

不動産
実務検定
2級テキスト

SAMPLE

はじめに

～受講者の皆さまへ～

本テキストは、不動産実務検定2級の認定講座を受講される皆さまのために、不動産実務のスペシャリストである選りすぐりの執筆陣が執筆・編集したものです。講義を受講し、宿題などを行うことにより、学習効果をさらに高め、学力が向上するように制作いたしました。本書を十分活用し、不動産実務検定に合格されることを期待いたします。

本テキストと認定講座

認定講座では必ず本テキストにより受講してください。本テキストを使用しない講座は認定講座とならず修了試験を受験することはできませんのでご注意ください。

講座履修後、修了試験を受けて合格すると一般財団法人日本不動産コミュニティー（J-REC）が認定する資格者となることができます（要申請手続）。

活用法

本テキストは、皆さまに予習教材、講義用教材、復習・整理用教材などとして幅広く有効に使っていただけるように構成されています。より学習効果をあげるため必ず講義を受講するのはもちろんのこと、適宜メモを書き込むなどして実務にも活用してください。

右欄の凡例

- ◀：本文よりの引出し解説
- 重要**：重要事項を抜粋
- 注意**：注意事項の要点
- 補足**：本文の補足説明
- 参考**：より理解を深められるように参考を抜粋
- 用語**：用語解説

～不動産実務検定の範囲と前提～

認定講座テキスト、認定試験、練習問題等の記載及び出題については、以下の前提に基づいております。

(1) 2022（令和4）年1月1日現在の法令、ガイドライン、各種判決事案、実務等に基づいております。これらは今後予告なく変更されることがありますので、ご注意ください。

(2) 日本における不動産（土地建物など）の基礎知識と不動産賃貸経営の実務について、一般財団法人日本不動産コミュニティー（J-REC）が妥当と考えるところを記載・出題しています。

不動産に関する基礎知識の普及を目的として、わかりやすさを重視して記載しておりますので、一部で用語の厳密さや要件を省いております。内容には十分に注意を払っておりますが、J-RECは内容の正確性及び完全性に関して責任を負うものではありません。特定の投資方法、特定個別の商品や事業者の利用を推奨するものではありません。個別事案の実行はあくまで当事者の責任のもとで実行してください。

(3) 法律、税務、建築などの各分野の個別事案に対する適用につきましては、弁護士、税理士、建築士などの専門家に相談、確認することをお奨めします。法律だけでなく、自治体により条例で定められている内容も異なりますので、こちらにも十分な注意が必要です。

(4) 用語や定義については、一般的に妥当と思われる用語や定義を使用しています。しかし高齢者住宅、シェアハウスなど、発展しつつある分野では、用語の定義も確定していないものもありますので、ご注意ください。また、分野や法律によっては、用語の定義が異なるケースもありますので、ご注意ください。

(5) 日本における全ての不動産を対象としていますが、テキストは賃貸経営の一般的形態である、個人の貸主（オーナー）が行うアパート・マンションなどの居住用の賃貸を中心に記載しています。法人が貸主となった場合や、事務所・店舗などの事業系賃貸は、これとは法律、税務、実務などで異なる場合がありますので注意が必要です。詳しくはテキストに記載していますのでご参照ください。なお、認定試験や練習問題は、特に記載のない場合は、個人の貸主が行う居住用の賃貸経営を前提にご解答ください。

(6) 建物賃貸借については、認定試験や練習問題は、定期借家契約などと特に記載のない場合は、普通借家契約として解答ください。

なお、普通借家契約が現在においては一般的であるためにこのように取り扱っておりますが、J-RECとしては、普通借家契約を標準的な契約形態として推奨しているわけではありません。むしろ今後の契約形態としては、定期借家契約が一般的には望ましいものと考えております。詳細はテキスト本文をご参照ください。また、借地借家法については、いわゆる旧法（借地法、借家法）が適用されるケースがあります。実務上、旧法の適用が一般的である場合は、旧法に基づいて記載しております。

不動産実務検定2級テキスト

～目次～

【 I 総論】	17
1 不動産実務検定とコンプライアンス（法令・倫理遵守）	17
(1) 不動産実務検定と倫理	17
①不動産実務検定とは	17
②級別資格とマスター認定の違い	17
③不動産コンサルティングと J-REC公認 不動産コンサルタント	17
④不動産オーナーの責務	18
⑤ J-RECの理念と会員の倫理	18
⑥ J-REC公認 不動産コンサルタントに求められる職業倫理	18
(2) 関係法令の遵守	19
①建築基準法などの法律の遵守	19
②条例の遵守	19
(3) 不動産コンサルティングと「業際問題」	19
2 社会経済の変化と今後の賃貸経営	21
(1) 人口減少と空き家問題	21
(2) 入居者の多様化	22
①高齢者の増加	23
②外国人の増加	25
(3) 景気や金利と不動産投資の関係	25
①景気と金利が不動産を左右する	25
②平成バブル	26
③不動産ファンドバブル	26
④ゼロ金利時代と金融政策	26

(4) VUCA な時代の賃貸経営	27
① VUCA な時代	27
② 不動産経営の変化	28
③ リスクとチャンスの賃貸経営	29
3 不動産投資のメリットとデメリット	30
(1) 投機と投資	30
(2) キャピタルゲインとインカムゲイン	30
(3) 不動産投資と他の投資との違い	31
(4) 不動産投資のメリット	31
① 安定的な家賃収入が期待できる	31
② レバレッジ効果を利用できる	32
③ 節税効果が得られる	32
④ 生命保険料を節約できる	32
⑤ インフレヘッジ	33
(5) 不動産投資のデメリット	33
① 空室リスク	33
② 家賃下落リスク	34
③ 金利上昇・資金リスク	34
④ 災害リスク	34
⑤ 老朽化に伴うリスク	35
⑥ 管理上のリスク	35
⑦ 不動産価格の下落リスク	35
⑧ 換金性のリスク	35
⑨ 法的・制度的リスク	36
⑩ 企画リスク	36
(6) 不動産投資を成功させる 4 要素	36
4 ライフプランニングと不動産	37
(1) ライフプランニング	37
① 何のための投資か考える	37
(2) ライフプランを考えよう	37

【Ⅱ不動産投資】 41

1 不動産関連法規 41

(1) 賃貸経営の関連法規 41

- ①一般法と特別法 41
- ②任意規定と強行規定 41
- ③消費者契約法 42
- ④個人情報の保護に関する法律 42

(2) 区分所有法 42

- ①区分所有法とは 42
- ②専有部分 43
- ③共用部分 43
- ④敷地利用権と分離処分の禁止 44
- ⑤区分所有建物の管理 44

(3) 宅地建物取引業法 46

- ①宅地建物取引業法上の「宅地」「建物」 46
- ②宅地建物取引業とは 47
- ③不動産業の分類 47
- ④賃貸借契約上の宅建業法の規制 48
- ⑤直接行う賃貸借取引に規制なし 48
- ⑥業にあたる例 48
- ⑦業にあたらない例 48
- ⑧宅地建物取引業の免許権者 49
- ⑨宅地建物取引業の免許番号の見方 49
- ⑩宅地建物取引士 49
- ⑪媒介契約 50
- ⑫報酬限度額 52

(4) 都市計画法 52

- ①都市計画区域とは 53
- ②地域地区 53
- ③開発許可制度 54

(5) 建築基準法 55

- ①用途地域 55
- ②防火地域・準防火地域 57
- ③道路関係による制限 57
- ④建蔽率 58
- ⑤容積率 59

【Ⅲ 税務と事業計画】 63

1 不動産の税務 63

(1) 減価償却と借入金が起こすデッドクロス 64

- ① 減価償却とは 64
- ② 減価償却費のワナ 64
- ③ 借入金の返済方式には 2 種類ある 66
- ④ デッドクロス 67
- ⑤ デッドクロスの対策 68
- ⑥ 内部留保でデッドクロスに備える 70

(2) 税金対策が必要になる本当の理由 70

(3) 青色申告 71

- ① 初年度の赤字を 3 年度まで繰り延べることができる 71
- ② 青色申告特別控除が受けられる 71
- ③ 青色事業専従者給与を必要経費に算入できる 72
- ④ 修繕費と固定資産（資本的支出）の違い 72

(4) 法人化 76

- ① 法人化のメリットとは 76
- ② 個人か法人か 77
- ③ 法人化の方法 80
- ④ 小規模企業共済制度が利用できる 83

【Ⅳ ファイナンス】 87

1 不動産のファイナンス 87

(1) 金融機関の種類と特徴 87

- ① 政府系金融機関の種類と融資可能エリア 87
- ② 民間の金融機関の種類と融資可能エリア 89
- ③ その他の金融機関と融資可能エリア 89
- ④ 金融機関ごとの返済年数 90

(2) 融資の種類 90

- ① 住宅ローン 90
- ② アパートローン 90

③事業ローン（プロパーローン）	90
(3) 融資可能になる条件	91
①担保評価の目安	91
②収益評価	91
(4) 元利均等返済方式と元金均等返済方式	92
①元利均等返済	92
②元金均等返済	92
③返済方式とデッドクロスの関係	92
(5) 変動金利と固定金利	93
①変動金利のメリットとデメリット	94
②固定金利のメリットとデメリット	94
③固定金利選択型変動金利	94
④固定金利選択型変動金利のメリットとデメリット	95
⑤変動金利、固定金利の最新動向の把握	95
(6) 借り替えの注意点	96
①金融機関は返済条件の緩和に消極的	96
②借り替え時の違約金や経費に注意	96
③借り替えを検討する金利差は	96
④返済金利を減らしたいときは大規模修繕と合わせて検討する	96
⑤借り替えをすると金融機関との関係性は悪くなる	97
【V賃貸管理運営】	101
1 満室経営のための管理実務	101
(1) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律	101
①法律の背景・目的	101
②法律の概要	102
③賃貸住宅管理業の登録制度	103
④特定賃貸借契約の適正化のための措置等（法律第28条～第36条）	103
⑤賃貸不動産経営管理士	104
(2) 管理会社を見極めるポイント	104
(3) 管理業務の内容	105

(4) 家賃査定の方法	106
①家賃相場の調べ方	106
(5) 賃貸条件の決め方	113
①賃料	113
②共益費・管理費	113
③敷金	113
④礼金	114
⑤保証金・権利金	114
⑥鍵交換費用	114
⑦損害保険料	114
⑧滞納保証会社（家賃保証会社）	114
⑨水道光熱費込み	115
⑩退去時クリーニング代	115
(6) 入居者募集の基本	115
①インターネット掲載の重要性	117
②業者間流通	117
③不動産会社へのアプローチ	118
④その他	118
(7) 管理委託と自主管理の募集の違い	118
①管理委託の募集	118
②自主管理の募集	119
(8) 早期満室にするための工夫	120
①内見者の数と成約率の関係	120
(9) 家賃アップ	124
①家賃アップができるタイミング	124
②契約条件の緩和	126
③住環境の向上	126
④防犯性の向上	126
(10) ペット対応	126
①ペット対応物件の種類	127
②飼育を許可するペットの種類や条件	127
③ペット可によるメリット	128
④ペット可によるデメリットと対応方法	128
⑤新規の設備投資は不要	129
⑥家賃設定などを調整する	130
⑦既存の入居者にペット可にする確認を取る	130
⑧一般的な管理会社に運営ノウハウはない	130
⑨まとめ	130

(11) テナント リテンションの追求	131
①誕生日やクリスマスなどにカードやメールを送る	131
②季節感の演出	131
③エントランスに花を飾る	131
④日常清掃	132
⑤虫除け	132
⑥各種工事や点検を通知	132
⑦宅配ロッカーの設置	132
⑧駐輪場・バイク置場の整理	133
⑨24時間ゴミ出し可能	133
⑩防犯設備	133
⑪ドリンクの自動販売機の設置	134
⑫通信機器やサービスの追加、グレードアップ	134
(12) その他収益アップ	134
①トランクルーム	135
②バイク専用ガレージ	135
③コインパーキング	135
④自動販売機	135
⑤携帯電話アンテナ	136
⑥コインランドリー	136
⑦広告塔	136
⑧シェアビジネス	136
2 管理委託契約と賃貸借契約	137
(1) 管理委託方式とサブリース方式	137
①管理委託方式	138
②サブリース方式	140
(2) 滞納保証	143
①滞納保証会社	143
②集金代行方式	145
③代位弁済方式	145
(3) 賃貸借契約実務	146
①入居審査	146
②重要事項説明書	150
③賃貸借契約書	150
④損害保険契約	151
⑤国土交通省の原状回復のガイドライン	151
⑤その他条例	154
⑦契約金の授受	154
⑧鍵引渡し、ポスト番号、入居のしおりなど	155

(4) 解約	156
①解約の実務	156
②敷金の精算方法	157
③敷金（保証金）精算の注意点	157
(5) 普通借家契約と定期借家契約	158
①普通借家契約	158
②定期借家契約	158
(6) 更新と再契約	162
①普通借家契約の合意更新と法定更新	162
②定期借家契約の再契約	162
(7) オーナーチェンジ物件における従前の入居者との賃貸借契約の切換え実務	163
①契約期間	163
②賃貸借契約書	163
③賃貸借契約書がない場合	163
④定期借家契約	163
3 賃貸経営に関わるリスクへの対処法	164
(1) 家賃滞納の対処法	164
①自主管理オーナー	165
②管理委託オーナー	167
(2) 滞納リスクの回避方法	167
①滞納保証会社を利用する	167
②家賃は口座振替にする	168
③少額訴訟で滞納家賃を回収する	168
④長期不在者への対応と残置物の処分について	169
(3) 苦情処理への対応	169
①生活ルール及び生活マナーの指導	170
②苦情は2種類に分けて対応する	170
(4) 緊急事態への対応	171
(5) 立退き	172
①立退きに関する法律	173
②円滑な立退きの進め方	173
③立退きリスクを回避する方法	175

(6) 火災保険と地震保険	176
①重要な保険用語	176
②火災保険について	176
③火災保険の補償内容	176
④火災保険の主な特約について	178
⑤保険金額の設定と評価の基準	179
⑥保険料の計算方法	179
⑦地震保険について	179
⑧地震保険の特徴	180
⑨地震保険の基礎知識	181
⑩地震保険の補償内容	181
(7) 入居者が加入する保険	183
①主契約は火災（家財）保険	183
②オーナーの保険と入居者の保険	183
(8) その他の保険に関する知識	184
①類焼（もらい火）について	184
②住宅瑕疵担保責任保険	184
③少額短期保険	184
④不正請求	185
⑤今後の動向	185
(9) 入居者に、もしものことが発生した時の対処法	186
①事件が起きてしまった時の対処法	186
②事故物件の告知義務について	186
③告知義務違反を問われた場合どうするか	187
④裁判の判例にどのようなものがあるか	187
⑤告知方法を宅建業者とよく検討する	188
⑥自殺、他殺の場合の損害賠償について	188
⑦不動産取引における心理的瑕疵に関するガイドライン	189

4 リフォーム

(1) リフォーム工事实務の基礎知識	190
①工事の種類	190
②各工事の基本単価及び見積りに関する知識	192
③リフォーム工事見積りの見方	193
④工事費削減とDIY	197
⑤リフォーム工事におけるチェックポイント	197
⑥リフォーム工事にいくらまで費用をかけるのか？	198
⑦室内クリーニングについて	199
(2) 長期修繕計画と修繕費用の積立て方	200
①修繕内容、時期、費用を把握する	200

②具体的な修繕費用（予算）を求める	200
③修繕計画表を作成する	201
(3) カラープランニングの活用	201
(4) 断熱と結露についての基礎知識	202
①断熱とは？	202
②窓の断熱について	202
(5) 耐震診断及び耐震改修の促進に関する基礎知識	204
①建物の安全確保はオーナーの務め	205
②建物の耐震化の状況	206
③地方自治体における耐震改修促進計画の策定と助成	206
④耐震補強診断・工事の流れ	207
⑤耐震改修工事の考え方	207
5 入居者の多様化	209
(1) 高齢者	209
①高齢者のニーズ	209
②高齢者の入居基準を作成する	210
③高齢者入居のリスクと対応	212
④高齢者が安心して入居できるサービス	218
⑤高齢者向けの設備	218
⑥高齢者向けの募集戦術	220
⑦持家の高齢者が安心して住み替えるには	221
(2) 外国人入居の実務	222
①在留外国人の動向と新しい外国人受け入れ政策	222
②在留外国人の実態	223
③留学生の実態	224
④外国人入居を阻む理由	225
⑤外国人入居のメリット	226
⑥外国人を積極的に受け入れる準備	228
⑦外国人の入居希望者が現れた場合	230
⑧外国人の入居後の対応	233
(3) シェアハウス	234
①シェアハウスとは	234
②シェアハウス拡大の背景	235
③シェアハウスの形態	235
④シェアハウスの歴史	236
⑤入居者のメリット・デメリット	238
⑥オーナーのメリット・デメリット	238

⑦シェアハウスの開業までの手順	240
⑧収支シミュレーション	240
⑨コンセプトとターゲット	240
⑩既存物件をシェアハウスへ転用する際の注意点	241
⑪シェアハウス向け物件のポイント	241
⑫シェアハウスへの転用事例	241
⑬募集方法	243
⑭募集条件	244
⑮契約形態	244
⑯運営のポイント	244
⑰シェアハウスの今後	245
(4) 民泊	246
①民泊のタイプ	246
②民泊の収益性	246
③民泊の運営方法	247
④民泊の管理	247
⑤民泊と法律	247

SAMPLE

5 入居者の多様化

(1) 高齢者

普通のアパートに高齢者が一人で入居したい。そんな入居希望者が現れたらどうしますか。一般的なオーナーの場合お断りすることがよくあります。万が一孤独死となって発見が遅れたりした場合の損害が恐ろしいからです。また、家賃の支払い能力の不安もあります。さらに、管理会社も断る傾向があります。面倒ごとを引き受けてもオーナーからの報酬は増えないからです。

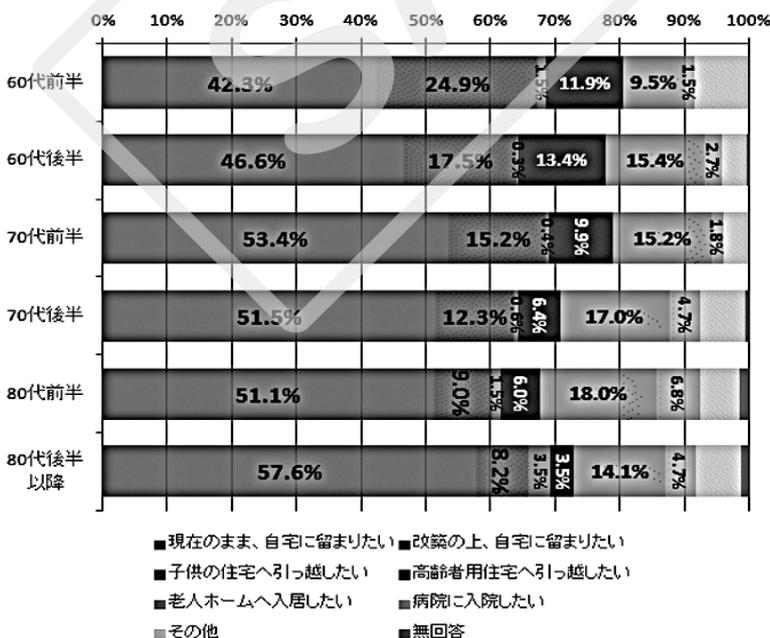
しかし、少子高齢化で若年層の人口は少なくなる一方で高齢者の人口は右肩上がりです。「リスクが分かっているなら対処できる」と積極的に引き受けるオーナーもいます。

ここでは、高齢者の入居に必要な知識としてどのような高齢者は入居してもよいのか、特別な設備が必要なのか、特別な契約形態やルールは必要なのか、などを解説します。なお、前提として高齢者向けに建てられていない一般のアパートなどの賃貸住宅で不動産管理会社に管理委託をしていることを想定します。また、高齢の単身者を想定し子どもと同居する場合は除外しています。

① 高齢者のニーズ

高齢者だけの単身・夫婦世帯は、2020年に1,245万世帯と高齢者の約半数を占めると予想されています。しかし、単純に高齢者が賃貸住宅に住み替えるニーズがあると考えerわけにはいきません。なぜなら、60代後半で持ち家率が79.8%あり、そのうち64.1%が自宅に住み続けたいという統計もあるからです。

■自分が虚弱化した時に望む居住形態（60歳以上対象）



ただし、高齢者世帯が増えていきますので、広すぎる自宅から子どもの近所の賃貸住宅に引っ越したり、賃貸住宅に住んでいる高齢者が引っ越したりする数が増加することは間違いはありません。

◀出典:高齢社会白書 (2016年版)

② 高齢者の入居基準を作成する

1) 高齢者の分類

高齢者と言っても様々です。まずは入居申込書を確認します。このとき、単純に年齢で入居判断をするのではなく、次の5つの基準を参考に入居基準を事前に作成しておくスムーズです。この入居基準は管理会社と相談しながら作成します。なぜなら、実際に高齢者に何か問題が起きたときに対応するのは管理会社だからです。こうしておくことで、実際に入居希望の高齢者が現れたときにスムーズに判断できます。せっかくの入居希望者です。迅速に対応することで入居していただきたいものです。

基準1. 自立しているか・介護が必要か

まず、要介護の高齢者はお断りします。要介護の場合は、一般的な賃貸住宅ではなく施設や高齢者用住宅の受け持ちです。ただしファミリータイプの賃貸住宅で家族と同居なら前向きに検討して良いでしょう。

一方、要支援の高齢者はケースバイケース。例えば訪問介護サービスを利用することで生活できるのなら、サービス内容や家族が近所にいるのかなどを考慮します。

基準2. 働いているか・働いていないか

働けるほど元気ならほぼ自立していると判断して大丈夫です。健康上などの問題が出た時には勤務先の方で気づくこともあるでしょう。年金生活より収入も多いなら家賃の支払い能力で断る理由はなくなります。一方で働いていなくても資産や年金収入を確認することで家賃支払の資力があるかどうかを確認できれば十分です。

基準3. 家族は近距離にいるか・遠距離か

近所に家族がいて本人と交流があるなら、孤独死や家賃滞納、不良入居者化の際に協力が得られリスクが軽減されます。ただし、家族と同居しない理由については確認しておきましょう。

基準4. 近隣に友人知人がいる・いない

家族同様に交流のある友人知人がいるなら、孤独死が早期発見できることがあるのでリスクが軽減します。ただし、家賃滞納や不良入居者化したときの対応の協力はあまり望めないと思ったほうが良いでしょう。

基準5. 住み替えの理由は問題ないか

もしも問題があっても同居する家族がいるならリスクは小さくなります。この場合は、同居する家族を借主として賃貸借契約を締結するのが良いでしょう。

2) 入居した高齢者の具体例

実際に高齢者として入居した方の代表的なケースを紹介します。実際には物件の状況や場所によっても対応は異なります。あくまでモデルケースとして参考にしてください。

ケース1 健康で働いている独身高齢男性

- 基準1. 自立している
- 基準2. 働いている
- 基準3. 家族は近距離にいる
- 基準4. 近隣に友人知人はいない
- 基準5. 住み替えの理由は仕事の都合

通常の独身男性として入居審査をして問題ないなら賃貸借契約を締結しても大丈夫です。念のため家族の連絡先は確認しておきます。更新時にも忘れずに家族の連絡先を確認しましょう。

ケース2 健康上の不安から子どもの住まいの近くに住み替えたい独身高齢女性

- 基準1. 要支援（介護サービス利用）
- 基準2. 働いていない
- 基準3. 家族は近距離にいる
- 基準4. 近隣に友人知人はいない
- 基準5. 子ども住まいの近くに住み替えたい（夫とは死別）

このケースは契約者を子どもとして入居者を母親とします。身内の方が近距離にいるのでそれほど心配は必要ありません。

ただ、身内の方が多忙でなかなか面倒を見られないのなら、見守りサービスなどを紹介してあげたいところです。

ケース3 数十年住んでいたアパートの建替で住み替える独身高齢男性

- 基準1. 要支援（介護サービス利用）
- 基準2. 働いていない
- 基準3. 家族は近距離にいる
- 基準4. 近隣に友人知人はいない
- 基準5. 今の住まいの建替による退去

このケースは要注意です。まず介護サービス事業者の連絡先を確認します。介護サービス事業者と連携することで入居者の状況を確認しやすくなります。契約者を子供にし入居者を父親本人として、家族が責任を持って対応することを明確にします。

③ 高齢者入居のリスクと対応

1) 高齢者入居のリスクの種類

高齢者入居のリスクは、大きく3種類あります。

1. 孤独死リスク
2. 家賃滞納リスク
3. 不良入居者化リスク

家賃滞納リスクは、家賃が未払いとなることです。例えば収入が年金収入だけで貯金もわずかしかないような場合に注意が必要です。高齢者は次の移転先を見つけるのが困難なので、滞納しても立退きが難しいことがあります。

孤独死リスクは、室内で死亡して長い間発見されずにいると起こる損害のことです。病気や室内の事故で死亡して数日放置されると、匂いや体液や害虫などの影響で原状回復工事が高額になります。また、孤独死があったことが告知事項となるため敬遠される物件となり、通常の家賃で次の募集ができなくなるなどの影響が出ます。

不良入居者化リスクとは、近隣住民とトラブルになることです。例えば耳が遠いのでテレビなどの音量が大きくなり近隣からうるさいとクレームになることがあります。

2) リスク対応の種類

リスクマネジメントの手法には、3種類あります。それは、軽減・回避・転嫁の3つです。

1. 軽減：損害が発生しても影響が小さくなるようにすること
2. 回避：そもそも被害が起きないようにすること
3. 転嫁：被害の損害を他者に肩代わりしてもらうこと

続いて、高齢者入居のリスクと対応について解説します。

3) 孤独死リスクと対応

孤独死に伴う4つのリスクと、それぞれの対応方法を解説します。

1. 事故物件化

まずは、事故物件として次の入居募集時に影響があります。

特に死後腐敗が進むほど発見が遅れた場合は、匂いや害虫、警察の来訪などによって近隣住民が事故を認識します。すると次の入居者に噂話で伝わることになります。そこで事前に孤独死があった事実を伝えてから賃貸借契約を締結することになります。こうした物件は敬遠されますので、空室期間が長くなったり家賃を下げて募集したりすることになります。

なお、告知する必要があるのは入居者の死後数日経過して発見されたような場

合です。救急車で病院に搬送された後に亡くなった場合まで告知する必要はありません。

また、2021年には「事故物件等に関するガイドライン」が国土交通省より出ています。詳しくは「3.賃貸経営に関わるリスクへの対処法」で解説していません。

2. 原状回復費用

死後腐敗が進むほど発見が遅れた場合は、体液が床に染み込む事で強烈な匂いが残ります。この匂いは通常の清掃では取り除くことができませんので、一般的なリフォーム会社は業務を引き受けません。これは「特殊清掃」と呼ばれる業務となります。当然、通常の清掃ではなくリフォームも床材なども総交換となり高額になります。一般的なワンルーム物件でも、100万円程度は見込んでおく必要があります。原状回復工事の期間も長くなるので、この間の家賃の機会損失もあります。

3. 葬儀費用

亡くなられた入居者に身内がない場合、葬儀の手続きや費用の問題が発生します。手続きを誰が行うのが問題となりオーナーが行う場合もあります。(その他生活保護者であればケースワーカー、民生委員がいれば民生委員が担当することも)。

戸籍法の第87条では届出をしなければならない提出義務者として高い順番から以下の様になっています。

1. 同居の親族
2. その他の同居者
3. 家主、地主又は家屋もしくは土地の管理人

また、「提出できる」として認められているのは、

- ・同居の親族以外の親族
- ・後見人、保佐人、補助人及び任意後見人

これ以外の立場の人は、死亡届を提出できないとされています。

費用は原則として身内が負担します。身内がない場合は行政が負担します。ですが一時的な立替えが必要なことがあります。行政と相談しながら進めていくことになります。

4. 残存家財

亡くなられた入居者の家財を、誰がどのように片付けをするのかの問題があります。ご家族など身内がいればその方をお願いします。片付け期間中も家賃を請求できます。なぜなら、賃貸借契約も相続の対象となるからです。