

に収入が安定しない、という側面があります。安定を求めるオーナーには、一棟や一室を、合意した家賃で「借り上げてもらいたい」、というニーズが生まれます。直接賃貸したときより賃料収入は少し減りますが、安心料として許容できる範囲なら、サブリースを望むワケです。一方の管理会社側も、オーナーが安定を望み、それで建築受注や賃貸管理契約がいただけるので、サブリースというメニューを用意します。両者の思惑がこの時点で一致します。ただし、もうひとつ、思惑だけでなく「目的」も一致させる必要があるのです。それは「良い賃貸経営」をするという目的です。出来るだけ空室が少ない、つまり稼働率の高い状態を維持する。入居者に快適に長く暮らしていただく。建物設備に必要なメン

テナンスを行い、無駄な修繕や交換を防ぐ。結果として収益を最大化する。これらは「良い賃貸経営」によってもたらされる結果です。たとえ、オーナーが自主管理をしても、管理を業者に委託しても、サブリースで家賃保証を受けたとしても、「良い賃貸管理をする」というこの目的は、見失ってはいけないのです。オーナーとサブリース会社が、この目的を共有して手を組むことができるなら、安定志向のオーナーにとっては、サブリースはメリットがある仕組み、と言っても良いでしょう。



## 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得ます。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さんの判断で行うことが難しくなります。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。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くしかない(本文のまま)」状態となってしまいます。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さんが受託者となって信託契約を締結します(次ページの図参照)。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も書いています。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、ここには高額な税金が課せられます。しかも、特別受益として相続財産に「持ち戻し」されてしまいます。もう1つは遺言によって「遺贈する」ことですが、次男Cには「遺贈分減殺請求」という強力な権利があるので、「すべてを長男Bに」という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、

## 空室対策実践塾 閑散期の対策をしましょう!

繁忙期が終わると閑散期というオフシーズンに入ります。今回は、この時期に大家

名義は長男B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ます。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。



さんがすべきことは何か、を考えましょう。残念ながら繁忙期に空室が決まらなかった

大家さんは、この閑散期での客付けに向けて動き出さなければなりません。大家さんに知って頂きたい事は、入居者さんの立場から見た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は違うと言うことです。じっくり探す人が多くなりますので、そういう人の心をつかむような仕掛けをする必要が有るのです。お部屋探し



のお客様の気持ちは、お客様を日々接客し、たくさんの物件を見ている営業マンが一番知っています。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を、ぜひ彼らに相談して下さい。

さて、時間のある閑散期は、細かい部分の見直しを行いましょう。以下にいくつかの見直し項目を挙げてみます。原状回復だけではカバーできない細かい部分のリフォームは、時間のある閑散期にこそ行うべきです。クリーニングで取りきれなかった水回りのコーキングのカビや黒ずみは打ち直してしまいましょう。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。費用対効果が高いリフォームだと思います。

建物のエントランス周りを見直してみましょう。エントランスに入った時に、暗くありませんか？管球の種類を変えるだけで随分明るくなる場合もあります。ポストの周りにチラシは落ちていませんか？どうしてもチラシがたまるなら、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ませんか？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が有るなら、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。

敷地内のごみ置場は綺麗ですか？ごみ置場が汚れていたり、回収されない粗大ごみ

が残っていたりすると、せっかくお部屋を気に入ってくれたお客様の「ここに決めようかな」と思う気持ちを鈍らせてしまいます。ごみ置場をきれいに保つのはなかなか大変ですが、入居者に分別についての呼びかけを行ったり、徹底的に清掃を試みるなど、行動を起こせば目に見える効果が出る場所です。

駐輪場に壊れたりパンクしたりして使えなくなっている自転車はありませんか？また、自転車が増えすぎて駐輪場からあふれたりしていませんか？使わない自転車をわざわざ自分で処分するのは面倒なので、そのまま放置している入居者もいるのではないのでしょうか。不要な自転車の調査を行い、まとめてオーナー側で処分するのも一つの方法です。自治体によっては安価に処分出来ますので、地域の清掃事務所に相談してみてください。

植栽は枯れてしまっていたり、伸びすぎたり、植栽の中にゴミが入り込んでいませんか？敷地に緑があると良い雰囲気になりますが、定期的にお手入れをしないと逆効果になりかねません。夏になると植栽はさらに伸びますので、今の時期には自分で出来る範囲で少し手入れをしておく方が良いと思います。

共用階段の下や、廊下に入居者さんの私物が置いてありませんか？これらも地道な呼びかけや注意が必要で時間がかかりますが、廊下に私物がたくさん置いてあるのは初めて見に来た人にとっては興ざめなものです。消防上の観点からいっても避難の妨げになりますので、時間をかけてでも解決して頂きたい問題です。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。既に入居して下さっている方のためにも良いことですし、長期入居に繋がるかも知れません。

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みてはいかがでしょうか？



賃貸経営で満室を維持するための アパートマンション館株式会社

# 賃貸経営ニュース

## 4月

■発行日：2016.4.1 第4巻8号（通算44号）  
 ■発行所：アパートマンション館株式会社  
 茨城県取手市取手2丁目2-7 <http://www.apa-to.co.jp/>  
 ■発行人：宮内 広明 TEL 0297-72-1181

今月のトピックス ●賃貸Q&A 「サブリースはオーナーにメリットある？」 ●賃貸の本 「家族信託活用マニュアル」 ●空室対策実践塾 「閑散期の対策をしましょう！」

## 賃貸Q&A

Q. アパートの新築を検討したときに「サブリース」を提案されました。サブリース契約はオーナーにとってメリットがあるのでしょうか。



A. 賃貸経営のオーナーにとって、サブリースとは「どんなシステムなのか」を考えてみましょう。

たとえば、設備が故障したときは、すぐに修理や交換をする。さらに、故障する前に手当てをして、借主の不便や不満を防止する。この考えに反対するオーナーはいないと思います。入居者に満足してもらうことが、賃貸経営にとって最も重要なことに異論はないでしょう。しかし、サブリースされているオーナーの多くは、「それはサブリースしている会社がやることで自分には関係ない」と言うのです。

敷金精算は、借主と揉めると次の募集に支障をきたすので、スムーズに進めたいですよ。あるいは入居審査は、家賃の支払い能力だけでなく、入居ルールを守る良い入居者を選んだ方がいいですよ。さらに家賃というのは、借主の満足度を高めていくことで退去を防いで、結果として値下がりを防ぐことができるはずですよ。これらの考えに反対するオーナーはいないと思います。しかし、サブリースされているオーナーは、「それはサブリースしている会社がやることで自分には関係ない」と言うのです。ここに、サブリースという仕組みの落とし穴があります。

たしかに、借主が不平や不満を言おうと、敷金精算で揉めようと、毎月家賃が入ってくるのがサブリースです。ルールを守らない入居者が他の優良借主に迷惑をかけようと、退去が多く発生しようと、今月の収入に変わりがないのがサブリースという仕組みです。極端に言えば、空室が多く長く発生していても、毎月家賃が入ってくるのがサブリースです。しかし、この状態が長く続いたら、長期的にはオーナーの収入低下をもたらすことは「火を見るより明らか」です。サブリース会社が、いつまでも赤字を補填し続けることはないワケです。

「建築させたのだから」「管理を任せたのだから」というオーナー側の主張も分かりますが、だからといって、会社が赤字を出し続けることはありません。

このようにサブリースはオーナーに、「経営に無関心でも約束された収入が入り続ける」という「錯覚」をもたらしやすい仕組みと言えます。

Q. では、サブリースはオーナーにとってメリットはない、ということでしょうか？

A. そう単純ではないのです。賃貸経営は満室が続けば良いですが、退去や入居を繰り返すのが宿命です。そのため

