

CONTENTS

- 伊藤会長 ご挨拶..... 02
- 新春号:特集  
原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)  
ポイントとQ&A ..... 04
- 賃貸営業のためのスキルアップミッション ..... 08
- 法律相談  
知っておきたい賃貸管理の法律知識Q&A ..... 10
- 税務相談  
知っておきたい賃貸管理の税務知識Q&A ..... 11
- 今どきの空室対策 リフォーム&リノベーション ..... 12
- 協会インフォメーション&お知らせ・活動報告 ..... 14

# 全宅 管理

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

2012. January **1**

新春号 ▶ 特集

## 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版) ポイントとQ&A





## 賃貸不動産管理業の 確立に向けて

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会  
会長 伊藤 博

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

会員各位におかれましては、清新な年を迎えられたことと存じます。

昨年3月11日に発生した東日本大震災において被害を受けられた皆様には、謹んでお見舞い申し上げますとともに、一日も早い復旧復興を心よりお祈り申し上げます。

昨年は、賃貸不動産管理業界にとって大きな変革期となりました。7月には「更新料特約」、「敷引特約」が最高裁で有効との判断が下され、8月には「原状回復ガイドライン」の再改訂版が公表されました。さらに、12月より「賃貸住宅管理業者登録制度」がスタートし、賃貸管理業の重要性が益々高まるものと思われます。

このような状況の中、本会は昨年3月に一般社団法人として法人化し、都道府県宅地建物取引業協会と連携のもと、入会促進活動を推進するとともに、事業内容の充実、新規事業の企画等、検討を重ねてきました。

情報提供活動としては、FAXによる「全宅管理マガジン」の一斉配信を開始致しました。今後も会報誌やホームページの活用等、情報提供の充実に努めて参ります。研修事業としては、「賃貸住宅管理業者登録制度」、「原状回復ガイドライン」、「最近の判例」等について、全国10会場で研修会を開催し、多くの方にご参加いただきました。今後は、実践的な研修等、随時開催していきます。また、顧問弁護士による法律相談や「賃貸管理業賠償責任保険」の速やかな対応等、会員支援業務の充実に図ってきました。原状回復ガイドラインの再改訂に伴い、Q&A等の冊子を見直し、各会員へ配布致しました。

昨年12月より登録受付が開始された「賃貸住宅管理業者登録制度」については、登録申請の手続き、業者票の作成、各種書面の整備等のほか、今後は必要に応じて研修会等を企画していきます。

本会では、本年も会員支援事業を充実させるべく役員一同事業に取り組んで参ります。

最後に会員各位におかれましては、益々のご健勝とご繁栄をお祈り申し上げますとともに、引き続きご支援とご協力をお願い申し上げます。新年のご挨拶とさせていただきます。



# 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)

## ポイントとQ & A

平成23年3月と7月に最高裁判所で敷引き特約に関する有効判決が出たことにより、特約に対する一定の基準が示されました。また、敷金精算には、年々高まる消費者保護の観点から「消費者契約法」が無視できないものとなっています。

こうした中、国交省は、平成23年8月に『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』再改訂版を公表しました。今回の改訂では、特約の記述や最終残存価値は1円に変更、「契約時に添付する原状回復の条件に関する書式」等が追加されました。

賃貸住宅の相談機関では、相変わらず敷金精算に関するものが上位を占めているのが実情です。春の引越しシーズンを迎える前に、原状回復をめぐるトラブルを防ぐにはどのようなことがポイントになるのかをおさらいしましょう。

### 「原状回復」の定義とは？

そもそも「原状」とは、国語辞典では「元の状態」の意味となりますが、賃貸住宅における「原状回復」とは契約を締結した当時の状態に戻すことを意味していません。この誤解がトラブルの元となっているといえるでしょう。

国交省の『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』(再改訂版)(以下『ガイドライン』という)では、「原状回復とは、賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義しています。

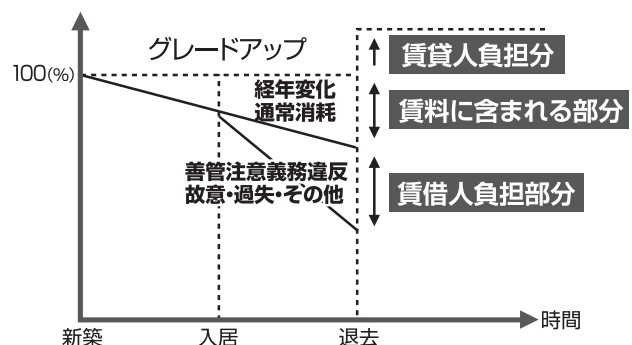
### 原状回復義務の考え方

ガイドラインでは建物の損耗等を「建物の価値が下がること」と位置付け、次の3つに分類しています。

- ①建物・設備等の自然的な劣化・損耗等(経年劣化)
- ②賃借人の通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)
- ③賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等

このうち、退去時に借主に原状回復義務が生ずるのは③のみで、①②には発生しません。

#### ■賃貸住宅の価値(建物価値)



※グレードアップ：退去時に古くなった設備等を最新のものに取り替える等の建物の価値を増大させるような修繕等



## 壁クロスの一部が破けている場合、 借主は破けた部分だけの修繕負担でよいのですか？

### Case.01

借主の退去時、壁クロスの一部が破れたり、汚れたりといった損耗が見つかります。借主は破れた箇所のみ張替えて費用を負担するといいますが、貸主は壁一面の張替えを希望し、借主の負担を主張しています。それぞれの費用の負担割合はどうなるのでしょうか？





# 解説

## 毀損部分の負担に対する貸主と借主の考え方のズレ

貸主と借主の負担範囲で問題となるのが、毀損部分と補修部分にギャップができてしまうケース。例えば、壁等のクロスの場合、毀損箇所が一部でも他の面との色や模様を合わせないとおかしなことになってしまいますが、部屋全体のクロスの色や模様を一致させるのは、賃貸物件としての商品価値の維持・増大という側面から、いわゆるグレードアップになるとも考えられます。

ガイドラインでは、「可能な限り最小限程度の修理単位で借主が負担すべきであり、畳やふすまは1枚単位、クロスは1㎡単位が望ましいが、一面分までは借主負担としてもやむをえない」としています(『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』(再改訂版)別表2参照)。

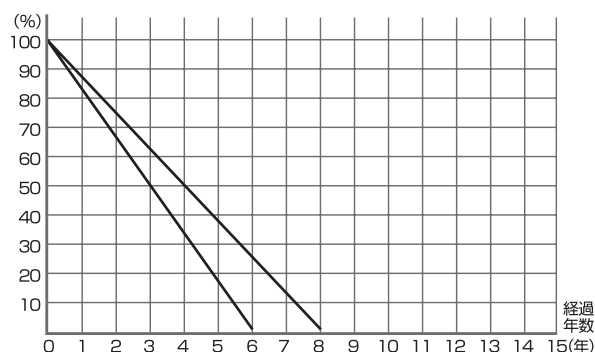
賃借人の負担単位等	経過年数の考慮等
<b>畳</b> :原則1枚単位。毀損等が複数枚にわたる場合はその枚数(裏返しか表替えかは毀損の程度による。) <b>フローリング</b> :原則㎡単位。毀損等が複数箇所にわたる場合は、居室全体。	<b>(畳表)</b> 消耗品に近いものであり、減価償却資産になじまないため、経過年数は考慮しない。 <b>(フローリング)</b> 補修は経過年数を考慮しない。(フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。)
<b>壁(クロス)</b> :㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損させた箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。	<b>(壁(クロス))</b> 6年で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定する。
<b>ふすま</b> :1枚単位 <b>柱</b> :1本単位	<b>(ふすま紙、障子紙)</b> 消耗品であり、経過年数は考慮しない。 <b>(ふすま/障子の建具部分・柱)</b> 経過年数は考慮しない。

[別表2] 賃借人の原状回復義務等負担一覧表(抜粋)

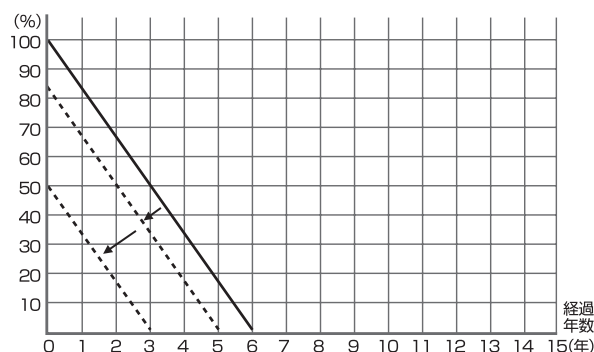
## 経過年数の考え方と残存価値

ガイドラインでは、部屋のクロスや床材その他の設備等の価値は時間の経過にしたがって低くなるとしています。以下の減価グラフのように、クロスや床材(畳床、カーペット、クッションフロア)などは耐用年数の6年を経過すると残存価値が1円になります(平成23年8月改訂)。主な設備の耐用年数は流し台5年、戸棚8年、便器・洗面台15年、ユニットバス・浴槽は当該建物の耐用年数と『ガイドライン』別表2に示されています。

また、借主が入居時にクロス等が新品でなかった場合はクロスを張り替えてからの経過年数分の価値からスタートします。例えば、クロスを張り替えてから3年目に入居した場合は、その時のクロスの価値は約50%となります。



■減価グラフ:設備等の経過年数と賃借人負担割合  
(耐用年数6年及び8年・定額法の場合)



■入居時の状態と賃借人負担割合(耐用年数6年・定額法の場合)  
※入居時の設備等の状態により、左にシフトさせる。新築や交換、張替えの直後であれば、始点は(入居年数、割合)=(0年、100%)となる。

なお、経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく、そのため、経過年数を超えた設備等であっても、修繕等の工事に伴う負担が必要となることがあり得ることを賃借人は留意する必要があります。具体的には、経過年数を超えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能な場合があり(つまり、このような場合の実際の残存価値は1円より高いということになります)、このような場合に賃借人が故意・過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備等として本来機能していた状態まで戻す、例えば、賃借人がクロスに故意に行った落書きを消すための費用(工事費や人件費等)などについては、賃借人の負担となることがあるということです。

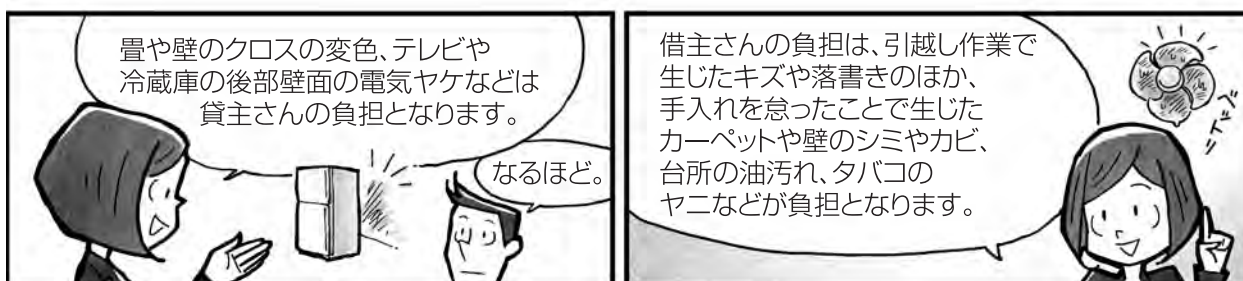




## 契約時にどのようなことに注意すれば、トラブルを防ぐことができますか？

### Case.02

物件が決まり、いよいよ賃貸借契約を結ぶこととなりました。  
この時、原状回復をめぐるトラブルを未然に防ぐためやっておくべきこととはどんなことでしょうか？





解説

## 契約時、原状回復条件を明確にしておく

原状回復でのトラブルを防ぐには、借主と貸主の修繕の分担や、借主の負担範囲、修繕費の目安等を明確にしておく必要があります。その際の様式として、ガイドラインでは、8月の改訂により別表3「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」が追加され、契約時に借主・貸主によりわかりやすく説明できるようになりました。

さらに、賃貸借契約書の作成に際しては、標準契約書や本ガイドライン等を参考にしたうえで、「通常損耗」「通常使用」「禁止行為」「善管注意義務」等の内容と範囲をできるだけ明確にしておき、借主と貸主に原状回復の負担を理解してもらうことが重要になります。別表3(抜粋)

【善管注意義務とは】賃借人は、賃借物を善良な管理者としての注意を払って使用する義務を負っています(民法400条)。建物の賃借の場合には、建物の賃借人として社会通念上要求される程度の注意を払って賃借物を使用しなければならず、賃借人が不注意等によって通常の使用をした場合よりも大きな損耗・損傷等を生じさせた場合は、善管注意義務違反となります。例えば、通常の掃除を怠ったことによって、特別の清掃をしなければ除去できないカビ等の汚損を生じさせた場合が該当します。

## 通常損耗を借主が負担する「特約」について

例えば、退去時の部屋のクリーニング費用などの通常損耗による原状回復のための費用を入居者に負担してもらう特約は有効にできないのでしょうか?特約が無効となった判例では、「説明や特約の記載内容が不明確で、借主が十分理解していない。よって、明確な合意をしたとはいえない」というものがほとんどです。以下、ガイドラインの3つの要件を守り、消費者契約法に注意した上で賃借人に内容を説明し納得してもらうことが必要です。

### 【賃借人に特別の負担を課す特約の要件】

- ① 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- ② 賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ③ 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

### 【別表3】契約書に添付する原状回復の条件に関する様式(抜粋)

原状回復の条件について  
本物件の原状回復条件は、下記Ⅱの「例外としての特約」による以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。  
すなわち、  
・賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、賃借人が負担すべき費用となる  
・建物・設備等の自然的劣化・損耗等(経年変化)及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)については、賃貸人が負担すべき費用となる  
その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」において定められた別表1及び別表2のとおりですが、その要約は、下記のとおりです。  
1 本物件の原状回復条件  
(ただし、民法90条及び消費者契約法8条・9条・10条に反しない内容に関して、下記Ⅱの「例外としての特約」の合意がある場合は、その内容によります。)

#### 1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【床(畳・フローリング・カーペットなど)】	
1.畳の裏返し、表替え(特に破損していないが、次の入居者確保のために行うもの) 2.フローリングのワックスかけ 3.家具の設置による床、カーペットへのこみ、設置跡 4.畳の変色、フローリングの色落ち(日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの)	1.カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ(こぼした後の手入れ不足等の場合) 2.冷蔵庫下のサビ跡(サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合) 3.引越作業等で生じた引っかきキズ 4.フローリングの色落ち(賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの)
【壁、天井(クロスなど)】	
1.テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) 2.壁に貼ったポスターや絵画の跡 3.壁等の面紙、ビンの穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの) 4.エアコン(賃借人所有)設置による壁のビス穴、跡 5.クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)	1.賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合) 2.賃借人が結露を放置したこと拡大したカビ、シミ(賃借人に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合) 3.クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食 4.タバコ等のヤニ・臭い(喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合) 5.壁等のくさび、ネジ穴(重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの) 6.賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡 7.落書き等の故意による毀損

#### 2 賃借人の負担単位

負担内容	賃借人の負担単位	経過年数等の考慮
建具・柱	襖	1枚単位 (襖紙、障子紙)経過年数は考慮しない。
	柱	1本単位 (襖、障子等の建具部分、柱)経過年数は考慮しない。
設備その他	設備機器	補修部分、交換相当費用 (設備機器)耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定する。
	鍵の返却	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。
	通常の清掃※	クリーニング※ 通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ 部位ごと、または住戸全体 経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

#### 3 原状回復工事施工目安単価

対象箇所	単位	単価(円)	対象箇所	単位	単価(円)
室内クリーニング	一式		チャームインターホン	台	
床	クッションフロア	m <sup>2</sup>	玄関ドアの鍵	個	
	フローリング	m <sup>2</sup>	下駄箱	箇所	
	畳	枚	郵便受け	個	
	カーペット類	m <sup>2</sup>	電気・ガスコンロ	一式	
天井・壁	壁(クロス)	m <sup>2</sup>	給湯器類	一式	
	天井(クロス)	m <sup>2</sup>	流し台	一式	
	押入れ・天袋	箇所	給排水設備	一式	

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における賃借人・賃貸人双方で負担の概算額を認識するためのものです。従って、退去時において、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して変更となる場合があります。

Ⅱ 例外としての特約  
原状回復に関する費用の一般原則は上記のとおりですが、賃借人は、例外として、下記の費用については、賃借人の負担とすることに合意します(ただし、民法90条及び消費者契約法8条・9条・10条に反しない内容に限ります。)  
(括弧内は、本来は賃貸人が負担すべきものである費用を、特別に賃借人が負担することとする理由)

( )



## スキルアップ↑ミツシヨコ

### 原点に回帰し、 “ホスピタリティ”をもって仕事に臨むべし

#### 心の時代の到来

平成23年3月11日、宮城県沖を震源とした日本観測史上最大のマグニチュード9.0という、これまで私たちが経験したことがない巨大地震が起きました。被災され、ご家族や友人・知人を失った方々、避難所や仮設住宅で暮らされる方々の気持ちを思うと、何とお見舞い申し上げてよいかわかりません。

この震災では、多くの方々が住まいを失い、私たちは安心して暮らせる「住まい」の大切さをあらためて認識することになりました。そして、被災地では、復旧作業に携わる自衛隊等の方々が、瓦礫の中から本能的に写真やアルバムといった品々を拾い出し、それを手にした被災者の方々が涙ぐんでアルバムを握り締める様子が新聞やテレビで報道されました。家は流されても、“家族との思い出”は決して消えることがなく、このように捉えると、私たちが日常的に行っている仕事は「家族を育み、思い出を創る、かけがえのない“棲み家”をお世話するという、とてつもなく重要な役割を担っています。私たちが日頃の業務に必死で忘れつつあった、最も大切な「お客様の住まいをお世話する」という生業の“本質”を、私たち自身に思い出させることになり、同時に、「不動産」を担う私たちの生業の重要性と、これまで日々の業務に追われて見失っていた、“原点”に気づかされたのです。



#### “人の絆”の重要性

そして、この震災をきっかけに、人と人との“つながり”や“絆”の大切さが、再認識されています。人を本当の意味で救うのは、「お金」でも「物」でもなく、「人(の心)」しかありません。人のありがたみや大切さを痛感して、結婚するカップルも増えたと聞いています。また、ハウスメーカーでは、家族の“絆”を重視した企画住宅を発表し、“絆”をテーマにした映画や本もリリースされています。

思えば、震災以前から、一軒家を見ず知らずの他人とシェア(分ける)して住まう「シェアハウス」等の新しいタイプの賃貸住宅に人気が出ていたのも、人が人と寄り添って住むことで、都会暮らしの悩みや心細さを補い合い助け合うことが魅力となっているためです。また、最近ではシェアタイプの高齢者用賃貸住宅も注目されています。驚くことに、今回の震災の仮設住宅についても、シェアタイプやコーポラティブタイプといった人とのふれあいやコミュニケーションを重視したものが建てられているそうです。これは、阪神大震災の時、5年間に250人の被災者が仮設住宅で孤独死したという教訓から、入居者が孤立しないように配慮されたもので、共有スペースやサポートセンターが設けられ、出入り口を向かい合わせにするなどの工夫をされているのだそうです。

以前、私が尊敬している、ある不動産管理会社の経営者の方から、「私たちも、昔は自分の家の部屋を貸す、“貸し間”からスタートしたものです。昔は、入居者の方に部屋を分け与え(シェア)、心をくばることは、当たり前だったのですよ」というお話をうかがったことがあり、大変感動したのですが、まさに私たちの仕事の“原点”はここにあり、今一度、『原点回帰』をすべき時代が来たとも言えます。





## PROFILE

株式会社ベーシック 田原祐子 (たはら・ゆうこ)

(株)ベーシック代表。人材派遣会社の教育トレーナー、住宅経営コンサルタントを経て、(株)ベーシックを設立。不動産会社、住宅会社等の営業マン研修とコンサルティングを手がけ、オール電化の立ち上げにも参加。アドバイスした会社は1200社以上、育てた営業マンは11万人以上にのぼる。主な著書は『女性パワーを活用すれば家は3倍売れる』他。

### お客さまを思いやる “ホスピタリティ”

このように、私たちの仕事は、お客様にかけがえのない「住まい」を提供し、斡旋、管理をする重大な仕事です。

大切な資産である住まいをお任せいただいたオーナー様の建物には、入居者の方が住まれ、そこにはさまざまな家族の暮らしや生活や人生があります。ですから、私たちも、「単なる仕事」として建物の斡旋や管理をするのではなく、「お客様には、何か困り事や不便なところはないか」などといった、きめ細やかな気配りや心遣いをしながら、「自分自身が入居者ならどういう気持ちができるか？」あるいは、「自分自身がオーナー様なら、どうして欲しいか？」といった、相手の立場に立った対応をしていかななくてはなりません。

「心のこもったおもてなし。手厚いおもてなし。歓待」という意味の、“ホスピタリティ”という言葉があります。これは、「自分がして欲しいことを相手にして差し上げること」であり、『主客同一』の考え方です。もし私たちが、日々“ホスピタリティ”をもって仕事に臨むことができれば、お客様から支持される会社となり、業績は伸びないはずがありません。

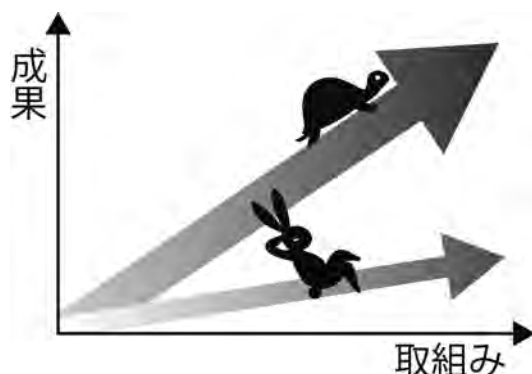
そして、このホスピタリティは、一人ひとりの社員の方々の日々の小さな心がけ次第で、容易に実現できるものなのです。」



### 日々の小さな心がけと 努力の積み重ねが、 やがて大きな差と開きにつながる

未曾有の不況に見舞われている日本で、今、すべての人々が自分の仕事や自らの事業の本質・意義を見失いそうになりながら、今後の方向性を模索しています。また、同時に、起死回生のための妙案がないかと画策・奔走している状態です。

コンサルティングや人材育成を生業としている弊社には、経営者や営業マンの方々から、様々な相談が日々寄せられます。もちろん、次世代を見据えた経営戦略や、営業実績や売上を上げる仕組み・システムづくりは不可欠です。しかし、このような時代だからこそ、まずは、『原点』に戻り、かけがえのない仕事の本質を見極め、“当たり前のことをコツコツと真面目にきめ細やかに実行し続ける”ことが肝要だとお伝えしています。



そして、小さな努力の積み重ねの差は、やがて大きな成果と実績となっていきます。

このような混沌とした状態の中で、今、私たちがなすべき事はいったい何なのかを、今一度、顧みてみたいものです。



# 法律相談

**Q.** 12月からスタートした賃貸住宅管理業者登録制度について教えてください。どのような業務を行う業者が登録の対象となるのでしょうか。また、登録しない場合はどうなるのでしょうか？

**A.** 平成23年12月1日から、賃貸住宅管理業者登録制度がスタートしました。これは、賃貸住宅につき、貸主から委託を受け、または借り上げて、「入居者からの家賃等の受領に係る事務」、「契約更新に係る事務」または「契約終了に係る事務」のいずれか一つ以上を行う管理業者が対象となります。この制度は任意登録制度であり、登録をしないからといって、上記事務を含む賃貸住宅の管理業務を行えないということではありません。しかし、登録業者名等は一般に公表されますので、入居者や貸主において、物件の選択や管理業者の選択における判断材料の一つとなることが予想されます。登録申請の方法や、登録業者になった場合の対応(参考書式も含む)等については、平成23年11月末に全宅管理において「解説書」を作成し、会員の皆様に送付しておりますので、登録をするか否かの検討や、登録の準備、登録後の業務の参考などに積極的にご活用ください。

## ●賃貸不動産経営管理士へのアドバイス●

賃貸住宅管理業者登録制度においては、貸主・借主間の契約関係について、契約更新時と終了時に係るルール(業務処理準則)が設けられており、登録業者はそれを遵守しなければなりません。

### 1 賃貸借契約の更新時

登録業者は、原則として借主(管理受託の場合)・転借人(サブリースの場合)に対し、更新後の契約期間、更新後の家賃の額、支払時期・方法、家賃以外に授受される金銭の額、当該金銭の授受の目的等を記載した書面を交付しなければなりません。この書面は、あくまでも「登録業者」の名において借主等に交付するものであり、当事者間で賃貸借契約書を再度取り交わすだけではこの要請に応えたことになりませんので、注意が必要です。

なお、定期建物賃貸借の場合で、期間満了後の同一当事者間で賃貸借をするときは、更新ではなく再契約(新たな契約)となりますので、この書面は必要ありません。貸主との間に管理受託関係があったとしても、再契約手続を行う場合には仲介の立場で宅建業法に従って対応することになりますし、サブリースの場合には新たな契約として、登録業者自らが重要事項説明と契約成立時の書面の交付をすることになります。

### 2 契約終了時

登録業者は、賃貸借・転貸借契約の終了時に、借主等に対し契約終了に伴う債務の額を提示するときは、債務額の算定の基礎について記載した書面を交付し、その内容につき借主等から説明を求められたときは、当該事項について説明をしなければなりません。実際の書面の作成や説明においては、滞納家賃であれば滞納月を特定し、日割計算の月があればその計算等も示すことが考えられます。また、原状回復費用であれば借主負担とされる原状回復の範囲につき、特約の内容や原状回復ガイドラインをしっかりと踏まえ、対応することが必要でしょう。

回答者 佐藤貴美(さとう たかよし)

佐藤貴美法律事務所 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している。主な著書は、「基礎からわかる賃貸住宅の管理」(住宅新報社)、「実践!賃貸不動産管理」(大成出版・共著)など。

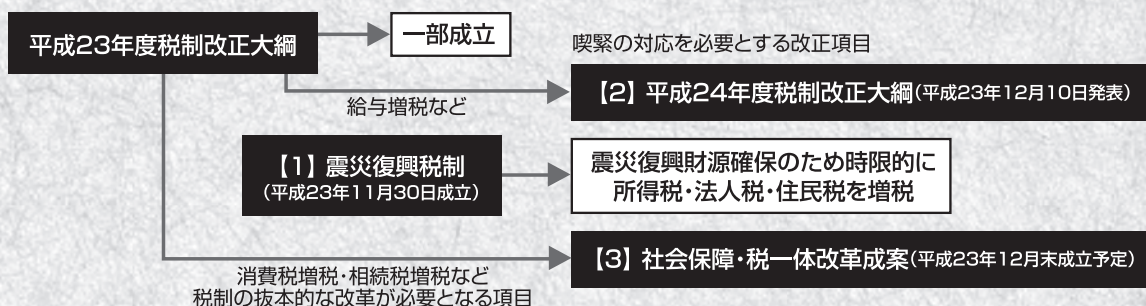


# 税務相談

平成24年度税制  
改正大綱の概要と  
ポイント

**Q.** 平成24年度の税制改正大綱にて、賃貸管理業者が注目すべき点を教えてください。

**A.** 平成24年度の税制改正は、医療、年金、福祉財源と東日本大震災の復興財源の確保、ねじれ国会の影響もあり、税制改正決定プロセスが複雑化しております。最終的に国会ですべて可決されなかった平成23年度税制改正大綱に盛り込まれた相続税増税などの審議継続を含め、下記の位置づけで改正審議が進んでおります。



※相続税基礎控除改正(3000万円+600万円×法定相続人の数)は【3】社会保障・税一体改革成案にて審議中

平成23年12月10日、政府税制調査会による平成24年度税制改正大綱が発表されました。賃貸管理業者が注目すべき点は以下となっております。

## <賃貸住宅管理業者が注目すべき点>

1. 特定事業用資産の買換え特例:適用範囲の縮小  
所有期間10年超の事業用資産を買換えた場合の課税の繰延規定について、買換え資産を事務所等の敷地の用に供されている面積300㎡以上のものに限定し3年延長
2. 固定資産税  
評価の高い土地の負担調整率を順次廃止  
新築住宅・認定長期優良住宅の税額1/2軽減特例を2年延長
3. 給与所得者の給与所得控除を1500万円以上の給与所得者は245万円で固定  
以上はどれも増税に向けた改正です。
4. 住宅取得資金1,000万円(1,500万円)贈与税非課税制度、年々控除額減少し3年延長
5. 住宅ローン控除、低炭素まちづくり促進該当物件の減税額増加
6. 居住用財産の買換え特例、居住用財産譲渡損失の損益通算・繰越控除2年延長  
以上は、子世代の住宅購入や相続対策に活用できそうです。

このように、税制改正の方向性は確実に増税基調に向かっております。今回は改正に至りませんでしたでしたが固定資産税の小規模住宅用地1/6→1/4の増税、所得税増税、配偶者控除の廃止などは近い将来改正が望ましいという意見です。

毎年賃貸収入により経常所得が多く、土地・建物等の資産が多い賃貸オーナーは、明らかに増税の影響を強く受けてしまいますので、今後収益を生まず課税評価額の高い資産を売却、建て替えなど組み替えて、収益性が良く資産圧縮効果の高い資産へと、より筋肉質な資産形成を進めて行く必要があるでしょう。

回答者 菊地則夫(きくちのりお)

東京シティ税理士事務所 税理士。土地譲渡の税金、相続税、土地の有効活用、アパートマンションオーナーの税金問題等が得意分野。賃貸不動産経営管理士講師、(財)不動産流通近代化センター専任講師を務めている。『アパート・マンション経営がぜんぶわかる本』(あさ出版)など、書籍等の編集・執筆も多数。



# 今どきの空室対策

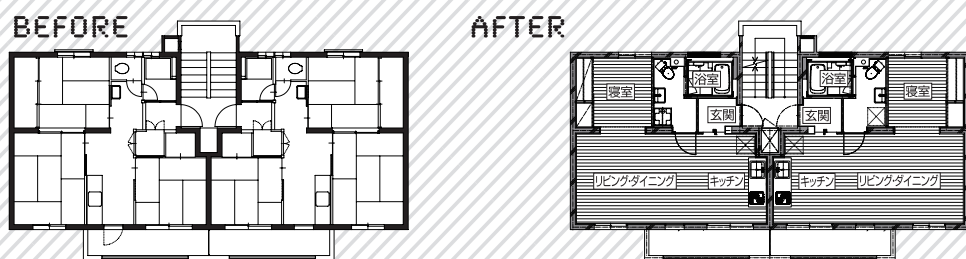
## 第1回

## リノベーションは空室対策の原因療法である

リフォームとリノベーション。その違いを別の言葉で言い換えるとするならば、たとえば医学における「対処療法」と「原因療法」が相応しいかもしれない。老朽化し収益性の低下した建物は病を患った身体。胃の痛みを解決するために服用する付け焼刃の胃薬がリフォームならば、生活環境や生活習慣そのものを改善しようとする行為がリノベーションだ。

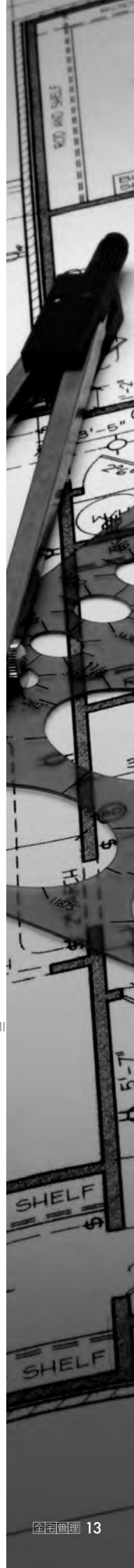
「築40年鉄筋コンクリート10坪2DKファミリータイプ」。空室問題を抱えるそんな賃貸物件が都市の中心市街地にあったとしよう。建物の老朽化もさることながら、この物件が根本的に抱える問題点を「原因」から究明すれば、「そもそも現代の都市生活者の間で小規模ファミリータイプのニーズは消滅した」という社会環境の変化か、あるいは「そもそもこの建物周辺は住居エリアではなく商業あるいはオフィス街へと変化した」という周辺環境の変化などであろう。鉄筋コンクリート10坪というハードウェアにインストールされた2DKファミリータイプというソフトウェア。問題はこの組み合わせであり、この本質に触れることなく最新の住設機器やインテリアでお茶を濁すような「対処療法」つまり「リフォーム」を繰り返していく限り状況は根本的に改善されない。

原因療法たるリノベーションは「そもそも」を知る努力から始まり、発想の転換をもって根本的な問題を駆逐し新たなフィールドでの再スタートを切ることを目指す。マーケティングの言葉を借りれば「既存商品価値のリポジショニング」である。



【AURA243 多摩平の森】  
昭和30年代団地の典型的な3Kの部屋を、2人暮らし向け1LDKへ改修した例。





# 01

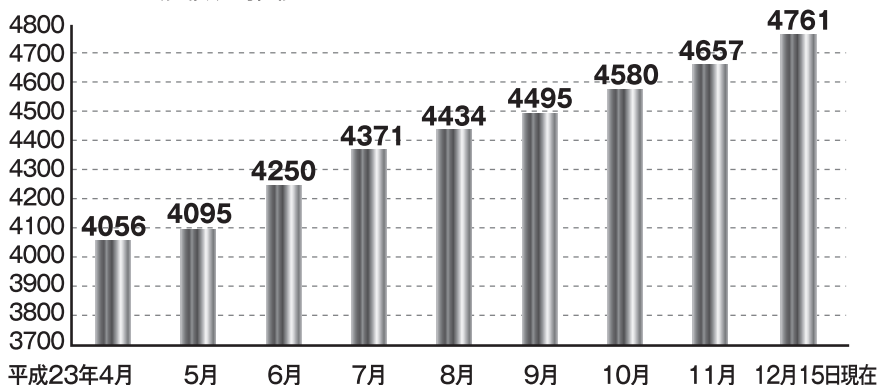
## 全宅管理第2回理事会を開催しました

平成23年11月14日、東京・トラストシティカンファレンス丸の内において全宅管理第2回理事会を開催しました。

この中で、「最近の会員数」(グラフ1参照)、「平成23年度事業経過報告及び収支報告」(表1参照)「賃貸住宅管理業者登録制度への対応」(表2参照)などにつき報告がなされ承認されております。また、長期会議日程として第2回定時社員総会が平成24年6月28日に行う予定である旨報告、承認されております。

また、本会では本年6月に国土交通省より、高齢者住まい法の改正を受けた「サービス付高齢者向け住宅の登録に係る参考とすべき入居契約書等作成事業」(国庫補助事業)を受託しており、これに伴う平成23年度本会予算の一部補正が審議されました。このほか、本会の支部のあり方について審議がなされいずれも可決しております。

●グラフ1:会員数の推移



●表1:平成23年度事業経過報告及び収支報告(上半期:平成23年4月1日～9月30日)

### 【総務財務委員会】

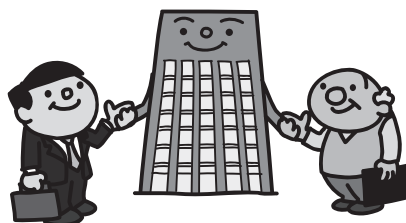
- 1.入会促進活動の推進  
入会促進の推進、全宅連地区連絡会との連携
- 2.各種会議の開催  
通常総会(6/29)、理事会(5/13)、運営審議会(4/27・6/29)、正副委員長合同会議(7/21)、監査会(4/19)
- 3.東日本大震災に伴う会員への支援
- 4.諸規定の整備  
災害見舞金規定の作成

### 【事業運営委員会】

- 1.情報提供活動の推進  
FAX一斉同報による情報提供の実施、会報誌による情報提供、ホームページによる情報提供
- 2.会員支援事業の実施  
法律相談の実施、反社会的勢力排除モデル条項対応
- 3.会員研修会の企画、周知
- 4.賃貸管理業賠償責任保険の見直しに向けた検討

### 【業務企画委員会】

- 1.原状回復ガイドラインの改訂に伴う対応
- 2.賃貸住宅管理業者登録制度への対応
- 3.高齢者すまい法の改正に伴う対応
- 4.入会促進に向けた新規事業の立案





## ●表2:賃貸住宅管理業者登録制度の施行に伴う全宅管理としての対応

- |                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| 1.登録申請窓口補助業務            | 5.登録業者の業務サポート・資質向上に向けた事業を実施 |
| 2.標識(業者票)作成業務           | 6.会員研修会                     |
| 3.登録制度に係る解説書の作成・配布      | 7.登録制度周知チラシの作成・配布           |
| 4.登録制度に係る契約書式等の無料ダウンロード |                             |

## 02

## 平成23年度会員研修会を開催しました

平成23年度会員研修会を全国10会場において開催しました。同研修会では佐藤貴美弁護士(本会顧問)を講師にむかえ、①賃貸住宅管理業者登録制度、②原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)、③反社会的勢力排除のためのモデル条項の導入、④最近の判例(更新料・敷引特約)をテーマに講演が行われ、いずれの会場においても例年を上回る多くの出席者がありました。



日 程	開催地	会 場	出席数
平成23年10月 7 日(金)	沖縄	浦添産業振興センター	53名
10月13日(木)	宮城	ハーネル仙台	107名
10月20日(木)	福岡	アクロス福岡	103名
10月26日(水)	北海道	北海道自治労会館	84名
11月 7 日(月)	大阪	チサンホテル新大阪	160名
11月 8 日(火)	愛知	AP名古屋	107名
11月28日(月)	広島	RCC文化センター	46名
11月29日(火)	香川	アルファあなぶきホール	80名
12月 8 日(木)	東京	よみうりホール	489名
12月 9 日(金)	石川	石川県不動産会館	49名
合 計			1278名

IT雑学

## That's 学

いまさら聞けないIT用語。

## ネット・リテラシー(Net Literacy)

第1回

もともと英語のLiteracy(リテラシー)には「言語を読み書きできる能力」という意味がありますが、ネット・リテラシーとは、インターネット上の情報を正しく判断し、正しく活用することができる能力のことを意味します。

そもそもネットに限らず、新聞や雑誌、書籍、テレビ、ラジオにも、その中の情報を取捨選択して正しく判断し、自分に必要で有益な情報として活用する能力を意味する「メディア・リテラシー」という言葉がありますが、日本ではこれらメディアの影響力が強く、いつしかメディア・リテラシーが「メディアに騙されないための技術」と認識されるようになりました。これにより、ネット・リテラシーにも「ネット上にある嘘に騙されないようにする、危険から上手に身を守る」といった意味で使われるケースが非常に多くなっています。

インターネットは利用者によってその利用方法もレベルも様々です。ネット上にはその信憑性が疑われるものが多々あり、また、いつ出されたのかわからない情報が放置されています。さらに、ブログを炎上させたり、個人情報やネット上にばら撒いたり、出会い系サイトを使ったネット詐欺が横行したりと、「あきらかな悪意」もはびこっています。自己防衛の意味でも、ネット・リテラシーは非常に重要な能力といえるでしょう。

最近では、掲示板やTwitterなどの一部の怪しい書き込みで踊らされるような人が多く、より、ネット・リテラシーが問われる時代となっています。インターネットにはいい人も悪い人もいて価値観は人によって違うことや、現実の世界とネットの世界には違うルールが存在していることを念頭に、その記事の真意を判断し、また、意見やコメントをする際は、多くの人にどう読まれて理解されるのかを予想できる能力が問われます。



ホームページもリニューアルいたしました。

全宅管理

検索

<http://www.chinkan.jp/>



一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（通称:全宅管理）は、2011年（平成23年）3月1日に設立、賃貸不動産管理業協会（賃管協）からの財産寄付及び事業譲渡を受け、2011年4月1日から一般社団法人として新スタートいたしました。

全宅管理では、これまで賃管協で実施してきた事業をはじめ、これまで以上に充実した事業を提供し、賃貸管理業務を強力にバックアップします。

