

くしかない（本文のまま）」状態となつてしまします。このようなときに「財産を認知症等で凍結させない」ために家族信託が活用できるのです。具体的にはAさんが**委託者兼受益者**となり、長男Bさんが**受託者**となつて信託契約を締結します（図参照）。このとき、アパートの所有権は、名義と受益権の2つに分かれ、名義は長男Bさんに渡り、受益権がAさんに生じます。登記権利者は長男Bさんとなりますが、移った



のは名義だけなので贈与にならず税金も発生しません。こうすることによってAさんが意思表示できなくなっても、委託された長男Bさんの判断で運営管理してAさんに家賃収入をもたらし、Aさんのために売却することも可能となります。長男Bさんが「どこまで出来るか」は信託契約の内容によります。これが家族信託による「凍結させない財産管理」の一例です。成年後見制度で難しいことが家族信託によって可能となります。もちろん後見人自体の存在は必要と著者は書いています。老人施設への入所契約を締結するとか、悪徳商法に騙されたとき被害を取り戻すなど、後見人が活躍する場面も多くあることは事実です。

### 財産で揉めさせないために

つぎのポイントは、財産で相続人を「揉めさせない」ことです。先のAさんのケースで説明しましょう。Aさんにはもう一人次男Cがいますが、Aさんと折り合いが悪く音信不通の状態です。Aさんの財産は自宅とアパートだけなので、すべて長男Bさんに譲りたいと思っています。そのときに、現行の法律の下でAさんが取れる手段は、まず長男Bさんへの生前贈与ですが、ここには高額



いうAさんの思惑通りにはいきません。では、家族信託を利用したときは、どうなるのでしょうか。まず、自宅とアパートをAさんの所有から切り離して長男Bさんに委託して、Aさんが受益者となります。Aさんの持っていた所有権は、名義と受益権の2つに分かれ、名義は長男Bさんに渡り、受益権がAさんに生じます。Aさんが亡くなったときは、あらかじめ二次受益者を妻と決めておけば、Aさんの受益権の消滅と同時に妻に受益権が生じます。これを遺言代用信託と呼んでいて、改正された信託法によって生まれた、新しい仕組みのひとつです。このとき妻に相続税が発生しますが「配偶者の税額軽減」によって無税となるでしょう。そしてこの先が家族信託の特徴なのですが、三次受益者として長男Bさんを指定しておくことが可能になります。さらに四次受益者として長男Bさんの子供、つまりAさんの孫を指定しておくこともできます。これらをAさんの意思で行うことができるのです。民法の遺言では「妻に譲る」までしかAさんの意思を反映させることはできませんから、大きな違いです。

ただし、問題となる次男の「遺贈分減殺請求」の権利までを、家族信託が封じ込められるかどうかは意見が分



かれていくようです。この本の著者は「ほぼ可能」という見解ですが、他の専門家の意見を調べると「それはあり得ない」という記述もみられます。平成19年に出来た新しい法律のため、まだ判例が積み上がっていないようです。この辺りの判断は、のちの専門家に委ねるしかありません。

さて、紙面の都合で家族信託の基本的な部分しか紹介できませんでしたが、この本には36の活用事例が紹介されています。また、信託契約に必要な各条項の実例と解説も丁寧です。タイトルの「活用マニュアル」に相応しい内容となっています。詳しくは、ぜひお読みになってみてください。

## 賃貸経営塾 「ゴミのトラブル」



賃貸管理のトラブルの中で、いつも発生頻度が上位に挙がるのが「ゴミトラブル」です。このゴミに関してのクレームの大半は、カラス等によって散らかされたり、入居者の「未分別や時間外に出す」等のルール破りによるものが原因となっています。カラスに関しては、ネットや囲いを付けるだけではなく、入居者がきちんとフタをするように指導することが大切です。



未分別のゴミ対応として一番効き目があるのは、ゴミを出した本人に対する指導ですが、誰が出したかを追求する方法が問題

です。ゴミ置き場のゴミはプライバシーを探る目的で中を開けるのは問題とされます。ゴミ置き場に捨ててあるゴミは、基本的に所有権放棄物であり、管理会社や大家さんが未分別ゴミを調査するのは問題ない、とされていますが、一方でプライバシー権まで放棄していないとの考え方もありますので、やめておいた方がいいでしょう。未分別と時間外のゴミ出しが続くときの対応は、入居者全員に告知して、正しく出せるまで警告し続けることです。書面を配布するときは、「今後は当番制の掃除や管理費の値上げが有り得ること」、「ルールを守らない方を見かけたら連絡下さい、と監視

されている状態を作ること」、「他の入居者に迷惑が掛かることを伝える」という内容を書き込むと効果的です。ゴミのトラブルは、ファミリータイプよりも单身向けタイプの方が多く発生します。单身の方は、元々「ゴミを正しく出す」という習慣がないのと、隣近所との接点が少ないので「世間体」を気にする方が少ないからです。それだけに、入居時に「ゴミのルール」を説明するのが重要ですが、説明を受ける人と住む人が違う、という状況もトラブルを生みます。法人契約の担当者や学生のお母さんに、分別方法を説明しただけでは不十分なので、入居者本人に、分別表を使って具体的に説明する必要があります。「又聞き」では、本人に重要性が伝わらないのです。

入居者とカラス以外の原因として通行人等の「投げ込み」があります。これに対しては、囲いをしっかりとすることと、投げ込みしにくい雰囲気を作るために注意書きを目立つように貼ったり、ダミーでも良いのでテレビカメラを設置したときは特に利きめが有効でした。

賃貸物件のゴミトラブルを放置しておくと、優良な入居者が退去してしまい、部屋の内見に訪れたお客様の印象も悪く、せっかく見ていただいても決めてもらえなくなります。よくあるトラブルだけに、発生防止と早期解決が重要となります。



## 業界ニュースから「事実上の民泊解禁!？」

賃貸オーナーにも関係が深い「民泊問題」ですが、その「解禁も近い」という報道がありました。外国人観光客に自宅などの空き部屋を貸し出す「民泊」の検討会が開かれて緩和の方向が示されました。民泊を行うには、旅館業法の「簡易宿所」の営業許可を取得する必要があります。現在の法律では「33㎡以上」となっていますが、検討会では「宿泊客が10人未満なら、1人当たり「3.3㎡」で良いとする政令の改正案が出されたそうです。バス・トイレなど他の条件が伴っていれば、ワンルームマンションの面積でも民泊の許可を得られることとなります。緊急時対応の体制を整え

ば、受付業務を行うフロントを設けなくて良いとしています。政府は今回の案に従って旅館業法の政令を改正して、今年4月1日から施行する方針で、事実上の「民泊解禁」となると報じています。さて、賃貸の現場では、どのような影響が出るのでしょうか。まず、オーナーに内緒で民泊に貸し出すような不正使用は、防がなければなりません。一方で、空室対策として「使えるモノかどうか」の検討も必要になるかもしれません。



# 賃貸経営 ちよつと言

閑散期の対策をしましょう！



繁忙期から閑散期へ

賃貸業界の1年は大きな波があります。1月中旬から4月上旬にかけての忙しさは毎年の恒例です。そうして忙しい繁忙期を終えると、今度は閑散期に入ります。閑散期とは言え、お部屋探しをする人がいなくなるわけではなく、「希望の物件をゆっくり探したい」という方は、繁忙期を外して探しに来ます。「いいお部屋があれば引っ越したい」という方は、「就職や転勤でこの日までに引っ越したい」という方と違うので、私たちも繁忙期をずらして探すことをお勧めしています。繁忙期と違い、閑散期のお部屋探しはゆっくり検討して頂くだけの時間の余裕があります。



さて、ではこの時期に大家さんと管理会社がすべきことは何でしょうか。残念ながら繁忙期に空室が決まらなかったり、3月末に退去があつて繁忙期に商品化が間に合わなかったお部屋は、この閑散期での客付けに向けて動き出す必要があります。また、今は満室でも、閑散期の中に退去があるかも知れませんので、その時の準備を今からしておきましょう。

実は、入居者さんの立場から見て、繁忙期と閑散期のお部屋探しが違うように、大家さんの立場から見た繁忙期と閑散期の入居者募集の考え方は違うのです。前述したように、閑散期に入るとじっくり探す人が多くなるので、そういう人の心をつかむような仕掛けをする必要があります。お部屋探しのお客様の気持ちは、お客様と日々接客している仲介と管理担当が一番知っていますので、繁忙期に決まらなかった理由や、閑散期にどうしたら決まるかの検討を、ご一緒にさせていただきたいと思えます。

お部屋を決めるための工夫は色々ありますが、即効性が必要な繁忙期用と、ゆっくり探している人の目に留まるための閑散期用は少し異なります。繁忙期は、反響に合わせて家賃や礼金・敷金、フリーレントなど条件を細かく見直す、細かい部分はさて

おいてとにかくスピード重視でリフォームを完了させるなどの対応が有効なのですが、閑散期はもっと細かい部分の見直しを行う方がよいのです。以下にいくつかの見直し項目を挙げてみます。

## 閑散期に見直すべき項目

原状回復を超えた細かい部分のリフォームの見直しは、時間のある閑散期にこそ行うべきです。たとえば、クリーニングで取りきれなかった水回りのカビや黒ずみは、コーキングの打ち直しで対処できます。水垢が取りきれない浴室の鏡や水栓金具は思い切って交換を検討しましょう。コンセントプレートやスイッチプレートが黄ばんでいたり割れていたりしたら、新品に交換するととても印象が良くなります。すべてローコストで済むので費用対効果が高いリフォームが行えます。

建物のエントランス周りは、エントランスに入った時に、暗く感じる時がありますが、管球の種類を変えるだけで随分明るくなる場合があります。ポストの周りに、不要なチラシ溜まっている場合は、デザインのシンプルな蓋つきのゴミ箱を設置するのも良いアイデアです。ポストの号室やネームプレートの塗装が剥げているときは、テプラを貼り直すだけでも綺麗に見えますし、プラスチックのプレートもインターネットショップで安く買える時代です。

エントランスホールに植物や絵を飾ってみる、間接照明をプラスするなど、内見時の第一印象アップに効果が有ります。

閑散期にじっくり探しているお客様はこういう細かいところもしっかりチェックする方が多いのです。こういう細かいことは、即効性は有りませんが、確実に物件価値を上げることが出来ますし、一度やると効果が長続きます。すでに入居して下さっている方のためにも良いことですし、長期入居にも繋がります。時間は掛かりますが、閑散期にしか出来ないことです。まずは出来ることからやっていきましょう。



賃貸経営で収益を増やすための

# 賃貸管理ニュース

## 4月

- 発行日：2016.4.1 第1巻7号
- 発行所：ピタットハウス平塚店  
神奈川県平塚市紅谷町 3-17
- 発行人：相原美紀 TEL 0463-23-8187 <http://www.ph-hiratsuka.com/>



## 4月の花 ハナミズキ

ミズキ科ミズキ属 花言葉「返礼」「私の想いを受けてください」

ハナミズキの名前は、ミズキの仲間では花が目立つことに由来します。アメリカでは全米桜祭りと呼ばれるポトマック河畔のサクラが有名ですが、これは1912年に当時の東京市長、尾崎行雄氏が日米友好を願ってソメイヨシノ約3,000本を寄贈したものです。その返礼として1915年にアメリカから日本へハナミズキが贈られました。花言葉の「返礼」「私の想いを受けてください」は、このエピソードからきています。ハナミズキと言えば、一青窈さんの楽曲を思い浮かべる人も多いでしょう。「君と好きな人が百年続きますように・・・」実はこの歌、アメリカの9.11の事件後、平和を訴えて作られた曲だそうです。

## おすすめ 『賃貸の本』

## 「家族信託活用マニュアル」

河合 保弘 (著)



2月号の「賃貸Q&A」で家族信託の質問に答えさせていただきました。そのときの参考にしたこの本は、解りやすく家族信託について解説されていました。特に第1章は、家族信託の基本構造が解説されていて、家族信託のことだけでなく、現行の法律の限界や問題点がよく解ります。その問題も家族信託なら解消できる(?)という比較が興味深いのです。家族信託について、さらに解説をしていきましょう。

## 財産管理と承継対策がテーマ

賃貸経営のオーナーであれば、財産管理と承継対策が共通のテーマになりますが、この家族信託制度は、その大きな力になります。著者が財産管理・承継対策の3大重要ポイントとして掲げているのは、①財産を相続税等で「減らさない」こと、②財産を認知症等で「凍結させない」こと、③財産で相続人を「揉めさせない」ことの

3つです。特に②と③において、家族信託は大いに力を発揮します。

## 財産を凍結させないために

アパートの所有者Aさんは、長男Bさんにアパートの管理と運営をしてもらい、家賃は引き続きAさんの所得としたい、と希望しています。ここまでは親子ですから、長男Bさんが了解すれば可能です。しかしその後、Aさんが認知症等で意思表示ができない事態が生じたら、アパートの管理・運営で起こる問題のすべてを長男Bさんの判断で行った



り、不測の事態が生じてAさんに費用が必要となったときに、アパートを売却してAさんのための資金に変えることは、長男Bさんの独断では出来ません。このときは、長男Bさんが後見人となる道がありますが、家庭裁判所の監督下となるので、「新たな借金や投資、不動産購入などは基本的にすべてNGで、死亡するまで財産を凍結してお