

いちょうレポート



No. 162 2013 年 1 月 (有)アクティ 室 和 允 TEL042-652-3389

URL <http://www.acticonsult.co.jp> FAX042-651-4617

—賃貸経営上必要な知識—

今日の賃貸アパート経営は、地域間格差はありますが、入居希望者数は減少しており、市場環境が厳しいにもかかわらず、収入を得たいとして、新築アパートの供給が次から次へと続いています。アパート経営には、その地域市場と入居者層について専門家である第三者による調査と自身による収支計画が必要です。

アパート経営上知っておくべき事項についてお伝えします。

1. 賃貸住宅の原状回復

第一に、アパート経営者となれば、消費者契約法上の事業者となり、アパートを借りる個人は消費者になるので、消費者契約法の適用を受けることに留意する必要があります。賃貸住宅でのトラブルの多くは、退出時における原状回復です。原状回復については、平成 10 年に建設省（現国土交通省）は「原状回復ガイドライン」を発表しました。その後も消費者側からの裁判・判決が考慮されて、平成 16 年度、23 年度と改定されました。

以前にアパート契約をし、そのまま更新している家主の方は注意が必要です。

契約時期に関係なく、全ての居住用建物に適用されます（※事業用賃貸建物契約は該当しません）。ガイドラインでは、通常使用による損耗は家主の負担としています。

ガイドライン中の重要事項の一部である通常使用による損耗とは、次のようなものです。

①家具の設置による床、カーペットの凹み、設置跡、②畳の変色、フローリングの色落ち、クロスの変色、③タバコのヤニ、④テレビ、冷蔵庫などの後部壁面の黒ずみ、⑤壁に貼ったポスターや絵の跡、⑥エアコン設置による壁のビス穴、跡、⑦ハウスクリーニング。

これは、入居者が支払う賃料はそのアパートを使用した対価であり、入居者が通常の使用で発生した賃貸物件の劣化は賃料で賄われる、との考えに基づいているからです。

入居者とトラブルになると、行政側は、まずどのような契約書を使用しているのかということから調査をします。その他にも様々な法改正が多くなる傾向のある現在、家主は経営上、最新の契約書の考え方を理解し、貸主責任とリスクを知ることです。

2. 借家の入居者死亡（相続人なし）の対応

近年ではアパート・借家での自殺や高齢者の孤独死が伝えられます。この場合、物件の明渡し、残置物の処理、未払い家賃の回収をどのように進めたらよいのでしょうか。

家主として、入居者の残置物を自力で処分することはできません。実務としては弁護士へ依頼し、相続財産管理人として家庭裁判所へ申立てをします。

相続財産管理人は、以下の手順で職務を行います。①相続財産管理人の選任公告、②相続債権者・受遺者に対する請求申出の催告、③相続人搜索の公告、④住居・財産・負債の調査、⑤明渡費用の見積もり、⑥住居内残置物の処分及び物件の明渡し、⑦管理報告書・財産目録・管理事務経過一覧表を裁判所へ提出する、⑧相続債権者・受遺者に対する請求申出の催告、⑨換価のための相続財産の処分、⑩弁済手続き。

家主はこれら、相続財産管理人依頼の費用及び残置物の処分費用を負担することになります。