

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理 ニュース

3月

- 発行日：2019.3.1 第4巻6号（通算42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 TEL. 0463-23-8187
- 発行人：相原 美紀 <http://.ph-hiratsuka.com/>



3月の花 マーガレット

キク科 花言葉 「心に秘めた愛」「真実の友情」

18世紀のフランス王妃マリー・アントワネットにも愛されていたといわれるマーガレット。花名は、真珠という意味のギリシア語がもとになっています。マーガレットはよく恋占いに使われます。「好き...嫌い...好き...嫌い...」と恋の花占いをした方は多いのではないのでしょうか。実はマーガレットの花びらは基本的には奇数なので「好き」から始めると「好き」で終わることが多いのです。ちなみにフランスでは、「愛している...少し愛している...とっても愛している...全然愛していない」と4択で占うそうです。

賃貸経営塾

【相続対策】築38年マンションを素敵にリノベしてみました。

今月は築38年の賃貸マンションを所有している都市農家Aさんのお話しです。Aさんは病気と痴呆症が進み相続対策が急務でした。奥様が先に亡くなっていて配偶者控除も使えず建て替えをしている時間ありません。マンションは38年間、最低限の原状回復しかしていないので18世帯中9世帯が空室でした。築古なので入居者がお年寄りばかりになり、階段が辛く退去してしまう方が増えたのです。このままだと相続税の貸家建付地の評価の際に、賃貸割合が低いと評価が高くなってしまうため、相続税が重くのしかかります。このように築古で空室が多い場合は、立ち退きを進めて取り壊して売却を視野に入れるか、そうでないなら満室にするための工夫が必要です。何もしないで手をこまねいているワケにはいきません。何とかしなければと考えた息子さんは、若者らしく思い切ったイメージチェンジをしたいと考えて、空間デザインの専門家にプロデュースを依頼しました。そのリフォームが秀逸でしたので、ビフォーアフターの写真を見ながらポイントを解説したいと思います。



まず玄関です。古いイメージのフローリングを「目を惹くクッションフロア」に張り替えて、壁は上からブルーの塗料で塗り替えました。小さかった下駄箱は新品の大型のものに交換しました。



玄関からリビングに入る二枚の引き戸は、一枚の素敵なドアに変わり、もう一枚はア

ンティークなステンドグラスの壁になりました。ちなみにこのドアは Panasonic のクラフトレーベルという商品で好きな色に塗装ができます。ドアが変わるだけで玄関から見てもリビングダイニングから見てもとても印象が変わっていました。



洗面所の床には木目調のクッションフロアを貼り、壁はグレーの塗料で上塗りしました。ここで目を惹いたのは洗面台の奥に貼られたブルーの花柄の壁紙です。これは輸入壁紙なのですが清潔感を感じる空間になっています。



トイレにも同じ輸入壁紙が貼られていました。床は木目調のクッションフロア、便器は38年前のものを新しく交換しましたが、茶系のクッションフロアに白い普通の便器の組み合わせがとても可愛らしく見えました。小さな工夫としてトイレトーパーホルダーとタオル掛けを鉄製の華奢（きゃしゃ）なものに交換しました。



こちらはリビングダイニングです。床はクッションフロアではなくフロアタイルを貼り、38年前のキッチンも交換しました。よく見ていただくとキッチンパネルの場所にブルーのモザイクタイルが貼られています。キッチン交換したときにキッチンパネ

ルを貼らずにボードのままにして、その上にモザイクタイルを貼る施工をしています。



和室とDKの壁を取り払い広いLDKにして、和室だった壁は洗面やトイレと同じブルーの花柄の輸入壁紙が貼られていました。和室らしく古い木材の鴨居がありますが、それに合うようにアンティークな雰囲気のある壁紙を選んでおられるようです。確かに、昔の和洋折衷の洋館のような雰囲気が出ていて、とてもじっくり似合っていると思いました。



もう一部屋の和室は、寝室として使うことを念頭に、床にはヘリンボーン柄のクッションフロアを貼り、奥の壁にブルーの珪藻土（けいそうど：調湿性、断熱性、耐火性に優れている）が塗られていました。この部屋もリビングダイニングと同じように古い木材の鴨居があるのですが、この珪藻土の質感がこれまた和洋折衷の雰囲気に合っていました。珪藻土は乾くうちに色の変化があるようで、写真の状態からまた変化していくのだそうです。調湿効果もあるので寝室にする部屋や北側の部屋などに良いと思います。管理会社としては、普段古い物件のリフォームをする機会も多く、和室を洋室にするときにもどこをどうすれば良いのか迷いますが、今回のお部屋はとても参考になる部分がたくさんありました。

築38年の賃貸マンションをどうするか？という問いに対して答えはいくつもあります。今回は相続までの時間がない中で満室にするための方法を息子さんが選択されたケースでした。大家さんのそれぞれの都合に合わせた最適な方法を選んでいただきたいと思います。

賃貸トラブルの現場レポート ～防止・解決するために～

Vol.10 賃貸借契約書はしっかりと読みましょう

家主さんの中には管理会社さんに管理を任せている方もいれば、ご自身で管理されている方もいらっしゃいます。仕事柄、両方の家主さんと関わらせていただきますが、特に自主管理される家主さんに、よくご注意申し上げることがあります。それは賃貸借契約書についてです。繁忙期は賃貸借契約書に署名押印する機会が多いと思いますが、すべて不動産会社さんに任せっきりになっていないでしょうか？家主さんは賃貸経営される事業者ですので、信頼のおける不動産会社さんであっても、実際に署名押印する前には、しっかりご自身でも契約内容を確認すべきです。

まず、賃貸借契約書に署名押印する前に中身を読んでらっしゃるでしょうか？不動産会社によって契約書の条項が微妙に異なっている場合がありますし、賃貸借契約の条項は、家主さんの大切な資産を契約相手に貸し渡す際の約束事ですから形式では済まされません。キチンと隅から隅まで読むようにしてください。そうすることで、「あれ、いつもの契約書とここが違う」とか「この記載はどうしてか」と気づくことができます。その都度、不動産会社に確認して契約書に対する知識を入れていきましょう。



たとえば、貸すかどうかの判断に迷ったような場合には、何故ためらうのかをキチンと不動産会社に伝え、不安を払しょくするために特約条項を追加することもできます。ところが任せっきりになると、躊躇したけど承諾した → いつも通りの契約書に署名押印 → 不安が的中した、となった場合、この後の対応に余分な時間や精力を費やすこととなります。不安に感じたことはきちんと伝え、そこをカバーできる方法があるのか、カバーできるとしたらどうすれ

ば盤石なのか、について都度話し合ってみましょう。そうすることで不動産会社側からも家主さんの権利を守るような提案をしてくれるようになります。こと日本人は、思ったことを口にできない傾向があります。しかしながら事業者として押印する以上、きちんと言葉で伝えていく必要があります。

また同時に、借入側側の署名押印欄も必ずご自身で確認しましょう。「字は体を表す」と言いますが、ひとつの参考資料になります。さらに入居者の住民票や連帯保証人の印鑑証明書等の添付書面も、必ず一通り確認するようにしましょう。入居者の家族構成や年齢等を、家主さんご自身も把握していると、何かあったときの判断が的確に下せます。逆に相手方のことをよく分からないと、判断を見誤ってしまうことにもなりかねません。これは、たとえ管理を任せている場合でも、「自分の財産は自分で守る」という意識を持つことが必要です。

「保証会社の審査が通ったから貸しました」と仰る家主さんが多いのが現状だと思います。保証会社は家賃を補てんしてくれますが、それ以外のことは当然ですが望めません。一般的に家賃を払わない人は生活マナーも悪いです。「家賃が入ってくれば」と思っている、その入居者のマナーの悪さに他の入居者が退去してしまうことも実際にはたくさんあります。そうならないためにも、家主さん自身も入居審査の判断に加わることをお勧めしています。物件の価値は、そこで暮らす住人を含めての価値です。お金だけ入っても、物件が荒れてしまっただけで価値が下がってしまうのは困りますね。

事業主として適切な判断をする、ご自身の財産はご自身で守る、この意識が重要です。そのためにも繰り返しにはなりますが、契約書はきちんと読んだ上で押印しましょう。そして入居者の情報を常に得ておくことは、トラブルが発生したときに早期解決できるポイントとなります。ぜひ更新ごとにも、入居者の情報は得ておきましょう。

章（あや）司法書士事務所 代表 太田垣章子

賃貸Q&A



単身高齢者に賃借するときの本当のリスクとは？



Q 築古物件を所有しています。今後は高齢者も迎え入れようと考えていますが不安もあります。どんなリスクがあり、どんな対策があるのかを教えてください。

A 「住宅確保要配慮者」という名称をご存知でしょうか。「自ら暮らす住宅を確保するために配慮が必要な方たち」と定義されています。この中には高齢者だけでなく、低額所得者、被災者、障害者、子育て世帯も含まれます。この要配慮者に住宅を確保するために「住宅セーフティネット」という制度が2018年10月から施行されています。制度を簡略に説明すると、まず要配慮者の入居を拒まない貸主がその住宅を都道府県に登録します。すると都道府県は、要配慮者に情報を広く提供します。貸主のメリットは空室の解消です。家賃補助に月最大計4万円の支援を国や自治体から受けられるからです。さらに政府などの支援で老朽化した住宅の修繕が行い易くなります。しかし登録は伸びず1月時点で全国で7277戸となっています。伸びない理由として、貸主の57%が「仕組みがよく分からない」と答えていること、手続きが煩雑なことが挙げられています。登録要件の「耐震性と25㎡以上の床面積」も貸主の負担を大きくしています。もし高齢者を含めて要配慮者を積極的に受け入れるなら「住宅セーフティネットへの登録」という選択肢もありますね。

本題ですが、単身高齢入居者のリスクは「家賃滞納と孤独死」の2点です。家賃の支払いについては、保証人をしっかりとること、貯蓄や年金の受給状況を確認することなどが重要です。もうひとつのリスクは「借主さんが亡くなる」ことです。ここでよく言われるのが「孤独死の発見の遅れによって事故物件となる」という事態です。たしかにその通りですが、借主が亡くなることによる本当のリスクは別にあります。実は借主が亡くなっても賃貸借契約は終了しません。借家権は相続されます。もし第一相続人のお子さんが契約解除に合意してくれれば何の問題はありません。しかし関係性が薄いと面倒に関わりたくないの「相続放棄」される場合があります。その場合

は第二相続人の両親や第三相続人のご兄弟に交渉することになりますが、探すのに時間と手間がかかりますし、さらに相続放棄されることもあります。最後は相続財産管理人にお願いすることになりますが、ここに至るまで半年から1年は経過してしまいます。その間は荷物も片づけられないし募集もできないワケですが、これが「借主が亡くなったとき」の最悪のシナリオになります。つまり「契約解除」と「残置物処理」の問題が一番のリスクなのです。

契約解除ができないリスクに関しては

- ・定期借家契約で1年ごとに再契約する
- ・終身建物賃貸借契約（高齢者が生きている限り存続し死亡時に終了する相続のない一代限りの借家契約。対象住宅に要件等がある）を活用する

という方法があります。

家財道具などの荷物のリスクに関しては、あらかじめ「残置物放棄の書類」をもらっておくという方法があります。本誌で連載している司法書士の太田垣氏は「家財道具一式を廉価で大家さんが買い取っておくとよい」と話されています。家財道具等の所有権は貸主に移りますが、使用权は居住する限りは借主にある、という条件です。退去のときは希望するなら同額で売り戻すという特約をしてもよいでしょう。また「発見が遅れるリスク」を避けるために、朝刊や乳酸飲料を大家さんがとってあげる、のも良いと思います。照明器具などの室内設備に「入居者を見守らせる技術」も実用段階に入っているようです。

いまが50代のご夫婦でも、どちらかが亡くなり年月が経てば、やがて70代の単身高齢入居者となります。いまの入居者さんがやがて高齢者になっていくのです。これは賃貸経営で避けて通れない課題です。これから高齢者を積極的に迎え入れるのでしたら、本当のリスクを知って、その対策も考えて賃借するようにしてください。