため、早めの検討が重要。

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、長男が亡くなつ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。委託者の考え方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、信託によつ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み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てはいかがでしょうか。

信託のしくみ



- **委託者**
信託したい財産を信頼できる受託者に託し、その管理・運用を指示する人
 - **受託者**
委託者から財産を託され、受益者のために管理・運用する人または法人
 - **受益者**
信託された財産から生じる利益(受益権)を受け取る権利を持つ人

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してください。

気になる
トピックを
「**フカボリッ!**」

内容をしっかり理解しておこう

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つておきたい「原状回復ガイドライン」を取り上げます。



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。

フカボリッ!

「原状回復ガイドライン」の知識を深める

「原状回復ガイドライン」でトラブルを防止

原因・時間・大きさで考える

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、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。

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、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。

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。

①原因（どういう原因で傷がついたのか）：通常の使用による損傷

普通に暮らしていく自然に生じる損傷の原状回復費用について、すでに家賃の一部として支払われており、退去時に借主が負担することは二重取りになるため、このような考え方になります。

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

は含まれず、借主の故意・過失、不注意により付いたものが対象。

②時間（どれくらいの期間使用されたか）：経年劣化や通常損耗による建物価値の減少を考慮する。

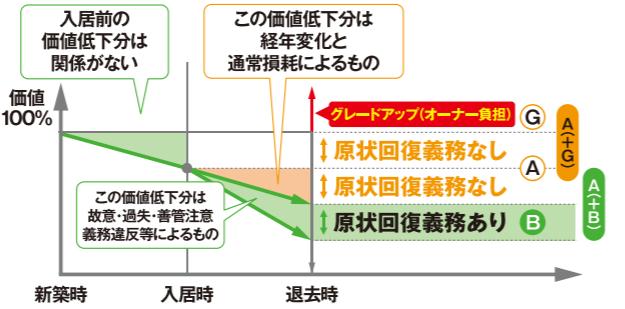
③大きさ（補修箇所はどれくらいの範囲なのか）：基本的に補修工事が可能な最小限の施工範囲を単位とする。ただし、壁クロスを一部補修した結果、他の部分と色や質感が変わってしまい差異が生じてしまう場合など例外もある。

注意したいのは、ガイドラインに何も取り決めを行な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つておくべき注意点

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	6年
	カーペット	
	クッションフロア	
フローリング	フローリング全体の毀損による張替の場合は建物耐用年数から経過年数を考慮	
壁	クロス	6年
建具	襖、柱	考慮する場合は建物耐用年数から経過年数を考慮
	流し台	5年
設備・機器	冷暖房機器	6年
	ガス機器	
	非金属家具	8年
	金属器具	
	便器	15年
	洗面台	
	ユニットバス	
	下駄箱	建物耐用年数



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。

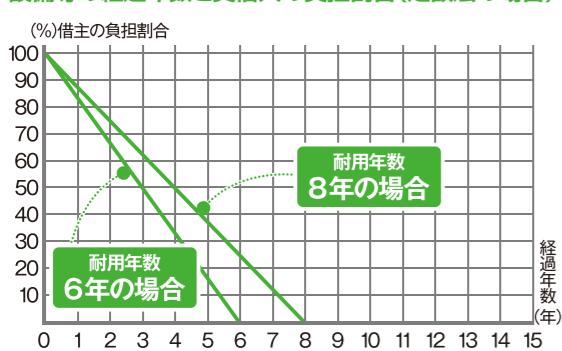
原状回復義務と負担部分の考え方

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、クロスの落書きや軽微なフローリングの傷などです。

経年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)



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。
- 経年劣化や通常損耗分は賃借人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。

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。

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立ちますし、建物の補修・修繕が必要となつた時にどこまでが「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ふ視点で検討するとよいでしょう。



オーナーズネットワーク・パティオ

皆様の声

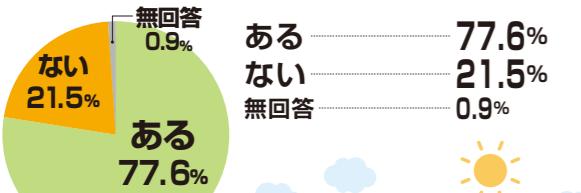
前号のアンケートハガキで、所有物件の「省エネ化」へのご関心についてお伺いしました。その結果をご紹介します。

ハーモニー読者に聞きました

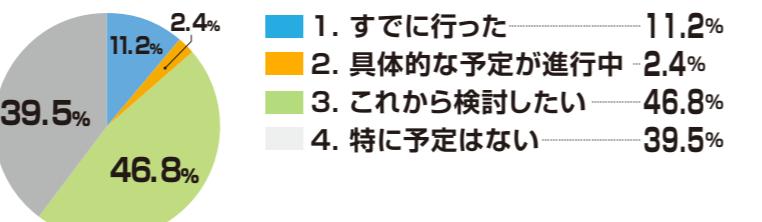
【有効回答数:205】

所有物件の「省エネ化」について教えてください

Q1 「住宅省エネキャンペーン」などの補助金を活用したリフォームで省エネ性能を高めることに関心はありますか?



Q2 今後省エネ化に向けたリフォーム・設備交換を実施する予定はありますか?



Q3 Q2で1または2と回答いただいた方にお聞きます。どんなリフォーム・設備交換を実施または実施予定ですか?

- | 実施予定 | 割合 |
|-------------------------|-------|
| 1. 断熱改修(窓やドアなど) | 42.9% |
| 2. 給湯器(高効率)の導入 | 21.4% |
| 3. 太陽光パネルなどの際エネルギー設備の導入 | 21.4% |
| 4. その他(外断熱工法の適用、空調設備など) | 14.3% |

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。本年も補助金が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。

本社・首都圏本部

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

〒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、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 ココタライビル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・ゼットキュウビル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、**富山県**、**石川県**、**福井県**、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

☎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

埼玉支社

営業地域／**埼玉県**、栃木県、群馬県、新潟県、長野県

〒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

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プロ上幟町ビル2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

〒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

一度は訪れたい! ニッポンの世界自然遺産 Vol.5

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感じることができます。



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。