

HARMONY

2020.3
vol.88
SPRING

特集

自然災害発生後の対応と生活再建のために知っておくべきこと

賃貸経営
アラカルト

意識を変えて安定した賃貸経営へ

改正「入管法」が与える影響

不動産情報の専門家さんお願いします

最新住まい探し動向と入居者ニーズ

賃貸トラブル法律講座〈特別編〉

「改正民法」の要点を再確認

HARMONY

ハーモニー vol.88 SPRING
通巻：88号 発行：2020年3月15日

(一財)住宅改良開発公社

賃貸住宅経営相談センターのご案内

<http://www.kairyoukousya.or.jp/>

ホームページ上のみで、お電話での相談は受け付けておりません。

弊公社のホームページに賃貸住宅経営相談センター（相談コーナー）を開設しております。専門相談員が賃貸住宅経営に関するご相談に無料で応じておりますので、是非ご利用ください。



相談例01

空き家が
なかなか
埋まりませんが
いい方法は
ありますか？

相談例02

経費が
かさんで大変です、
経費削減の
いい方法は
ありますか？

相談例03

ペット対応に
するときの
注意点は
何でしょうか？

相談例04

適切な
アパートローン
を選ぶポイントを
教えてください。

住宅金融支援機構の賃貸住宅融資制度のご案内

独立行政法人住宅金融支援機構は、賃貸住宅融資事業として「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資」、「サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資」及び「まちづくり融資（長期建設資金）」等を実施しております。詳しくは、住宅金融支援機構のホームページ（<http://www.jhf.go.jp>）をご覧ください。

融資制度の概要

◆子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資

省エネルギー性能が高い子育て世帯に適した良好な賃貸住宅の建設または当該賃貸住宅の改良に必要な資金に対する融資

◆サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

平成23年10月20日から施行された改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」としての登録を受ける賃貸住宅の建設に必要な資金、当該賃貸住宅の改良に必要な資金または当該賃貸住宅とすることを目的とする中古住宅の購入に必要な資金に対する融資

◆まちづくり融資（長期建設資金）

住宅市街地の防災性の向上等を図るため、一定の地域・事業・建築物要件に該当する事業に必要な資金に対する融資

発行人

一般財団法人 住宅改良開発公社
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
国際中正会館ビル3F ☎03-3237-7411(代表)
<http://www.kairyoukousya.or.jp/>

企画・制作

株式会社 ジェイ・ケイ企画
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
☎03-3237-7515

管理会社に
聞いた!

**実際の災害現場で
こんな対応を行いました!**

2019年10月台風19号による被害時

ハウスメイトマネジメント郡山支店の対応事例
(郡山支店管理営業課チーフ 佐々木 猛 さん)

災害発生直後は、オーナー様と入居者様の安否、および管理物件の現場確認と写真撮影などの情報収集に奔走しました。水災が多発したため、「床上浸水」「床下浸水」などの被害を地図に記録し、状況に応じて修繕相談や入居者様の退去手続きを実施。台風は予測できる災害なので、管理物件の中にはオーナー様が入居者様同士の間に入り、1階の方を3階のお宅に避難させたケースもありました。災害時は管理会社も人手が足りず対応に限界があるのですが、積極的に行動してくださったオーナー様も多く、大変助けられました。



2016年4月熊本地震による被害時

ハウスメイトマネジメント熊本支店の対応事例
(現・大阪支店支店長 中村 一彦 さん)

地震発生直後は「住み続けて大丈夫か?」という入居者様からのお問い合わせが殺到します。そのため、応急危険度判定による建物の安全確認と、入居継続可否の判断を急ぎました。あわせて被害状況確認書を作成して各住戸に投函し、安否や建物損傷の情報を収集。なお、大地震では入居の有無を問わず給水の止水栓を閉め、開けないように張り紙することをおすすめします。水道復旧後、給水管の気づかない破損による漏水を防ぐためです。そのほか、物資では水や食料に加え、ボディシートや水のいらないシャンプーなどが役立ちました。



速やかに取るべき行動の2つ目は、保険会社や建築会社などへの各種申請・連絡です。物件が保険に加入している場合は保険会社に被災した旨を連絡し、請求手続きの指示を受けます。自治体が発行する「り災証明書」は自宅、物件ともに入手するようにしましょう。支援制度の申請や保険金請求の際に必要な

ます。「り災証明書」の申請窓口は自治体の役所ですが、公民館などに臨時窓口が設けられることもあります。発行には時間がかかるため、できるだけ早く申請を。地震の場合は、可能であれば物件を建築した建築会社に依頼して、建物の安全性を確認してもらうと良いでしょう。これを行ってのと、入居者から聞かれるであろう「このまま住んでいて大丈夫?」との問い合わせに対応する際の判断材料になります。

自主管理や一般管理の場合、ある程度予測可能な台風などが迫っている際、危険がおよぶ前に入居者に避難を促すことも重要。被災後は建物の状況に合わせて対応を。床上浸水などは入居したまま修繕することが難しいため、退去してもらう場合もあります。また、居住継続可能でも建物に使えない部分が生じれば、賃料減額の可能性

があります(※)。住み続けて問題ないか、入居者からの問い合わせが殺到することも考えられますが、自治体が住居に関する支援策を設けた場合は、入居者の動向が変わるかもしれません。安易な回答をせず、管理会社と相談して自治体の動向も注視しましょう。なお、記入用紙を作成し、入居者に各住戸の損傷を報告してもらうことも忘れずに。数年後の退去の際、被災と被災以外での損耗を明確にすることができます。

**初動② 保険・り災証明の手続きや
建物の安全確認も**

特集 自然災害発生後の対応と生活再建のために知っておくべきこと



日本の国土は震災、水災、風災など、さまざまな自然災害のリスクを抱えています。いざというとき、賃貸オーナーはどのような行動を取るべきなのでしょう。初動対応や被災後の再建について、知っておきたいことを解説します。

監修



埼玉司法書士会
常任理事・企画広報部長 吉田 健 氏
司法書士業務の適正を図り、相談センターで身近な法律相談にも応じる同会の常任理事。不動産関連の法規に詳しい。



株式会社ハウスメイトマネジメント
シニアコンサルタント 伊部 尚子 氏
仲介・管理の現場で20年以上のキャリアをもつ。賃貸管理のプロとして金融機関、業界団体、大家さんの会等での講演も多数。

**初動① 現場確認・撮影
すぐに管理会社に連絡を**

諸外国に比べ、地震、台風などの自然災害が発生しやすい日本。災害時は自分や家族の安全確保が最優先となりますが、賃貸オーナーとしては入居者や所有物件の被害状況も大変気がかりです。「災害時、オーナーの方にまず行っていたきたいことは大きく分けて2つです。1つ目は被害状況の確認と、管理会社への連絡。2つ目は、自治体や保険会社への各種申請・手続きです」(伊部さん) 1つ目の被害状況の確認とは、入居者の安否確認と物件の現場確認のこと。災害時は管理会社も対応に追われており、全ての物件の現場確認を迅速に行うのは至難といえます。管理会社の連絡を待っているだけではその後の対応がどんどん遅くなるため、自ら動くことも必要です。物件が確認しやすい立地にあるオーナーは、入居者の安否や建物の被害状況を率先して確認しましょう。その際、忘れてはならないのが

まず、最初にやるべきこと

- ☐ 現地の現況確認(ただし安全優先で)
- ☐ 入居者の安全確保
- ☐ 管理会社への安否・被害状況の連絡
- ☐ 現場の写真撮影
- ☐ 保険会社へ保険金請求の手続き
- ☐ り災証明書発行の手続き

現場の写真撮影です。各種支援制度の適用申請や保険金請求には、被害状況を証明する写真が非常に役に立ちます。確認後は管理会社に連絡し、オーナー自身を含めた安否や被害状況を報告します。管理会社はその情報をもとに、適切な対応に向けて動き始めることができます。ただし、確認が大切といっても危険なエリアには絶対に近づかないこと。無理をせず、状況が落ち着くまで待ちましょう。

保険の範囲に注意!

風災と水災は補償が違う

風災、水災を引き起こす台風や豪雨災害の頻度が高まる中、確認しておきたいのが、所有物件が加入している保険の補償内容です。保険商品の多くは基本の補償に風災が含まれますが、水災はオプション扱いになっているものも多いです。物件が水災リスクの高いエリアにある場合は、加入保険の補償に水災が含まれるか確認を。なお、水害リスクの高さや補償の必要度合いはハザードマップなどを見て判断すると良いでしょう。

ハザードマップポータルサイト
<https://disaportal.gsi.go.jp/>

も大切です。

そして、所有物件に対してぜひやっておきたいことが、適切な損害保険への加入です。

「ところが、中には保険に加入しているかどうか分からないオーナー様もいらっしゃると思います。加入の有無はもとより、加入している保険の補償内容もきちんと理解しておきましょう」（伊部さん）

契約関連では、サブリースの場合

合、管理会社との契約内容もあらためて確認を。多くの場合、物件が居住用として使用できなくなつたときは、「サブリース契約を解消」または「修繕完了まで賃料支払い停止」とする条項が含まれています。入居者の退去が必要になれば、解約にかかわる手続きは管理会社が行いますが、オーナーはそうした事態が起こり得るという心積もりをしておくとい良いでしょう。

サブリース契約で賃貸経営を行っている、一般的に所有物件や入居者に関する場合は、管理会社にまかせきりになりがちです。しかし自然災害という緊急事態においては、ほとんどの場合、管理会社も被災者です。そのため、管理物件への対応範囲やスピードに限りがあるのも事実。管理会社と重複した動きを取らないよう報告や相談をこまめに行いながら、役割分担にこだわらず、オーナー自らが行動する意識を持つことが必要となるでしょう。

被災後の対応や再建に欠かせない応急危険度判定や被災証明書、生活再建支援制度の申請については、関連する自治体の窓口を知っておけば、いざというときに慌てずに済みます。また、保険金請求の窓口、サブリース契約などの相談先となる弁護士や司法書士、税金の相談先となる税理士などの連絡先も明確にしておきましょう。

最後に、災害時に迅速かつ適切

心構え 日頃から物件や入居者の現状把握を

まとめ

災害で賃貸オーナーが取るべき初動の基本は、
「入居者や建物の状況確認と管理会社への報告」
「被災証明書、保険などの手続き」

災害時は管理会社も対応の限界があるので、**自ら動くことも必要**。
 待っているだけでは対応が遅れてしまう。

事業再建の備えは**損害保険の加入が現実的**。
 保険の補償やサブリースの契約内容は、きちんと把握しておく。



な行動を取れるかどうかは、オーナーが物件や入居者の状況をどの程度把握しているかで大きく変わります。契約や保険の理解はもちろん、入居者と円滑なコミュニケーションが取れるよう、日頃から心がけることが望まれます。

再建 物件は保険が頼り 自宅は支援金給付の対象に

大規模な災害が発生したときは安全確保が第一ですが、混乱が落ち着いてきた頃に課題となるのが、生活や事業の再建です。

では、所有物件が甚大な被害に遭ってしまったとき、行政による賃貸オーナーを支援する制度はあるのでしょうか？

「残念ながら、国や自治体が被災事業者に再建資金などを給付する制度は設けられていないのが現状です。被災事業者に用意されているのは、通常より有利な条件で建て直し資金を貸し付ける制度や、補助金制度などです」（吉田さん）

しかし、貸付制度はあくまで貸付なので返済の必要があります。また、賃貸経営の事業者が利用するのは難しい場合もあるとのこと。

「最も現実的なのは民間の損害保険の補償です。被害が補償の対象と認められれば、保険金を再建に活かすこともできます。ほか、税制面では税金の納付・申告期限の延長や一定の控除が認められる場

合がありますし、金融機関では融資返済に猶予が設けられることもあります。状況に応じて、担当の税理士や金融機関に相談すると良いでしょう」（吉田さん）

一方、被災者の生活に対する国や自治体からの支援として知られているのが「被災者生活再建支援制度（以下・生活再建支援制度）」です。災害時、自宅のあるエリアがこの制度の適用対象になれば、生活基盤を立て直すための支援金を受け取る申請ができます。

物件のあるエリアが生活再建支援制度の対象になったときは、入居者は支援金受け取りを申請することがができます。また、賃貸用の物件そのものの被災はこの制度の対象になりませんが、物件の一部がオーナーの自宅なら、オーナーの自宅部分が対象となります。

自治体に申請する際は、被災証明書をはじめとする必要書類を提出します。物件自体は生活再建支援制度を利用できなくても、被災証明書は保険金請求に有効なこともあるため、自宅・物件ともに必ず入手しましょう。

国や自治体による被災支援制度の一例

- 被災者生活再建支援制度
生活基盤を立て直すための支援金。自宅が被災したオーナーや被災物件の入居者は申請可能。
- 災害援護資金（貸付）
生活再建の資金を自治体が貸し付ける制度。一般的な貸付よりも有利な条件で借り入れできる。
- 税制面での優遇
各自治体等によっても異なるが、税金の納付・申告期限の猶予や、一定金額の所得控除などの措置がある。

備え 防災の意識を持ち 保険の契約内容を知る

自然災害はいつどこで発生するかわかりません。重要なのは、日頃から災害への意識をもち、できる備えを行っておくことです。

防災の基本は、個人では水や食料などの非常用グッズをまとめておき、すぐに持ち出せるようにすること。さらに賃貸オーナーとしては、非常時にスムーズな安否確認ができるよう、普段から入居者とコミュニケーションを取ること

気になるQ & A トピックス

Q 被災後の賃料はどうなる？

建物の安全性が確認でき、住み続けられれば賃料請求は可能。逆に、住めない状況になれば請求は難しい。建物の安全性を確認できても、被災によって使えない部分が生じたら入居者と賃料の協議が必要。その場合、修繕完了までの期間は賃料減額が基本となる。



Q サブリース会社が対応してくれることは？

災害時、サブリースの管理会社は、オーナーおよび管理物件の被害状況と入居者の安否確認などの情報収集を行う。ただし、非常事態なのでオーナー自ら確認する意識も必要。建物が住めない状態になった場合、管理会社は入居者の退去手続きも行う。



経営賃貸

アラカルト

意識を変えて安定した賃貸経営へ

改正「入管法」が与える影響

法改正により、今後ますます増えると思われる日本の在留外国人。外国人に部屋を貸すのは当たり前となる時代へ向けて、賃貸オーナーはどんなことを心得ておくべきか専門家に聞きました。

法改正で受け入れを拡大 背景には深刻な人材不足が

2019年4月1日、出入国及び難民認定法（入管法）の改正が施行されました。この改正の目的は、ひとことというところ「日本国内における外国人労働者の受け入れ拡大」。これまで外国人労働者の日本在留資格取得は高度なスキルをもつ人材に限定されていましたが、いわゆる単純労働においても外国人が働けるよう、間口を広げる内容となっています。

「今回の改正の背景にあるのは、昨今の少子高齢化などによる働き手の不足です」（尾崎さん）

2019年の出生数は統計開始

以来、初めて90万人を割り、少子化は加速する一方。2017年の日本の人材不足は約120万人でしたが、2025年には500万人を超えるとの推計（※1）もあり、看過できない状況になってきているといえます。

「このまま何も対策を講じなければ人材不足がますます深刻になり、経済の衰退などの事態も懸念されます」（尾崎さん）

こうした現状を打開するには、従来と視点を変えた多様な働き手の確保が欠かせません。入管法改正はその対策の1つであり、外国人労働者の受け入れ拡大によって、今後の日本経済成長を支えることが期待されています。

特定技能新設で増加が加速 賃貸需要も高まる見込み

ここで、昨年の入管法改正のポイントを見てみましょう。

改正では新たな在留資格「特定技能1号・2号」を新設。特定技能は人材不足が顕著な外食、介護、農業、建設など14分野での単純労働を認める資格で、2019年からの5年間で約34万人を受け入れる予定です。

「国内の在留外国人（中長期滞在者、留学生など）は年間10数万人のペースで増えており、2019年6月末時点の人数は、過去最多の約280万人でした。今後は新設の特定技能の運用によって、現

在のペースに上乗せして年間7万人近くの受け入れを予定していることとなります」（尾崎さん）

人材不足の解消を図る外国人労働者の拡大施策ですが、当然のことながら、日本で働くには住むところが必要です。外国人の増加は外国人の賃貸住宅需要が高まることも意味しており、賃貸オーナーにとっても非常に身近な存在となりそうです。

在留外国人は日本が好き 改正では支援体制も充実

では、日本の在留外国人とはどのような人たちなのでしょうか？「日本に来る外国人の方はとても好意的。日本の文化が好きで住みたいと思い、夢や憧れをもって来日されています」（尾崎さん）

とはいえ何らかのトラブルを懸念し、外国人の入居に躊躇する賃貸オーナーも少なくありません。「トラブル原因の多くは、言葉や生活習慣の違いです。しかし、日本独自のごみ出しなどはルールを知らないからできないだけで、きちんとコミュニケーションを取れ

ば問題ありません」（尾崎さん）

また、自治体や企業の支援体制も整備されているとのこと。

「自治体が全国約100カ所に外国人向けの総合相談窓口を設置するほか、企業は特定技能で受け入れられる外国人の住居について、自らが賃借人となる、または連帯保証人となるなどの支援や生活面でのサポートが義務付けられています。これらの体制も、賃貸オーナー様の安心につながるのではないのでしょうか」（尾崎さん）

多様化する社会に向けた オーナーの心構えは？

法務省の調査（※2）では、日本で家探しの経験がある外国人の約4割が「外国人という理由で入居を断られた」と回答しています。「外国人を敬遠する理由の多くは『なんとなく不安』というものは、言葉の壁が心配との声もあります。が、日本語を話せる外国人は増えていますし、特定技能で就労する人は一定の日本語能力があります。

在留外国人労働者は こんな人たち！



海外における日本企業の活躍は、外国人が日本に興味をもつきっかけの1つです。また、アニメ、マンガ、ゲームなどのサブカルチャーをはじめとする日本独自の文化に惹かれて日本を好きになるという方も多いです。彼・彼女らは総じて日本に好意的で、より多くの日本人とのふれあいを求めています。受け入れの際は分け隔てなくコミュニケーションを取り、日本での生活が充実するようなサポートが大切です。

まとめ

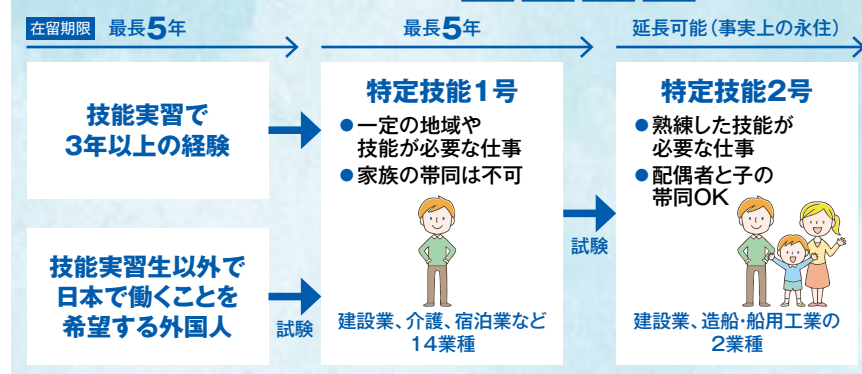
- 1 「特定技能」の新設で、在留外国人は増加の見込み。背景にあるのは深刻な人材不足。
- 2 日本語能力のある外国人も増加。自治体や企業による外国人労働者への生活支援も充実。
- 3 法人契約や企業が連帯保証人になる場合も。安定経営に向けて意識改革も大切。

日本人の入居者同様に、何かあればしっかりコミュニケーションを取ること、お互いに気持ちよく暮らせるといいます」（尾崎さん）

在留外国人というと単身来日のイメージがありますが、特定技能のうち2号は家族を帯同できるので、いずれはファミリーでの入居など幅広い賃貸需要が高まると予想されます。人口減の日本で安定した賃貸経営を続けるためにも、増加の流れをチャンスととらえ、意識を変えていくことも大切です。

※2 外国人住民調査報告書(2017年公表)

新たな在留資格 特定技能



※1 「パーソル総合研究所」調べ(2016年公表)

専門家 に聞きました



株式会社グローバル
トラストネットワークス
尾崎 幸男さん

外国人専門の家賃保証を中心に、住まい探しや生活サポートといった総合支援サービスを提供する同社にて活躍中。在留外国人の動向に詳しい。

ファミリー向け賃貸物件の付帯設備について

◆「不動産情報サイト アットホーム」で公開されたファミリー向け(50～70㎡)賃貸マンション情報より作成

【図表4】設備付帯割合

	追焚機能	オートロック	浴室乾燥機	モニター付インターホン	宅配BOX	ネット使用料無料
首都圏	69.7%	49.2%	33.9%	56.3%	33.5%	10.0%
近畿圏	36.3%	44.0%	23.2%	41.7%	17.5%	7.2%

【図表3】築年別設備付帯割合

	築年帯	追焚機能	オートロック	浴室乾燥機	モニター付インターホン	宅配BOX	ネット使用料無料
首都圏	～5年	87.1%	92.5%	86.7%	90.7%	77.6%	36.3%
	～10年	90.3%	91.2%	85.3%	91.4%	53.2%	9.4%
	～20年	86.0%	75.9%	55.2%	67.6%	57.1%	7.8%
	～30年	63.9%	32.3%	11.2%	42.8%	16.1%	5.1%
	30年以上	46.7%	13.2%	5.4%	38.0%	6.4%	4.8%
近畿圏	～5年	82.7%	87.5%	85.2%	94.4%	59.1%	34.4%
	～10年	78.4%	92.0%	85.7%	94.2%	45.4%	6.3%
	～20年	64.1%	76.5%	51.5%	62.5%	39.6%	4.1%
	～30年	25.6%	41.2%	7.1%	26.6%	8.1%	4.6%
	30年以上	16.8%	11.8%	2.2%	27.4%	2.9%	3.6%

一般的に結婚や転勤などライフステージの変化がきっかけとなる住まい探し。賃貸の場合、必然的な理由に続いて住まいのグレードを上げたい、住居費を下げたいといった理由も挙げられています。昨年は消費税増税がありました。政府が増税後も長期的な支援策を設けていること、オリンピック後の不動産相場の見通しがまだ不透明なことなどから、いわゆる購入予備軍が住宅購入に対して慎重になっている。賃貸から賃貸への住み替え、また契約更新をする入居者も多く、賃貸オーナーにとって良い時期といえるでしょう。では、最近の入居者はどのような住まい探しをしているのでしょうか。不動産情報サイト事業者連絡協議会が行った調査によると、探しは始める前に不動産会社に直接訪問する人は極めて少なく、まずはインターネットで検索し、気になる物件を絞ってから電話やメールで問い合わせ。それから初め

いずれは必須に？ 取り入れたい人気設備

共働きの家庭が増えている昨今、「便利さ」と「家事の時短」につながる設備が物件に備わっていることが大切になります。中でもお風呂の「追い焚き機能」は家族それぞれの帰宅時間が異なる場合も便利と重宝され、今は必須といえる設備のひとつです。浴室関係では、「浴室乾燥機」も注目です。浴室のカビ防止、洗濯物

の乾燥、浴室内暖房など家事や生活を助ける用途にも使用でき、人気があります。築5年以内の物件では、首都圏・近畿圏いずれも80%以上の付帯割合と、ニーズが高まっていることがわかります(図表3参照)。セキュリティ面も重視され、「オートロック」はもちろんのこと「モニター付きインターホン」も求められています。これから必須になるだろう設備としては、現在はインターネット通販を利用する方がとても多いことから「宅配ボックス」が挙げられます。さらに、インターネットそのものが生活になくてはならないものですので、「インターネット使用料無料」も入居者にとって大変魅力的でしょう。特に現在は物心ついた頃からインターネットに親しんできた世代が入居者になる時期を迎えており、「多少賃料が高くても、自分で契約するよりいい」という意見も聞かれます。導入済み物件の割合もまだ10%前後とあまり高くないので、差別化設備としても検討する価値は大い

POINT! 入居者ニーズのトレンドまとめ

- 住まい探しはインターネット検索が主流。特にスマホユーザーに向けた対策を。
- ファミリー向け物件は駅からの距離に加えハザード情報や住環境が重視されている。
- 設備の充実を。これからは「宅配ボックス」「インターネット使用料無料」がカギになる。

まず、ネット検索時に多くの人の目に触れるよう、アピールポイントは積極的に掲載しましょう。特に水まわりの画像は多くの方が参考にされています。見やすいものが用意できるとよいでしょう。ライフスタイルが多様化している昨今、設備などをこまめに見直しながら柔軟に対応することが大切です。

上手に取り入れて安定した賃貸経営を

最新住まい探し動向 最新と入居者ニーズ

ライフスタイルが多様化する今、安定した賃貸経営には最新の入居者ニーズやトレンドを把握することが大切です。主にファミリータイプ物件における入居者の住まい方や、取り入れやすい設備について伺いました。

不動産情報の専門家さん
お願いします



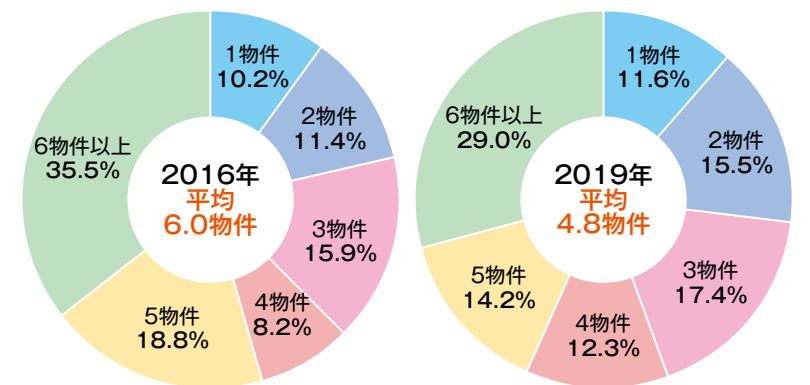
アットホームラボ
株式会社
データマーケティング部
部長
磐前 淳子氏

不動産情報サービスのアットホームのグループ会社。不動産データ部門を統括し、各種市場動向レポートの公表や、講演・執筆活動を行う

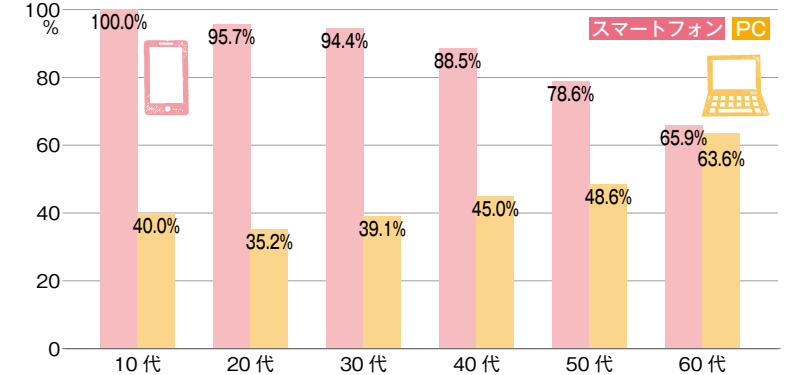
まずはスマホで情報収集が最近のスタイル

一般的に結婚や転勤などライフステージの変化がきっかけとなる住まい探し。賃貸の場合、必然的な理由に続いて住まいのグレードを上げたい、住居費を下げたいといった理由も挙げられています。昨年は消費税増税がありました。政府が増税後も長期的な支援策を設けていること、オリンピック後の不動産相場の見通しがまだ不透明なことなどから、いわゆる購入予備軍が住宅購入に対して慎重になっている。賃貸から賃貸への住み替え、また契約更新をする入居者も多く、賃貸オーナーにとって良い時期といえるでしょう。では、最近の入居者はどのような住まい探しをしているのでしょうか。不動産情報サイト事業者連絡協議会が行った調査によると、探しは始める前に不動産会社に直接訪問する人は極めて少なく、まずはインターネットで検索し、気になる物件を絞ってから電話やメールで問い合わせ。それから初め

【図表1】問い合わせた物件数は？



【図表2】不動産情報を調べる際に利用した機器は？
(複数回答)



※グラフ1・2出典:不動産情報サイト事業者連絡協議会(2019年10月)

利便性と住環境を最大限に活かし 清潔さで魅力を高める自宅併用賃貸マンション

名古屋でも有数の商業地で、生活利便性も高い人気エリア。
住み慣れた土地に住み続けながら、安心して次の世代に引き継ぐ
オーナーの思いと清潔さが住み心地を高めています。

住み慣れた場所に住み続け 次に引き継ぐ

名古屋でも有数の商業地であり
ながら、大通りを一本入り目の前
に公園を見下ろす閑静な好立地に

建つ8階建ての自宅併用の賃貸マ
ンションが「アスナ」です。
周辺には商業ビルや多くの賃貸
マンションが建つなか、元は築60
年超の木造瓦葺き2階建てのご自
宅が建っていたとのこと。



白と黒を基調としたシンプルで落ち着いた外観が、街並みにも映える。

「土地活用の話は度々ありましたが、父が健在の時は具体的に話は進みませんでした。私も60歳を前にして、ここに住み続けながら、娘たちに何か残せたら良いなどの思いから、自宅併用の賃貸マンションへの建て替えを考えました。ただ、敷地の規模や私の年齢で、本当にマンションが建てられるのかと言うのが正直な所でした」と語るオーナーの村上さん。

住む人と将来を見据えた 工夫と気配りで満室経営

そんな思いから、10年ほど前から営業にいられていた株式会社ユニホーに相談をされたそうです。「大きな建物なので施工技術はも

ちろん、アフター体制も重要です。その意味で賃貸マンションの建築と、物件管理を手がけているユニホーさんをお願いすることにしました。営業担当の方にも色々丁寧な教えていただけ安心してできました」と当時を振り返ります。

「相談するだけでなく、自分で賃貸経営に関する本を読んだり、インターネットで返済額のシミュレーションをしたり、知り合いの不動産会社の人に賃貸市場の現状を聞くなど、自分なりに色々調べました。私もまだまだ働くつもりですし、家賃収入は内部留保に充てることができるので、建てることを決意しました」

賃貸部分の具体的プランは、基

本的にユニホーに一任、通勤に適した優れた立地と収益性を考え、ワンルームと1Kからなる単身者向け賃貸となりました。



温かな色合いで高級感漂うエントランスには、小さいながら手入れされた植栽が彩りを添え入居者を迎えます。



1年弱が経過しても、シミもなく、ネットもキレイにたたまれ、清潔に片付けられたゴミ置場。

村上さんからは、ご自宅をあえて賃貸では敬遠されがちな1階にするともに、若い単身者に不可欠なインターネットサービスを無料を提供するなど、将来を見据え空室リスクを軽減するための要望を出されたそうです。

「実際にマンションが建つて友人が褒めてくれた時は、本当に嬉しかったです。自宅もキレイで快適になって、娘たちも喜んでいました。また孫も友達を連れてくるようになりました」

キレイに保つ難しさを知る プロのこだわりが満載

ご自身でマンションなどの清掃会社を営まれている村上さん。「管理会社も良くやってくださっています、自分でもこまめな清掃を行っています」

物件管理にも、清掃のプロとしての工夫が満載です。

「少しでも放置すると徐々に汚れが溜まり、投げ捨てなども増えていくので注意が必要です。また、ゴミ出しの前日には、入居者が必ず目にするエレベーター前に、

「マンションを建てて本当に良かった。35年の固定金利の機構融資が借りられたので安心ですし、古い木造住宅が立派なマンションになって、街づくりにも少しは貢献できたかなと思います」と話す村上さんの笑顔が印象的でした。

●清掃箇所や時期などを記載したチェックリストを独自に作成。消火器上や宅配ボックスのホコリ掃除など細かな清掃も忘れることなく確実に行えます。

●月1回は廊下や階段に掃除機をかける。掃き掃除だけではとれない、隅に溜まったホコリもキレイに取り除けます。

「明日は不燃ゴミの日です」と書いた自作のシートを磁石で貼るようになっています。そうすることで、ゴミ出しの日を忘れることがなくなります」

また村上さんの要望で、各階に水栓も設置されたそうです。

「水栓があると手軽に高圧洗浄機が使えるので、清掃をする上で便利です。特に将来的に物件をキレイに保つために非常に有効です」

その他の工夫としては

●清掃箇所や時期などを記載したチェックリストを独自に作成。

消火器上や宅配ボックスのホコリ掃除など細かな清掃も忘れることなく確実に行えます。

●月1回は廊下や階段に掃除機をかける。掃き掃除だけではとれない、隅に溜まったホコリもキレイに取り除けます。

「マンションを建てて本当に良かった。35年の固定金利の機構融資が借りられたので安心ですし、古い木造住宅が立派なマンションになって、街づくりにも少しは貢献できたかなと思います」と話す村上さんの笑顔が印象的でした。

住み心地にこだわったコンパクトなワンルーム&1K

独立したシステムバスに、扉で隠せる洗濯置き場
カウンター付きのキッチンなど、細かな工夫が満載



白を基調としたシンプルなつくりで、圧迫感がなく広がりを感じられる空間。



玄関脇の洗濯機置き場には、扉を設けることでスッキリとした室内を演出。



キッチン脇にカウンターを設け使いやすさをアップ。

民法改正後もスマートな賃貸経営を！
「改正民法」の要点を再確認
もう間もなく、2020年4月1日から改正民法が施行されます。その概要のおさらいと、これに伴って、賃貸経営を行う上で注意するべきことを、あらためて確認しておきましょう。



ことぶき法律事務所
尋木浩司弁護士
中央大学法学部卒。1997年司法試験合格。2000年東京弁護士会登録。現在ことぶき法律事務所所長。

Q 改正民法はどういう理由で、主にどんな点が変更されますか？

A 改正の目的は、ルールの現代化とわかりやすさです

いよいよ本年4月1日から改正民法が施行されます。改正民法は、民法制定以来、約120年ぶりに債権法の部分を抜本的に見直したものです。

今回の改正の目的は大きく2つあります。1つは、契約をとりまく社会経済の状況が大きく変化したことに対応してルールを現代化しようというものです。もう1つは、民法を国民にわかりやすいものにするということです。

1つ目の目的では、例えば約款に関する規定の新設があります。約款とは、契約に定める個別の条項のことで、保険契約やホテルの宿泊約款など不特定多数の人を相手に画一的な取引を行う際に利用されます。今回の改正では、定型約款という概念を設け、定型約款が契約の内容になるための要件、約款を相手方との合意なく変更するための要件などを定めました。

次に消滅時効規定の見直しがあります。現行法では債権の消滅時効の期間を原則的に10年としながら、例えば飲食店の代金は1年な

どと業種ごとに短期の時効期間が定められていましたが、今日の社会ではこのような区別の合理性もありません。そこで、今回の改正では、債権の原則的な時効期間が整理され、債権者が権利を行使することができると知った時から、原則5年で消滅時効にかかることになりました。

さらに、変動法定利率についての規定を設けました。例えば、交通事故に遭った被害者が加害者に対して損害賠償を請求する場合の利息は、民法の定める年5%という法定利率が適用されます。しかし、超低金利の現在の社会で5%はいかにも高い利率です。そこで、今回の改正では、これを年3%として、3年毎に見直すという変動

Q この改正によって、賃貸経営にはなにか影響がありますか？

A 基本的には今までの実務と変わりません

賃貸経営に影響がある改正としては、①個人の連帯保証契約に極度額を設定することが必要となった、②敷金と原状回復のルールの明文化、③一部滅失による賃料の減額が上げられます。

① 極度額の設定

賃貸借契約における個人保証など、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約については、極度額を定めることとし、保証人はその極度額を限度として保証責任を負います。極度

額の定めのない個人根保証契約は無効です。

極度額をどの位にしたら良いかについては特に基準がありません。「金200万円」とか「賃料の24カ月分」といった定めも可能です。

② 敷金精算・原状回復に関するルールの明確化

改正民法の原状回復のルールを簡単にまとめると、

1 賃貸人の負担

- ・ 通常損耗
- ・ 経年変化
- ・ 賃借人の責に帰することができない事由による損傷

2 賃借人の負担

- ・ 通常損耗・経年変化を超える損耗のうち、賃借人の責に帰すべき事由によるもの
- ・ この内容は、賃借人は通常損耗の回復義務を負わないとする判例の考え方を明文化したもので、賃

然に賃料が減額されるという点が異なります。ただ、実務の対応としてはこれまでとあまり変わらないものと考えます。

賃料減額請求に関しては、建物の設備等に不都合が生じているのに賃借人がその事実を連絡しない場合がありますので、そのようなときは直ちにオーナーに連絡を行う旨の契約の条項を定めておくことが重要です。



「改正民法」施行直前! ポイントのおさらい編まとめ

- 契約に関する社会経済状況の変化に対応して、定型約款の要件を定める、消滅時効は原則5年で統一、変動法定利率は年3%の変動制にすることに。
- 判例の理論を明文化し、国民にとって、よりわかりやすい民法となる。
- 賃貸経営に直結する改正は、①「個人の連帯保証契約に極度額を設定」②「敷金精算と原状回復のルールの明確化」③「一部滅失による賃料の減額」。

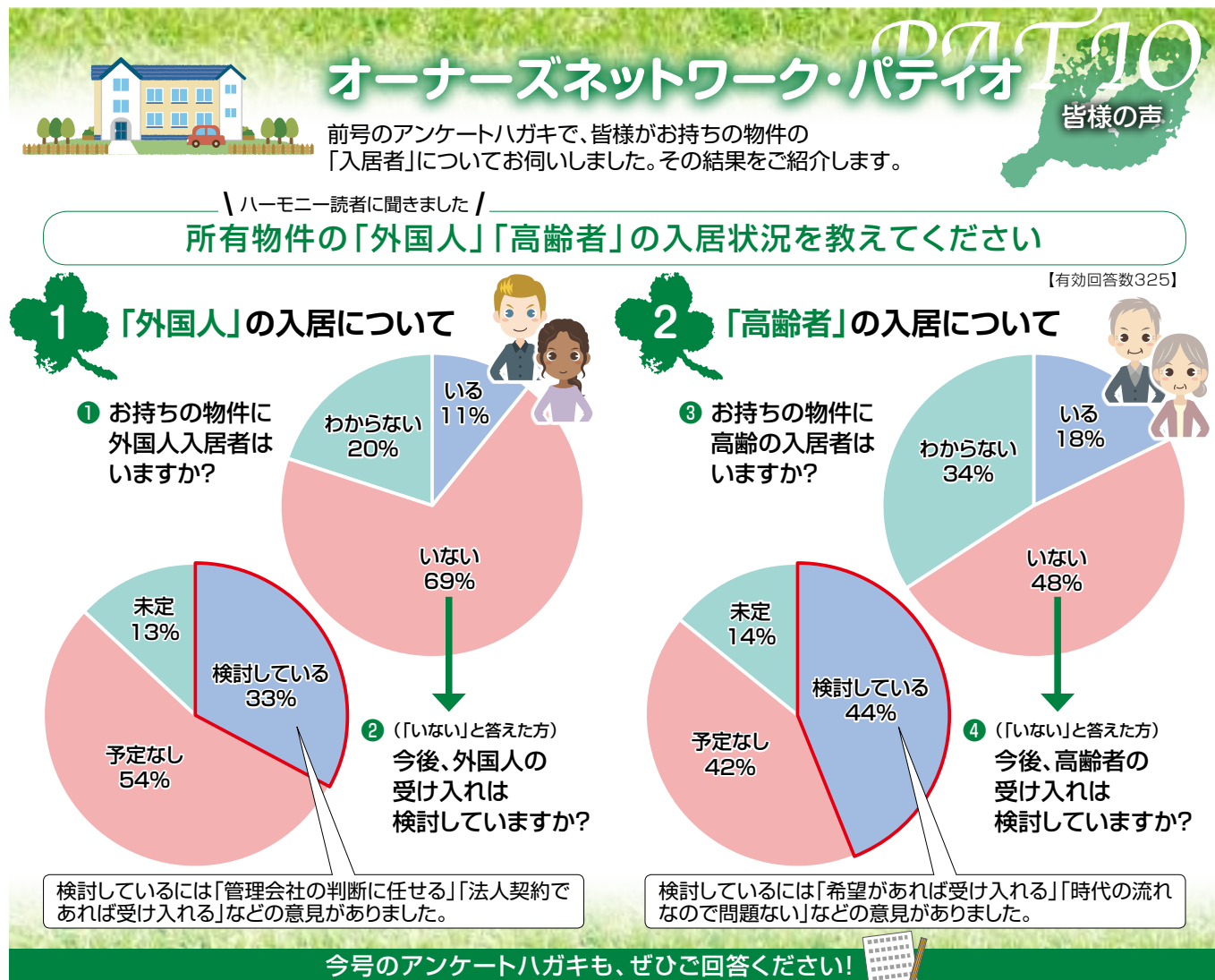
専門用語 解説

極度額とは?

保証人が責任を負うべき上限額。

根保証契約とは?

一度の契約で、その後に発生する債務にまでも保証責任を負う契約。



桜も見ごろ！風情溢れる春の城下町を散策

ポカポカ陽気に可憐な桜が咲く春は、心なしか気分も晴れやかになります。今回は、全国の“小京都”の中でも、情緒豊かな城下町散策を楽しめる街を紹介します。

陸奥の小京都「弘前」

九州の小京都「杵築」

山陰の小京都「津和野」

土塀、白壁、掘割に鯉…千本鳥居も見ごたえあり



島根県
津和野町

山陰の小京都「津和野」

かつて元寇に備えて築かれた津和野城を中心に、明治時代まで城下町として栄えた津和野。中でも殿町は、土塀の続く町並み、掘割で鯉が優雅に泳ぐ姿に情緒を感じられます。「藩校養老館跡」や「家老門」、「太鼓谷稲成神社」の千本鳥居など、数多くの見どころもあります。

アクセス 電車／JR山口線「津和野」駅から車で約7分(太鼓谷稲成神社まで)
車／中国高速自動車道・六日市ICから車で約1時間(太鼓谷稲成神社まで)



青森県
弘前市

陸奥の小京都「弘前」

本州最北の小京都で、お城跡や武家屋敷、寺院など江戸時代の趣を感じさせる街並みに、明治～昭和初期のルネッサンス調の建築物も残り、独特な風情を醸し出しています。ゴールデンウィークの頃に桜が満開になる弘前公園は日本三大夜桜のひとつで、見ごたえもあります。

アクセス 電車／JR奥羽本線「弘前」駅から車で約10分(弘前公園まで)
車／東北自動車道・大鰐弘前ICから車で約20分(弘前公園まで)



大分県
杵築市

九州の小京都「杵築」

「きものが似合う歴史的町並み」に認定され、江戸時代の面影を感じさせる武家屋敷や土壁、酢屋の坂・番所の坂・飴屋の坂などの石畳の坂道も多く残されています。そんな凹凸の多い「サンドイッチ型城下町」は日本唯一とも言われ、観光ガイドの案内で散策を楽しめます。

アクセス 電車／JR日豊本線「杵築」駅から車で約10分(番所の坂まで)
車／大分空港道路・杵築ICから車で約5分(番所の坂まで)

※桜の開花時期は天候等の状況により変わる場合がありますので、おでかけ前に現地観光協会等へご確認ください。