大家さんのための終活講座

賃貸経営の終活
「まだ大丈夫」のうちに
整える4つのこと

空室・老朽化・相続・認知症のリスクに備える

東京共同住宅協会 相談員　小池哲平

導入

この動画でお伝えすること

どなた向け

アパート・貸家をお持ちの大家さんと、そのご家族

分かること

賃貸経営が行き詰まる流れ／整理すべき4つのこと／定期借家を「出口」に使う方法

結論

判断できるうちに「人・物件・契約・お金」を整理しておくこと

導入

こんなお悩みはありませんか

- 建物が古くなってきた
- 相続の整理がまだできていない
- 子どもが継ぐか分からない
- 入居者が高齢化している
- いつまで続けるか迷っている
- 修繕費がかさみ収支が悪化

一つでも当てはまる方は、最後までご覧ください

導入

賃貸経営を取り巻く現状

全国の空き家の数

900万戸

過去最多
空き家率13.8%

出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

需要の二極化

人口減少の中、選ばれる地域・物件とそうでないものの差が広がっている

収支の悪化

修繕費・管理費の上昇と、家賃の下落圧力が重なっている

オーナーの高齢化と相続

準備がないまま相続を迎え、「出口のない経営」になる例が少なくない

終末＝経営を続けるのが難しくなった状態

収益が落ちる

空室が増え、家賃が下がり、手取りが減る

管理が止まる

体力・判断力の低下で対応が遅れる

相続で揉める

情報がなく、方針も共有されていない

決められない

修繕・建替えを先送りし、建物が傷み続ける

終末は「ある日突然」ではなく、気づかないうちに少しずつ進みます

「まだ大丈夫」がいちばん危ない

今

家賃は入っている。問題が見えない

→

3〜5年後

空室が増え、修繕費が重荷に

→

突然の出来事

認知症・急な病気・相続の発生

→

終末

誰も判断できず、家族が困る

家賃が入っている間は、問題が見えにくい。でも水面下では進んでいます。

問題は物件だけでなく、**人・家族・契約・将来の方針**のすべてにあります。

よくある3つのケース

ケース1
認知症で管理が止まった

滞納が3か月続いても気づかない。契約書の場所も、管理会社の窓口も分からない。

備え：判断できるうちに管理する人を決め、家族信託・任意後見を検討

ケース2
相続で兄弟が対立した

兄は売りたい、妹は残したい。資料がなく1年が過ぎ、固定資産税と管理費だけが出ていく。

備え：物件ごとの方針を生前に書面で残し、家族で共有

ケース3
建替えを先送りし続けた

築38年、8室中5室が空室に。融資も難しくなり、売却しか選べなくなった。

備え：入居者がいるうちから、定期借家で出口を準備

終活は「やめる準備」ではありません

終活＝賃貸経営を、将来に向けて整理・準備すること

続けるための終活

経営を安定させ、長く続けられる体制をつくる

継ぐための終活

次の世代が困らないよう、情報と方針を整える

たたむための終活

適切な時期に、無理なく縮小・整理する

売るための終活

価値を守りながら、納得できる条件で売る

どの道を選ぶにしても、必要なのは「整理と準備」です

整理すべき4つのポイント

人

誰が判断するか

後継者を決め、家族と方針を共有。認知症・急病への備え

物件

1棟ごとの方針

修繕・建替え・売却・継続を決め、修繕履歴を記録する

契約

賃貸借契約の見える化

契約書・更新日・家賃・保証人を一覧に。口頭の約束は書面に

お金

収支・借入・相続税

手取りと借入残高を把握。相続税の見込みは税理士と確認

まずは「今どうなっているか」を把握することから始めます

経営の「司令塔」を決めておく

いざという時に**誰が動くか**が決まっていないと、経営が止まります

後継者・管理者を決める

子・配偶者・専門家のうち、誰が判断するかを早めに決める

家族信託・任意後見を検討

財産管理を託す仕組み。判断能力があるうちにしか手続きできません

引き継ぎノートをつくる

契約書の場所・管理会社・借入先を1冊にまとめ、家族と共有

家族で方針を話し合う

「売りたい」「残したい」を事前に話すだけで、相続時の対立は減ります

※家族信託・任意後見の手続きは、司法書士・弁護士など専門家へご相談ください

1棟ごとに「方針」を決める

方針	向いている状態	次の一手
保有を続ける	収益性・将来性がある	管理の強化、修繕計画づくり
建替えを検討	土地に価値があり、老朽化が深刻	建替え費用と融資の見通しを精査
一部を売却	物件を多く持ちすぎている	優先順位をつけて整理
定期借家で準備	将来、建替え・売却を考えている	新規募集から定期借家に
売却・資産転換	経営を続けるのが難しい	価値があるうちに査定・相談

判断の材料になるのは、**修繕履歴・物件ごとの収支・管理会社との方針共有**です

なぜ定期借家が終活対策になるのか

普通借家

- 更新が前提で、長期化しやすい
- 貸主から終わらせるには「正当事由」が必要
- 入居者がいると、建替え・売却に動きにくい

定期借家

- 期間が満了すれば契約が終わる（更新なし・再契約は可）
- 建替え・売却の計画を立てやすい
- 相続後も、家族が整理しやすい

「いつでも動ける状態」をつくることが、終活の核心です

手続きで注意すべき3つのこと

手続きを誤ると、**普通借家として扱われる**おそれがあります

注意点1

契約は書面で

「更新がなく、期間満了で終わる」旨を契約書に明記（電子契約も可）

注意点2

事前に書面で説明

契約書とは別に説明書面を渡し、口頭でも説明する

注意点3

終了の通知は期限内に

満了の1年前～6か月前に通知。遅れると通知から6か月後に終了

今の普通借家を、貸主の都合で一方的に定期借家へ変えることはできません。
特に**2000年（平成12年）3月1日より前に結んだ住まいの契約**は、合意があっても切替えが認められていません。

入居者がいる場合の進め方

STEP1　**入居者一覧をつくる**　契約の種類・更新日・家賃・入居期間を整理

STEP2　**空室の新規募集から定期借家に**　いちばんリスクの少ない第一歩

STEP3　**既存の方には、更新時に丁寧に相談**　条件面の配慮も検討

STEP4　**長く住む方・高齢の方には特に配慮**　立退料や転居先探しの支援

STEP5　**合意した内容は必ず書面に**　専門家に確認してもらう

立退きは「強制」ではなく「合意」が原則。誠実な説明と十分な猶予を

まとめ

動けるうちの準備が、いちばんの対策です

今日のポイント

1. 終末は少しずつ進む
2. 終活は資産と家族を守る準備
3. 整理は「人・物件・契約・お金」
4. 定期借家で出口をつくる
5. 入居者とは「合意」と「記録」で

今日からできること

- 賃貸借契約書を1か所にまとめる
- 入居者一覧を最新にする
- 修繕の記録を整理する
- 年間の収支を書き出してみる
- 家族と「どうしたいか」を話す

ご相談窓口

物件の「これから」を一緒に考えます

Q 自分の物件は、今後どうすべき？

Q 定期借家への切替えはどう進める？

Q 全体を整理したい

公益社団法人 東京共同住宅協会

お電話：**03-3400-8620**

相談員　小池哲平

※税金・法律・登記などのご相談は、内容に応じて専門家をご案内します