

※このメールは全宅管理のメルマガ配信にご登録して頂いた会員様限定で配信しています。

目 次

[1] 業界動向・行政動向

- ・平成 27 年「住民基本台帳人口移動報告」（総務省統計局）
- ・平成 27 年の貸家新設前年比 4.6%増（国土交通省）
- ・東京都大田区「民泊」事業者の受付始まる

[2] 連載コラム 第 15 回

- ・賃貸不動産管理における業務リスクと対策
～急増する認知症対策の切り札「家族信託」について～

[3] 身近な賃貸管理法律相談 Q & A

- ・保証人 ～借主と連絡が取れない場合の保証人への代理権の授与について～

[4] 協会からのお知らせ

- ・全宅管理業務支援システムについて（現在準備中）
- ・宅配ボックスの会員特別価格による販売開始について
- ・店頭掲示用フラッグのご案内について

[1] 業界動向・行政動向

○平成 27 年「住民基本台帳人口移動報告」（総務省統計局）

総務省統計局が 1 月末に公表した平成 27 年「住民基本台帳人口移動報告」によると、平成 27 年の 1 年間における日本人の市区町村間の移動者数は 504 万人で、前年に比べ 2.7%増、平成 15 年以来 12 年ぶりの増加となった。

景気の低迷や人口の減少が影響して、近年は移動者が少なかったが、12 年ぶりと大幅な伸びを見せた。移動者数を都道府県間移動者数と都道府県内移動者数に分けて見ると、都道府県間

移動者数は233万人で前年比3.3%増、4年ぶりの増加。都道府県内移動者数は271万人となり、前年比2.2%増、2年ぶりの増加となった。

このように都道府県間移動者、都道府県内移動者ともに前年比増となったのは平成7年以来20年ぶりとなっている。都市間の人の往来は賃貸住宅需要に結びつくことから、今後も市場ニーズが注目される。

○平成27年の貸家新設前年比4.6%増（国土交通省）

国土交通省が1月末に公表した平成27年の「建築着工統計」によると、27年1年間の貸家の新設着工戸数は前年比4.6%増の37万8,718戸で、4年連続の増加。また、過去7年間で最も高い実績となった。

これを年度で見た場合、平成27年度の4～12月の9ヵ月間も、前年度比7.4%増の29万5,947戸と高い伸びを見せている。

貸家の新築が大きく伸びたのは、都市圏別では首都圏が前年比7.8%増の13万4,995戸、中部圏が同8.7%増の3万6,900戸となっている。地域別では、関東が前年比7.5%増、北陸10.2%増、中国8.2%増、九州8.1%増が目立っている。

こうした新築増の背景にあるのは、相続税の節税需要、潜在的な賃貸住宅経営に対する強い意欲、新築が好まれる市場環境、投資資金の積極的な参入などが挙げられている。

○東京都大田区「民泊」事業者の受付始まる

いよいよ注目の「民泊」が動き始めた。東京都大田区は1月29日に民泊条例を施行「民泊」を予定して部屋の提供を希望する事業者の受付を始めた。国家戦略特区を活用した全国初の事業で、申請を受けた区は、早速、物件を確認するなど認定作業に着手した。

すでに、大阪府では昨年10月27日、議会で訪日外国人旅行者の「民泊」を特例的に可能とする条例が全国に先駆けて可決され、現在、運用に関して具体的な施策の準備が進められている。

外国人旅行者が増える一方、宿泊施設が十分に整備されていないことから、賃貸住宅の活用を図ろうとする動きが急ピッチで進み、平成25年12月には、規制を大幅に緩和する「国家戦略特別区域法」が施行された。

これで、旅館業法を緩和して個人宅や賃貸住宅を宿泊施設などに活用する「民泊」が具体的に

動き出した。まずは東京、大阪、京都、福岡などの国家戦略特区エリアに旅館業法の特例を認め、特例が認められると、現行では旅館業法によって貸すことができない外国人旅行者に、一定期間賃貸住宅の滞在が認められる。

しかし、いざ運用が具体化すると問題点も多く、本格スタートまでにまだまだ多くの課題が残されている。

☆*。 。 。 ☆*。 。 。 ☆*。 。 。 ☆*。 。 。 ☆*。 。 。 ☆*。 。 。 ☆*。 。 。 ☆*。 。

[2] 連載コラム

第 15 回 賃貸不動産管理における業務リスクと対策

～急増する認知症対策の切り札「家族信託」について～

2025年には65歳以上の高齢者の5人に1人が認知症となる。

先日、厚生労働省が衝撃的な発表を行いました。これによれば、現在462万人いる認知症の高齢者が、2025年には約1.5倍の700万人になるということです。

結婚されてお子様もいるようなご家庭であれば、それぞれのご両親や叔父、叔母はいずれも65歳以上になっているケースも多いのではないのでしょうか。

つまり5人に1人ということは、すべての家庭にとって認知症と無関係ではいられないということなのです。安倍政権が介護離職ゼロを掲げているように認知症は国を挙げて取り組まなければならない重要な問題であるという事は前回の本コラムでも触れましたが、しかし、認知症で問題になるのは介護だけではありません。

相続を考える上でも、この認知症は大きな問題となります。

認知症になってしまうと『意思能力がない』と判断されてしまうため、自宅を売却して、老人ホームに入ろうとしても売ることができません。また相続税対策で、資産の組み替えや贈与をしようにも同じように意思能力の欠如からできなくなってしまいます。

つまり、認知症になってしまうと、すべての財産が凍結されてしまい身動きが取れなくなってしまうのです。そんな認知症に対する相続対策として、いま注目を集めているのが「家族信託」です。

今回はこの家族信託の仕組みと活用法について、実際にあった私の知人Aの事例を元にご紹介していきます。この家族信託を使っていれば、もっと円滑に相続を行うことができた事例です。

Aの実母が亡くなったのは昨年8月でした。埼玉県のアパートを相続しましたが、正直立地には恵まれているとは言い難いアパートでした。Aの実母は10年程前から認知症を患い最期は老人ホームで暮らしていました。

認知症を患っていたため、アパートをリフォームすることも売却することもできませんでした。例えば家族といえども、手の出しようがなかったのです。

亡くなった後に現地を訪れてみましたが、アパートの惨状は目を覆うばかりだったそうです。白の塗装はボロボロに剥げ落ち、階段の鉄部は赤錆だらけで、ところどころ小さな穴まで開いていたそうです。認知症になってから一切手入れをしてこなかったのまるで廃墟のようになってしまったとの事でした。

認知症になって意思能力が亡くなってしまっても、「成年後見制度」を利用すれば、後見人によって財産管理や契約行為ができるようになるので、制度上は財産を保全することができます。

しかし、この後見制度を使うことは簡単ではありません。成年後見制度は、申立から実際に後見人が決まるまで3～10ヶ月ほどかかります。手続きが煩雑で時間もかかるため使い勝手が良いとは言えないのが実情です。

そこでこうした問題点を解決してくれる制度が「家族信託」です。

認知症になる前に家族信託をしていれば家族が財産を管理、処分することができるようになります。裁判所の許可もいりません。

家族信託では、自らの財産を信託する「委託者」財産の管理・処分を行う「受託者」財産から生まれる利益を受け取る「受益者」の3者を設定します。

先ほどのケースでは、Aの実母が「委託者」と「受益者」となり、A自身が「受託者」となります。そうすると、賃貸管理会社とのやり取りはAが行いその家賃収入はAの実母が受け取るようになります。リフォームはもちろん売却についての意思決定も受託者である知人の判断で行うことができるようになるのです。

健康なうちは家賃を受け取り、万が一、認知症になった場合でも、必要に応じてアパートを売却することもできるようになります。

もちろん、事前の信託契約において、受託者の契約行為の範囲を定めることもできるので、日常的な管理代行業務だけを委託し、売却はできないようにすることもできます。

なお、信託した財産の所有権は、もとの所有者から受託者に変更されることになります。紹介した事例で、もし家族信託をしていた場合、Aの祖母のアパートの所有権は受託者であるAに移ることになるのです。

ただ、受益者を自分自身に設定しておけば、利益がアパートを管理・運営する受託者の元に行くことはありません。また、委託者が契約を解除できるように設定しておけば、信託契約自体を解除することも可能ですから、所有権を取り戻すこともできます。

このように家族信託は、これまでの相続対策では難しかったことが、解決しやすくなる使い勝手の良い制度です。使い方次第で相続にまつわる様々な問題を解消できる事が今注目されている一番の理由でしょう。

○保証人 ～借主と連絡が取れない場合の保証人への代理権の授与について～

Q. 1 借主が物件を不在にし、連絡が取れなくなった。保証人である親に連絡したところ、親は借主本人と連絡をとれる状況にある。この場合において親に物件の明渡し、残置物の引取り、明渡の実現を求める事は可能か。

A. 1 親が借主本人と連絡が取れるのであれば、借主本人から親に対し退去事務一般の代理権を授与させ、親が代理人の立場で一切の行為を行うのであれば法的問題はクリアできる。それができない時は保証人または親と言っても別人格なので、あくまで引取りなどを求め、本人でなければできない行為までを求めると（廃棄など）は避ける必要があると思われる。

⇒全宅管理では毎週月曜日に電話法律相談を実施しています。今までに寄せられた質問を協会HP内の「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめておりますので、是非ご参照ください。

電話法律相談よくあるご質問

(http://www.ody-s.jp.com/p/?_20347--1/21LFFN7E8-1/t_1._ct)

。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。

[4] 協会からのお知らせ

○全宅管理業務支援システムについて（現在準備中）

本会会員の皆様の業務の効率化と適正化を図る観点から、今般本会によるクラウド型賃貸管理システムの提供をすることとなりましたので御案内申し上げます。本サービスは契約管理プランを基本として、業務に合わせて追加できるプランを含め3プラン用意しており、会員の皆様の業務形態に合わせてお選びいただける内容となっております。先月会報誌等を発送した際に本件についてのチラシを同封いたしましたが、会員の皆さまから大変好評を頂いております。

本格稼働に向けては現在準備をすすめており、詳細を確定次第、会員の皆様にあらかじめ御案内申し上げます。

会員専用ページ (http://www.ody-s.jp.com/p/?_20347--1/21LFFN7E8-2/t_2._ct)

○宅配ボックスの会員特別価格による販売開始について

本会と新たに提携を開始した（株）プロボックスの宅配ボックスについて、今般本会会員特別価格による販売を開始いたしましたので御案内いたします。

賃貸住宅における入居率向上及び資産価値の向上に、宅配ボックスを是非ご活用下さい。商品の詳細につきましては添付のチラシをご確認頂きますよう宜しくお願い致します。

○「店頭掲示用フラッグ」のご案内について

本会ではこの度、安心と信頼のハトマークをフラッグのセンターに配置した『店頭掲示用フラッグ』の販売を開始致しました。先日1セット（フラッグ+ポール）は配付致しましたが、追加

