# 住まいを貸す

## **第1章賃貸住宅経営とは？**

住宅を貸す場合

転勤等で一時的に自宅を使用しない場合や、売却するよりも賃貸した方が良いと判断した場合、住宅を貸すことになります。しかし、いったん賃貸いたしますと借家権が発生してしまいます。賃貸借契約には普通借家契約と[定期借家](javascript:dispRewords('548');)契約がありますが、普通借家契約の場合は、家主に正当事由がない限り更新を拒絶することはできませんので、一時的な賃貸では、[定期借家](javascript:dispRewords('548');)契約にしておいたほうが良いでしょう。

※[『第3章の3．契約条件（普通借家か定期借家か）を設定する』](https://www.athome.co.jp/oyakudachi/howto/howto_lend/howto03.html)を参照してください。

建物を賃貸すると[賃料収入](javascript:dispRewords('268');)が発生しますので、その[収入](javascript:dispRewords('268');)に所得税や[住民税](javascript:dispRewords('261');)がかかります。

この際、ある一定規模の賃貸事業になると[事業税](javascript:dispRewords('274');)もかかってきます。

売却した方が良いのか、賃貸した方が良いのかの判断は、相場家賃や想定売却価格などから勘案することになります。こうしたことは、地域に精通した不動産会社に相談した方が良いでしょう。

賃貸住宅を経営するメリット

土地を遊ばせておくだけでは収益力がなく、[固定資産税](javascript:dispRewords('295');)等の支払いは持ち出しになってしまいます。

そこで、収益力を生み出すために賃貸住宅を経営するというのが、最もポピュラーな方法です。

賃貸住宅を建てますと、土地だけでなく建物にも[固定資産税](javascript:dispRewords('295');)がかかってきますが、土地は住宅用地となり税負担が軽減されると同時に、賃貸事業における[必要経費](javascript:dispRewords('270');)となります。また、[家賃収入](javascript:dispRewords('268');)が発生しますので、上手く経営することで大きな収益を上げることも可能です。

収益力は、そこに建てる賃貸住宅のタイプ、特性、賃料設定などによって変わってきます。地域に精通した不動産会社と相談して、綿密な計画を立てたほうが良いでしょう。

また、将来的に賃貸住宅の管理も不動産会社に委託できる場合がありますので、併せて不動産会社に相談してみるとよいでしょう。国が施行する[賃貸住宅管理業者登録制度](javascript:dispRewords('2647');)に登録しているかどうかでも判断できます。

賃貸住宅経営にかかる税金

賃貸住宅経営による個人の所得は「[不動産所得](javascript:dispRewords('269');)」となり、他の[給与所得](javascript:dispRewords('254');)や事業所得などと合算して[確定申告](javascript:dispRewords('258');)することで課税（所得税・[住民税](javascript:dispRewords('261');)・[事業税](javascript:dispRewords('274');)）されます。

この「[不動産所得](javascript:dispRewords('269');)」は、賃貸住宅経営による[総収入](javascript:dispRewords('268');)金額から[必要経費](javascript:dispRewords('270');)を差し引くことによって算出します。

つまり、[必要経費](javascript:dispRewords('270');)を多く計上することで節税になるということです。[必要経費](javascript:dispRewords('270');)とは[固定資産税](javascript:dispRewords('295');)や[都市計画税](javascript:dispRewords('318');)などの公租公課、火災保険料、修繕費、[管理費](javascript:dispRewords('692');)、建物の減価償却費、ローンの金利などです。

## **第2章賃貸住宅経営を始めるには？** 物件概要を確認する

既存物件について「空室が多くて困っている」「安心できる入居者に貸したい」「家賃滞納や不良テナントに備えたい」といった場合は、不動産会社に管理を委託したほうが良いでしょう。

依頼を受けた不動産会社は、所在地、物件の規模・種類・[構造](javascript:dispRewords('320');)・築年数・間取タイプ、駐車場、希望賃料、希望入居者層などを調査。最適な条件のもとに、賃貸住宅経営が運営できるように手助けしてくれます。

また、管理を委託する不動産会社を選ぶ際は、国土交通省告示による任意の[賃貸住宅管理業者登録制度](javascript:dispRewords('2647');)の登録を受けている業者であるかを事前に確認してみるのも良いでしょう。登録を受けている業者であれば、一定のルールに沿った管理（管理委託契約前の重要事項説明や受領家賃の財産の分別管理等）を行っていますので、安全・安心な管理が期待できます。登録を受けているかどうかは、国土交通省のホームページで確認できます。

現地・登記記録を確認する

不動産会社は現地に行き、物件の内・外部、付属施設、周辺の公共施設や環境、交通機関、そして周辺の類似物件の賃料などを調査します。調査結果から、間取や設備、外装などのリフォーム提案や、賃料改定のアドバイスなどを行います。

また、[登記事項証明書](javascript:dispRewords('741');)等で所有権以外の権利関係の有無を確認します。

空地・農地・駐車場等を活用して賃貸住宅を建設する

空地や[農地](javascript:dispRewords('436');)、駐車場など、資産の有効活用として賃貸住宅を建設したほうが有利と判断できる場合があります。

こうした場合、不動産会社にコンサルティングを依頼します。不動産会社は土地所有者の意向の確認、対象地を調査。法制面の規制や収支予測、将来の経済環境の変化に対する配慮などを行い、具体的な事業計画案を作成します。

この計画内容について合意が成立したら「基本協定」を締結します。これは、共同事業がそれに基づいて成り立つような根本についての事柄を協議、決定し、その決めた事柄を文書化して、お互いに調印することです。

事業実施に当たっては、[敷地](javascript:dispRewords('87');)の測量や地質調査など、専門会社に調査を依頼する事項が発生するので、あらかじめ業務委託契約を締結し、調査に要する費用負担や支払時期などの諸条件を決めておくと良いでしょう。

## **第3章入居者を募集するには？**

適正家賃を算出する

適正家賃の算出方法には、「積算」「比較」といった2つの方法が用いられています。

「積算」とは、土地の購入資金や賃貸住宅の建設資金など、賃貸住宅建設に必要な費用を積み上げ、そこから月額家賃を算出する方法です。

｛（土地＋建設費）＋（借入金額＋金利）＋貸主の利益｝÷償却期間＝月額家賃

「比較」による方法は、対象物件の周辺に所在する類似した物件の家賃をいくつか調査、それを立地、築後経過年数、間取タイプ、設備、仕様などから修正し、月額家賃を算出します。

「積算」によって賃料を算出しても、その賃料が相場とかけ離れていては入居者が集まりませんから、最終的には「比較」による方法で市場性をチェックする必要があります。その際、「3DK月額12万円」というように賃料の「総額」で比較する方法と、「単価」で比較する方法があります。

この「単価」というのは「[坪](javascript:dispRewords('64');)単価（または1帖当たりの単価）」のことで、有効[居室](javascript:dispRewords('126');)面積、つまり住宅の総面積から水回りや廊下、玄関など[居室](javascript:dispRewords('126');)として使用できない部分を除いた単価で考える方法です。この方法ですと、近くに比較できる物件がないときや、変則的な間取の物件での賃料査定が可能です。具体的には、有効[居室](javascript:dispRewords('126');)面積1帖当たりの単価を算出し、対象物件の有効[居室](javascript:dispRewords('126');)面積に当てはめていきます。

しかし、適正家賃の設定には、その物件が持つ固有の要素や相場などを加味することが必要不可欠です。そうした情報に詳しい地元の不動産会社に賃料の査定を依頼するのが、一番良い方法でしょう。

入居者募集条件を設定する

入居者の条件について、「学生限定」にしますと「連帯保証人がしっかりしており稼働率が良い」という効果があります。「女性限定」にしますと「綺麗に室内を使ってくれ夜騒いだりしない」というメリットがあります。しかし、これは一概には言えず、入居者層を限定してしまうというデメリットもあるので注意が必要です。

ペットについては、「部屋が汚れる」「物件の傷みが激しい」「鳴声や臭いが迷惑」との抵抗もありますが、供給物件数が少ないので競争力は高くなります。また、楽器についても同様です。

さらに、入居時の一時金の設定で競争力を高める方法もあります。[敷金](javascript:dispRewords('552');)は[原状回復](javascript:dispRewords('693');)費用や滞納家賃の担保といった性格を持っているので、なかなか軽減しにくいものですが、[礼金](javascript:dispRewords('551');)や当初一定期間の家賃をなしとする「フリーレント」は効果があるようです。中には、月々の家賃を少し上乗せすることで、[礼金](javascript:dispRewords('551');)・[敷金](javascript:dispRewords('552');)ゼロとする物件も出てきています。

契約条件（普通借家か定期借家か）を設定する

賃貸条件について、普通借家契約にするのか定期借家契約にするのかを決めます。

普通借家契約ですと、たとえ契約期間を設定しても入居者から更新を求められると、家主側には、自らがそこに住むといった事情、賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況、立退き料の支払いなどといったことを考慮して、正当の事由が認められないと更新を拒絶することができません。

一方、定期借家契約ですと、家主に正当事由がなくても賃貸借期間の満了で契約が終了し、建物を明渡してもらうことができます。ただし、定期借家契約とするためには、借地借家法に定める要件をすべて満たす必要がありますので、不動産会社にアドバイスを求めるほうが良いでしょう。入居者から見れば、普通借家契約よりも不利な契約になりますから、一般に定期借家の賃料は安めになり、礼金などの一時金を授受する理由も希薄になるため、収入が減少するケースもあります。

以下に両者の特徴をまとめておきましょう。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 普通借家契約 | 定期借家契約 |
| 更新 | あり | なし |
| 立退きの問題 | あり | なし |
| 礼金等の一時金 | 慣行により取れる | 取るのが難しいものも |
| 契約満了の通知義務 | なし | あり（契約期間1年以上の場合） |
| 入居者からの中途解約 | 特約による | 特約によるがケースにより強制解約が可能 |

入居者募集広告の費用負担について

不動産会社によっては、広告を出稿することに対して費用を負担してほしい旨の提案をしてくることがあります。これに納得した上で広告活動を行った場合には、もちろん、その費用負担をすることになります。事前に広告内容について不動産会社と協議し、事後にその広告についての明細を不動産会社から受取るようにしましょう。

## **第4章不動産会社にどこまで依頼するのか？**

媒介契約の種類

依頼を受けた不動産会社が空室の入居者募集・斡旋を行い、賃貸借契約をまとめる仕事が「[媒介](javascript:dispRewords('442');)・[仲介](javascript:dispRewords('58');)業務」です。ここでの不動産会社の報酬は媒介・[仲介手数料](javascript:dispRewords('1139');)です。そして、「[媒介](javascript:dispRewords('442');)・[仲介](javascript:dispRewords('58');)業務」はもちろん、日常的な建物のメンテナンスからクレーム処理、さらには退去や更新などの業務を行うのが「管理業務」です。ここでは媒介・[仲介手数料](javascript:dispRewords('1139');)のほかに、管理料が報酬として発生します。

賃貸借[媒介契約](javascript:dispRewords('444');)は、入居者の募集・斡旋業務を不動産会社に依頼するものです。

賃貸借[代理契約](javascript:dispRewords('443');)は、特定の不動産会社に代理権を与え、入居者の募集・斡旋業務から契約の締結に至るすべての業務を貸主の代理人として行ってもらうものです。自ら発見した入居者と賃貸借契約を締結するときは不動産会社との協議が必要です。

賃貸借[代理](javascript:dispRewords('443');)および管理委託契約は、入居者の募集・斡旋・契約業務のほか、清掃・メンテナンスなどの管理業務全般を特定の不動産会社に依頼するものです。入居者の募集・斡旋業務については契約期間中に発生した空室を継続的に募集・斡旋する依頼内容で、自ら発見した入居者と賃貸借契約を締結するときは不動産会社との協議が必要です。

また、入居者募集・斡旋業務と契約更新・解約などの管理業務の一部を不動産会社に依頼する一部委託型もあります。

なお、宅地建物の賃借の代理・媒介が宅地建物取引業法による規制を受ける一方、賃貸住宅の管理に関しては、これまで国による特段の法規制がなかったことを受け、平成23年12月より、国土交通省において任意の[賃貸住宅管理業者登録制度](javascript:dispRewords('2647');)が創設されています。登録制度では、賃貸住宅の管理業務の適正化を図ることを目的として共通のルールが定められていますので、管理を委託する際に、登録を受けて適正に管理業務を行っている不動産会社であるかを確認することができます。

管理業務の内容

賃貸住宅経営に関する必要なすべての仕事が「管理業務」です。

入居者募集・斡旋業務に関する業務は、家賃の設定、入居者の募集・斡旋、物件情報の提供と物件案内、入居審査、賃貸借契約書の作成・管理、契約の締結です。

入居者居住中の管理業務は、善良な管理者としての注意義務に基づく入居者への説明・指導、各種のクレーム処理、[共用部分](javascript:dispRewords('566');)の清掃・メンテナンス、建物および設備機器の管理・修理、家賃の集金や滞納の督促です。

契約解除・退去に伴う業務は、解約手続きと明渡し、室内点検・リフォーム、[敷金](javascript:dispRewords('552');)の精算です。

契約の更新業務は、家賃や賃貸条件の改定、更新処理です。

サブリース契約とは

不動産会社が建物を転貸を目的として賃借し、自らが転貸人となって一般消費者に賃貸するのがサブリース事業です。

不動産会社との間でサブリース原賃貸借契約を交わし、満室・空室にかかわらず、契約した条件の賃料を不動産会社から受け取ることができます。

なお、最近では消費者（入居者）保護の観点から、サブリース原賃貸借契約が終了しても、入居者の居住権の保護が図られるための指導（家主が賃貸人としての地位を承継する）がされています。

## **第5章入居者を選ぶには？**

物件ごとに入居者基準を設ける

物件のグレードや間取タイプ、立地条件、環境、物件の既存入居者の特徴などにより、どのような層に適しているのか、入居者層を限定したほうが良いのかといった基準が生じてきます。この基準をできるだけ明確にすることで、入居希望者が基準に適しているかを判断でき、審査がより的確に行えます。

入居者の資格要件の確認

これには3つのポイントがあります。

1つ目が「転居の理由」です。転居動機を確認することで以前の居住状態や共同住宅で生活していけるかどうかの判断ができます。

2つ目が「身元および人柄などの確認」です。入居申込書に記載された内容から確認します。調査・確認には、住民票での確認や勤務先に照会するなどの方法があります。ただし、こうした確認は事前に不動産会社から入居希望者にその旨を説明してもらった上で行う配慮が必要です。連帯保証人の身元確認も同様です。

3つ目が「収入面の確認」です。会社員の場合、[源泉徴収票](javascript:dispRewords('256');)により確認することになりますが、場合によっては納税証明書により収入実績を確認することになります。なお、月額収入の30％を超える家賃を支払っている入居者には滞納が多いというデータもありますので注意が必要です。

不動産会社に管理を委託していますと、上記のような入居者の情報が不動産会社から報告されることになります。

入居可否の通知

入居の可否について意思決定したら、できるだけ早く結果を通知します。

入居可能な場合は、不動産会社と相談し、契約締結日、契約の時間・場所、必要書類などについて入居希望者に通知。連帯保証人の了承を事前に得ておくように依頼します。

入居不可の場合は、入居申込書などの取扱いに注意が必要です。速やかにお断りの文書を送付するとともに、事前に受領している書類を入居希望者のプライバシー保護のために返還することが必要です。

## **第6章契約を結ぶには？**

入居者に用意してもらう書類

契約にあたって入居者に用意してもらう書類は、入居申込書の記載内容を証明するものということになります。具体的には住民票、収入証明書（[源泉徴収票](javascript:dispRewords('256');)か納税証明書）、本人確認書類（運転免許証、学生証のコピーなど）、保証人の承諾書、保証人の[印鑑証明書](javascript:dispRewords('680');)、そして場合によっては、保証人の収入証明書が必要になります。

契約書上のポイント

賃貸借契約の締結に当たっては、契約当事者が契約締結権限を有しているかどうか確認する必要があります。入居当事者が[未成年](javascript:dispRewords('154');)など[制限能力者](javascript:dispRewords('1034');)である場合、契約そのものは有効ですが、後で取り消されることもありますから、[保護者など](javascript:dispRewords('155');)の同意や[連帯保証](javascript:dispRewords('1122');)を得ておくべきでしょう。

入居者に同居人がいる場合は、その続柄、同居人数を把握しておく必要があります。当事者および同居人以外の第三者が入居した場合には、無断転貸として争うことがあるためです。

家賃の支払時期に関しては民法上、毎月末にその月の家賃を持参して支払うと規定されていますが、翌月分前払いのケースがほとんどで、法律上も問題ありません。また、契約締結時や解約時に1ヵ月未満の端数が生じる場合がありますので、その家賃について「日割計算で支払う」などの文言を入れておいたほうが良いでしょう。

家賃は一定期間増額しない特約をした場合や賃料改定の特約のある[定期借家](javascript:dispRewords('548');)を除き、土地や建物の価格変動、公租公課の増減、近隣家賃との比較により不相当となったときは、将来に向かって増減することができます。

修繕費用の負担区分についてはトラブルになることが多いので、別表を用いてできるだけ細かく負担区分を定めたほうが良いでしょう。判例では、家主の[修繕義務](javascript:dispRewords('694');)の免除が認められているのは、小修繕であり、かつ、その修繕内容が明確にされている場合に限られているからです。

こうした契約書の内容は、[媒介](javascript:dispRewords('442');)（管理）を委託している不動産会社と相談して決めたほうが良いでしょう。

付属施設の使用マニュアル等を用意する

ガスキッチンや風呂、エアコンなどの使用マニュアルを入居者に渡すことで、ちょっとした使用ミスによるトラブルを防ぐこともできます。

不動産会社の中には、こうした入居中の注意事項を「入居のしおり」として、まとめているところもあります。

## **第7章クレームや更新、退去に当たっては？**

滞納家賃を督促する

家賃を滞納されてしまっては賃貸住宅経営を事業として行っていくことはできません。特に最近では、入居審査で何の問題もなかった入居者が、入居後に滞納するケースも増えています。未然防止策はもちろん、起きてしまった後の対処策も重要なのです。

家賃滞納では迅速な対処が肝心です。最初は、電話や書面で支払いの実行を促します。その後は訪問し直接会って支払いを求めます。こうした督促行為でも駄目な場合は、法的措置を取ることになります。

なお、家賃不払いにより、ドアの鍵を交換する行為は違法であり、訴えられることもあるので注意が必要です。

少額訴訟制度を活用する

滞納家賃が60万円以下の場合は、少額訴訟の申立てを行うのも良いでしょう。家賃滞納による契約の解除・建物明渡しの訴訟は高額な費用がかかります。

少額訴訟制度の特徴としては、以下のもの（概要）があります。

* 対象事件が60万円以下の金銭の支払い請求を目的とした訴訟に限定
* 同一簡易裁判所への訴えが同一年に10回以下の利用
* 原則として即日結審または即日和解
* 審理に当たっての証拠調べは即日取り調べられるものに限定
* 被告が行方不明のため公示送達で呼び出さなければならない場合は利用不可

少額訴訟制度を活用して家賃滞納問題の解決を図る際は、家賃滞納に関する証拠を集め、整理しておいてください。原則、即日結審ですので、審理期日までに証拠をそろえなければなりません。具体的には、賃貸借契約書、重要事項説明書、家賃の増減があればその通知書、これまでの入金状況を示す書類、振込指定金融機関の通帳、督促状の写し、支払確約書、支払いを求めた[内容証明郵便](javascript:dispRewords('759');)などです。

クレーム・トラブルに対処する

ゴミの出し方や騒音については、近隣住民や行政からもクレームになります。それだけではなく、そうした問題を放置しておくと他の入居者が退去する事態にもなりかねません。

更新手続きを行う

契約期間が満了になると更新手続きを行います。手続きを行わなくとも契約を継続することはできますが（これを「自動更新」という）、その場合、期間の定めのない契約になります。また、自動更新を何度か繰り返しているうちに無断転貸されていたり、連帯保証人が亡くなっていたりというケースもあるので注意が必要です。

入居者、連帯保証人双方との合意に基づき、更新の手続きを行っておいたほうが良いでしょう。

なお、更新時に家賃を値上げするには、「土地建物に対する公租公課の変動」「土地建物の価格変動や経済事情の変動」「近隣建物と比較して家賃が不相応になった場合」などの明確な根拠が必要です。これを十分に調査、説明することは専門的な業務になりますから、なるべく[媒介](javascript:dispRewords('442');)（管理）を委託している不動産会社にお願いしましょう。

退去手続きを行う

入居者から解約の連絡を受けたら退去の手続きを行います。予告期間と解約に伴う日割家賃など解約条件を説明するとともに、引越し日が確定したら正式な解約の申入れを文書で行うよう伝えます。

移転先は、郵便物が配達可能な住所か確認します。引越しの都合で電話番号が確定していない場合は、確定後、速やかに知らせてくれるように依頼します。

[居室](javascript:dispRewords('126');)内に入居者が設置したエアコンの取り外しや引越しの際に出るゴミの処理方法、引越し期日までに各種公共料金を精算してもらうことなども説明します。

そして、預っている[敷金](javascript:dispRewords('552');)の額を確認。未払い家賃や[原状回復](javascript:dispRewords('693');)費用との相殺を検討します。

退去時の[原状回復](javascript:dispRewords('693');)はトラブルとなることが非常に多い問題です。この業務は不動産会社に依頼し、入居者との立会いを行ってもらうことが望ましいでしょう。

新しい入居者を募集する

新たな入居者を募集するに当たっての希望条件や、空室修繕工事の内容を検討します。場合によっては、再商品化するためのリフォームを行い、競争力を高めることも必要です。