

# HARMONY

2021.7  
vol.92  
SUMMER



特集

## 安全・快適な暮らしを守り、安定経営を! 建物を健全に保つ「修繕」の必要性

賃貸オーナーに与える影響とは?  
**2021年度 税制改正の要点**

テレワーク対応のポイント

新型コロナに起因するトラブルの対応

賃貸経営アラカルト

資産活用の  
専門家さんお願いします

賃貸トラブル法律講座

HARMONY

ハーモニー  
通巻:92号 発行:2021年7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

<https://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。

ご相談ページへのアクセスはこちら→  
(スマートフォンをご利用の方)



パソコンの方はこちらで検索をお願いします。

賃貸住宅経営相談



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。

住宅金融支援機構からのお知らせ

### 平成18年度以前に旧公庫に借入れのお申込みをされたお客さまへ

平成18年度以前に住宅金融公庫に借入れのお申込みをされて融資を受け、建設された賃貸住宅につきましては、融資金のご返済期間中、入居者と締結する賃貸借契約の内容に関し、次の1から4までの制限事項が金銭消費貸借契約で定められています。お客さまにおかれましては、引き続き入居者との賃貸借契約に係る制限事項を遵守いただきますようお願いいたします。

#### 入居者との賃貸借契約に係る制限事項の概要

- 1 家賃は毎月その月分または翌月分の支払いであること
- 2 敷金(退去時に返還される保証金を含みます。)を家賃の3か月分(中高層ビル融資、  
レントハウスローンの場合は6か月分(近畿圏の一部地域は9か月分))を超えて受領しないこと
- 3 礼金、権利金、謝金、更新料(更新事務手数料は除きます。)などの金品を受領しないこと
- 4 その他入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと

制限事項の詳しい内容は、住宅金融支援機構のホームページ(<https://www.jhf.go.jp>)をご確認ください。

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)  
<https://www.kairyoukousya.or.jp/>

企画・制作

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

この悪循環を断ち切るために重要なのが「計画修繕」の考え方。不具合が出てから対処するのではなく、いつ頃、どの部位を直すかという長期的な予定を立てて、数年から数10年周期で行う修繕のことです。単に劣化を防ぐだけではなく、家賃の低下を抑え、オーナー

### 健康寿命を伸ばす 「計画修繕」

建物があると何年もつかな」「寿命も近づいたし、そろそろ建て替え時か」と悩む賃貸住宅オーナーが多いのは? ここでいう「寿命」は、法定耐用年数をイメージするかもしれません。この法定耐用年数というのは、税務上の減価償却費を計算するために法令で規定されたもの。木造や軽量鉄骨造の賃貸住宅は20年前後、鉄筋コンクリート(RC)造でも50年弱でできる期間と同じではありません。これは、建物が物理的に活用しないがちです。そのまま何もせず長期間にわたって放置していると、雨漏りや設備の故障につながるだけでなく、構造躯体の腐食など、建物本体に致命的なダメージを与えかねません。快適で安心・安全に住める状態でなくなれば、入居者も離れていくでしょう。その結果、家賃収入も減って、修繕する余裕がなくなり、劣化が加速するリスクがあります。

建物を健全に保つことにもつながります。

ヒトは、病状が悪化してから治療するより、定期的な健康診断で病の兆候を早期発見して予防的に対応したほうが、身体へのダメージも治療費も抑えられます。健康寿命も延びるでしょう。建物も同じように、健全な状態を保つには、日常的な維持管理の中で、小さな異変を感じるように定期的な点検を行うことが大切です。

### CHECK!

### 競争力を保つための「改良」も検討しよう

「計画修繕」は、建物の保全や資産価値の維持に必要です。しかし、それだけだと十分ではありません。修繕は、あくまでも建築当時の状態に戻すのが基本。時代とともに入居者ニーズは変化します。10年前、20年前と現在ではライフスタイルはまるで違います。入居者の希望に合わなければ選ばれません。周辺に新築賃貸物件が増えれば、なおさら競争力が落ちます。

時代が変わっても入居者を獲得し続けるには、新たなニーズに対応し、入居者を惹き付けられる「改良」も必要です。「リノベーション」「バリューアップ工事」ともいわれます。入居者調査などを参考にして、特に希望の多い最新設備を導入したり、今の若い世代が好むような外観やエントランスのデザインを採用したり、修繕とあわせて実施すると有効です。

### 物件の「価値を上げる」ために効果的なポイント③選



- 防犯カメラの設置でセキュリティ強化
- 季節ごとに植栽を変えるなどして印象をアップ



- ネットで覆う開放型から蓋つきゴミ集積庫にし、24時間ゴミ出しOKに。美観の維持にもつながる



- 集合ポストはネット通販で購入した雑誌や小物も入る大型タイプに
- 宅配ボックスを設置する

写真提供:株式会社市萬

# 特集 安全・快適な暮らしを守り、安定経営を! 建物を健全に保つ「修繕」の必要性



建物保全の費用を節約し、古くなったら建て替えて新築にする「スクラップ&ビルト」の時代は終わりました。長期に活用して収益を生み、安定経営を続けるのが賢明な選択。そのため必須の「修繕」のポイントを紹介します。



株式会社市萬 下田 晃大 氏

東京都新宿区出身、早稲田大学商学部卒業。石膏ボードメーカーに10年勤務、二级建築士資格を取得後、現職へ。築古物件の課題分析・満室化・改修提案の実績多数。

### 適切な保全で60年以上も!

### 長期安定の賃貸経営を実現

「建物があると何年もつかな」「寿命も近づいたし、そろそろ建て替え時か」と悩む賃貸住宅オーナーが多いのは? ここでいう「寿命」は、法定耐用年数をイメージするかもしれません。この法定耐用年数というのは、税務上の減価償却費を計算するために法令で規定されたもの。木造や軽量鉄骨造の賃貸住宅は20年前後、鉄筋コンクリート(RC)造でも50年弱でできる期間と同じではありません。これは、建物が物理的に活用しないがちです。そのまま何もせず長期間にわたって放置していると、雨漏りや設備の故障につながるだけでなく、構造躯体の腐食など、建物本体に致命的なダメージを与えかねません。快適で安心・安全に住める状態でなくなれば、入居者も離れていくでしょう。その結果、家賃収入も減って、修繕する余裕がなくなり、劣化が加速するリスクがあります。

ヒトの寿命も「人生100年時代」といわれるよう、建物の寿命も着実に伸びています。しっかりと修繕を行えば、RC造で100年、木造や鉄骨造も60年は活用できます。建物の寿命も伸びています。建物や設備は、表面からは問題がないようになります。しかし、改修の技術的な向上や、入居者の意識の変化が背景にあります。建築やデザインや機能がよければ、古くて入居してくれるようになってしまっているので、収益を得られる期間が格段に伸びているわけです。

### なぜ必要な? 「適切な修繕」とは?

「メンテナンスは管理会社に任せている。清掃や設備の補修、入居者が入れ替わるときの原状回復も強いて、メンテナンスや修繕を適切に実施していくことが不可欠です。」とあります。手入れに怠りはない」といってほしいのは「修繕」のほうです。それでもありません。今回、注目してほしいのは「修繕」のほうです。建物や設備は、表面からは問題がないようになります。年数が経つにつれて品質・性能が徐々に衰え、「経年劣化」が起ります。劣化の進行を止め、賃貸住宅として備えるべき基本的な性能を竣工時に近い状態まで回復するのが「修繕」です。

もちろん、建築した後、何もないで長寿命が実現できるわけではありません。なるべく支出は抑えたというオーナーの意向も根強いのですが、一定のコストをかけて、メンテナンスや修繕を適切に実施していくことが不可欠です。

また、エントランスや共用廊下、ペランダなどの汚れや防水層の劣化、外階段の鉄部の錆などは、見るからに印象が良くないので、入居率に直結します。5年に1度くらいからと、比較的短い周期です。意外に見落とされがちなのが、給排水設備です。交換時期が30～40年と長いため、以前は、修繕する前に解体や建て替えになつたケースが多く、問題が表面化しませんでした。建物が長寿命になつて、60年もたせるなどを目指すなら、一度は取り換える必要があります。中高層マンションの場合は、エレベータや貯水槽の交換も視野に入つてくるでしょう。

右ページに示した周期や金額は、あくまでも一般的な目安です。建物の構造、使用する部材、周辺環境など、個々の条件によつて劣化具合には差ができます。各オーナーの建物について、いつ、どのような内容で修繕すればいいのかを知るには、個別に建物診断をする必要があります。その上で、部位ごとの修繕時期とコストを予測

資金を着実に積み立て

計画修繕は、部分的な補修とは違い、数十万～数千万円単位の金額がかかりますから、一度に用意するのは大変です。時間をかけて少しずつ積み立てることが賢明でしょう。

右図では、部位ごと施工面積当たりの金額のため、どのくらい準備すればいいか実感できないかもしれません。国土交通省の「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」に木造アパート1棟当たり修繕費の目安が出ています。

1～2LDKのタイプが10戸の場合、室内設備の修理・交換も含めて、30年間トータルで2160万円。1戸当たり月額になると6000円です。仮に2LDKで月額12万円の家賃なら5%に相当します。満室相当家賃の5

## 資金を着実に積み立て

また、エントランスや共用廊下、ベランダなどの汚れや防水層の劣化、外階段の鉄部の錆などは、見るからに印象が良くないので、入居率に直結します。5年に1度く

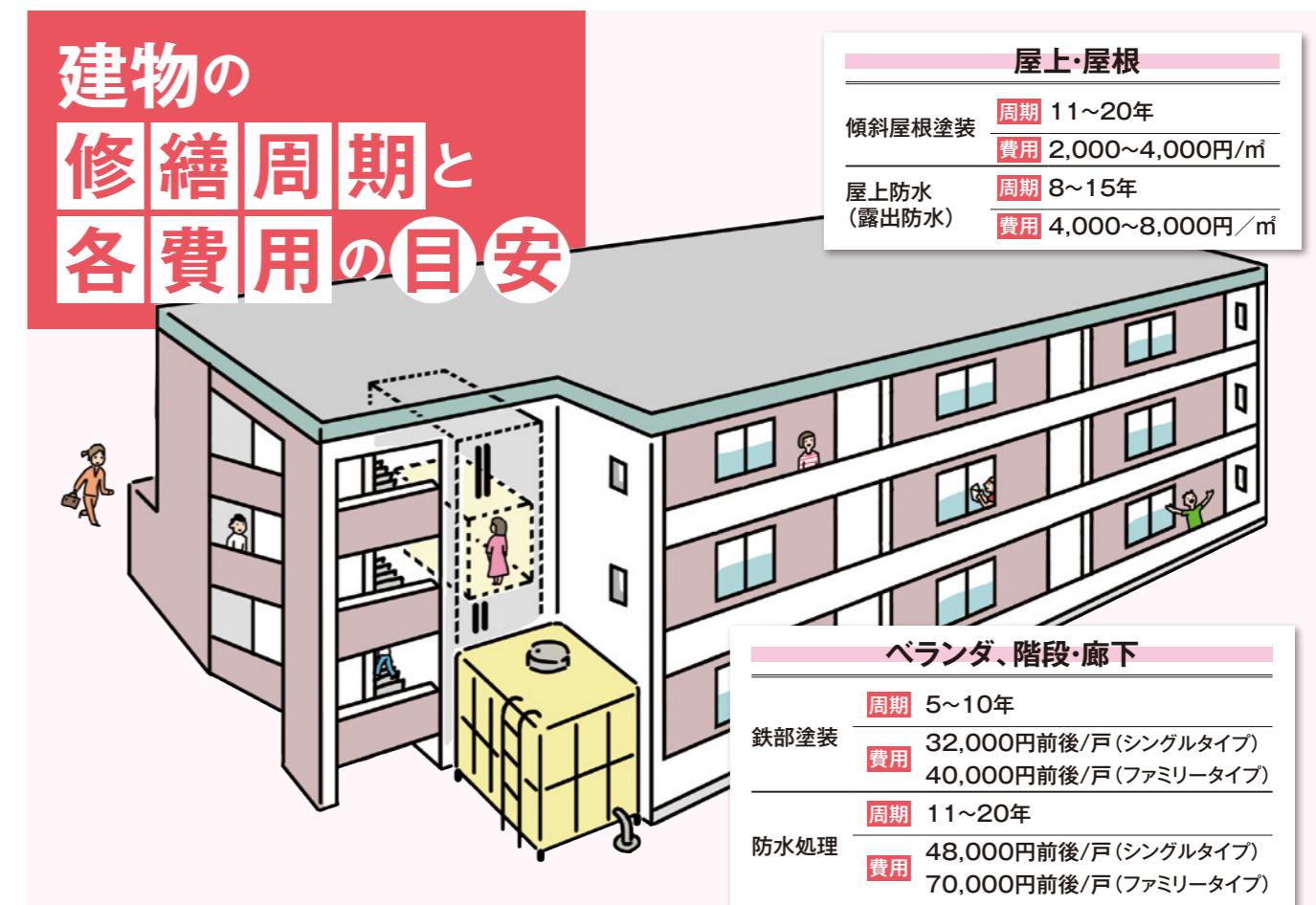
す。一度計画案を作つても、時間  
が経つと状況がかわってきます  
5年、10年単位で内容を見直した  
ほうがいいでしよう。

な修繕費を貯える計算です。

なお、サブリース会社によつては、原状回復に加えて建物保全の修繕まで含めて費用負担をするサービスを実施している例もあります。ただ、適用範囲以外はやはり

# まとめ

- 木造でも60年もつ時代。長く活用するには、性能を回復する「修繕」の適切な実施が不可欠。
  - 目に見えない「経年劣化」に備え、長期的な視野で実施する「計画修繕」が大切。
  - 自分の建物の修繕費がいくらかかるかを知ろう。個別の建物診断と長期修繕計画が必須。
  - 大規模修繕は一度に数百万円以上かかる。毎月少しづつ積み立て、準備を怠りなく!



**外壁**

---

外壁塗装・補修 周期 11~20年

---

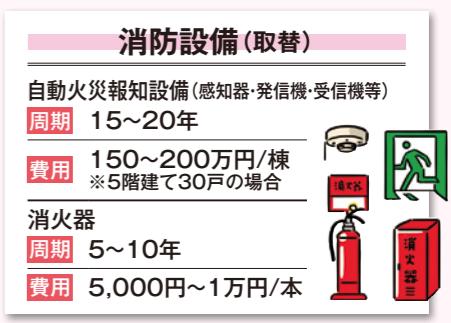
費用 1,600~2,800円/m<sup>2</sup>

給排水設備(取替)	
給水管	周期 30~40年 費用 38万円前後/戸
排水管	周期 30~40年 費用 36万円前後/戸

給水管	周期 30~40年 費用 38万円前後/戸
排水管	周期 30~40年 費用 36万円前後/戸



## 貯水槽(取替)



出典:国土交通省 住宅局「賃貸住宅の計画的な維持管理及び性能向上の推進について~計画修繕を含む投資判断の重要性へ~」、(株)市萬「管理会社の一級建築士が教えるずっと安心!! 選ばれ続ける建物修繕」

**修繕周期やコスト  
部位ごとの目安は?**

# 賃貸オーナーに与える影響とは?

2021年3月に、今年度の税制改正法案が可決・成立しました。  
今回の改正は、コロナ禍における税負担調整の傾向が見て取れる内容となっています。  
ここでは改正項目の中から、賃貸オーナーにとつて身近なポイントを解説します。

## 一括贈与の改正点

### ■ 住宅取得等資金一括贈与の非課税措置

住宅用家屋の新築等に係る契約締結日	令和2年4月～令和3年3月	令和3年4月～12月※3
省エネ等住宅(※1) 消費税率10%	1,500万円	1,500万円(改正前 1,200万円)
上記以外(※2)	1,000万円	1,000万円(改正前 800万円)
一般住宅 消費税率10%	1,000万円	1,000万円(改正前 700万円)
上記以外(※2)	500万円	500万円(改正前 300万円)

※1 「省エネ等住宅」とは、①省エネ等級基準、②耐震等級基準、③高齢者等配慮対策等級基準(バリアフリー)を満たす住宅

※2 個人間の売買で建築後使用されたことのある住宅用の家屋(中古住宅)を取得する場合には、上記以外の住宅用家屋に該当

※3 減額予定であったが2021年4月改正で据え置きとなった

### ■ 教育資金の一括贈与の非課税措置

	改正前	改正後
適用期間※4	平成25年4月1日～令和3年3月31日	平成25年4月1日～令和5年3月31日
受贈者	直系卑属である30歳未満の子、孫、ひ孫	変更なし
贈与者	直系尊属である父母、祖父母、曾祖父母	変更なし
贈与者が死亡した場合	死亡時の残額は原則相続税の対象外(死亡前3年以内贈与のみ相続税の対象)	死亡時の残額は全てが相続税の対象※5
相続税2割加算	2割加算なし	2割加算あり

※4 改正内容が適用されるのは令和3年4月1日～令和5年3月31日の贈与等で、令和3年3月31日までに契約完了したものについては改正前の旧制度が適用されます

※5 受贈者が「23歳未満の場合」「学校等に在学している場合」「教育訓練給付金の支給対象となる教育訓練を受講している場合」を除きます

### ■ 結婚・子育て資金の一括贈与の非課税措置

	改正前	改正後
適用期間※6	平成25年4月1日～令和3年3月31日	平成25年4月1日～令和5年3月31日
受贈者	20歳以上50歳未満の直系卑属	18歳以上50歳未満の直系卑属
贈与者	直系尊属である父母、祖父母、曾祖父母	変更なし
贈与者が死亡した場合	死亡時の残額は全てが相続税の対象	変更なし
相続税2割加算	2割加算なし	2割加算あり

※6 改正内容が適用されるのは令和3年4月1日～令和5年3月31日の贈与等で、令和3年3月31日までに契約完了したものについては改正前の旧制度が適用されます

子や孫に教育資金を一括贈与した際、1500万円まで贈与税が非課税になる措置が2年間延長されます。一方で、過度な節税を抑制するための課税強化も行われています。具体的には贈与者の死亡時に管理残高(贈与した資金の未使用分)があれば、贈与後3年経過後でも相続税が課されます(受贈者が23歳未満や在学中の場合は対象外)。また、子以外(孫など)が管理残高を相続するときは、一親等の血族および配偶者以外の相続人に適用される「相続税2割加算」の対象になります。

● 結婚・子育て資金の一括贈与  
は1000万円まで非課税とする措置が2年間延長に。さらに、受贈者の年齢が20歳以上から18歳以上に引き下げられました。なお、贈与者死亡時の管理残高を子以外(孫など)が相続する場合は、前述の2割加算が適用されます。

## 過度な節税を抑える措置も

### ● 教育資金の一括贈与

子や孫に教育資金を一括贈与した際、1500万円まで贈与税が非課税になる措置が2年間延長されます。

一方で、過度な節税を抑

制するための課税強化も行われています。具体的には贈与者の死亡時に管理残高(贈与した資金の未使用分)があれば、贈与後3年経過後でも相続税が課されます(受

贈者が23歳未満や在学中の場合は対象外)。

また、子以外(孫など)が管理残高を相続するときは、一親等の血族および配偶者以外の相続人に適用される「相続税2割加算」の対象になります。

● 結婚・子育て資金の一括贈与

は1000万円まで非課税とする措置が2年間延長に。さらに、受

贈者の年齢が20歳以上から18歳以上に引き下げられました。なお、贈与者死亡時の管理残高を子以外(孫など)が相続する場合は、前述の2割加算が適用されます。

## まとめ

- コロナ禍により厳しくなった家計などに配慮し、税負担を調整する傾向が強い。
- 具体的には生前贈与の非課税措置の期限延長や固定資産税の据え置きなど。
- 一方で、生前贈与を利用した過度な節税を抑制するための見直しも実施。
- 主に法人を想定し、ポストコロナに向けた経済成長を後押しする措置もある。

## 地価が上昇しても固定資産税は据え置き

### ● 地価が上昇しても固定資産税は据え置き

固定資産税の据え置きも、賃貸オーナーに関わりが深いと考えられる措置の一つです。固定資産税は3年に1度のスパンで評価替えが実施されており、2021年度

はその評価替えの年に当たります。

しかし2021年度は、地価が上

がったとしても商業地・宅地・農

地など全ての土地の税額が据え置

きに。逆に地価が下がった場合は

税額も下がります。

## コロナ禍における国民の税負担を調整

### コロナ禍における国民の税負担を調整

2021年度の税制改正は、全

般的に税負担の調整を図るもの

が多く、コロナ禍における家計や事

業に配慮した方針となっています。

詳細は後述しますが、賃貸オー

ナーに関わる可能性が高いものと

しては、生前贈与の非課税措置の

適用期限延長や、固定資産税の負

担据え置きなどが挙げられます。

これらはコロナ禍によって国民の

経済的負担が増している現状を

踏まえ、予定していた増税をいつ

たん見送り、後ろ倒しするという

もの。そのため高所得者への実質

的な増税がトレンドだった近年の

改正に比べると、今回はあまり増税がないといえそうです。

ウイズコロナ・ポストコロナの

経済成長を後押しすべく、デジタ

ル化を推進する措置があるのも今

回の改正の特徴です。税務関係書

類の押印義務の原則廃止、帳簿書

類を電子保存する際の手続き簡素化などにより、納税環境のデジタ

ル化推進を図っています。

ほか、DX(デジタルトランス

フォーメーション)化に向けた投

資を行なうと税額控除や特別償却を

措置する制度も創設されています。

しかし、これは主な対象として一定規模以上の法人が想定されており、賃貸オーナーに大きな影響はないと思われます。

## POINT

### ● コロナ禍に配慮した税負担調整の改正

### ● 現行優遇措置の期限延長などが行われている

### ● 賃貸オーナーへの影響はさほど大きくない

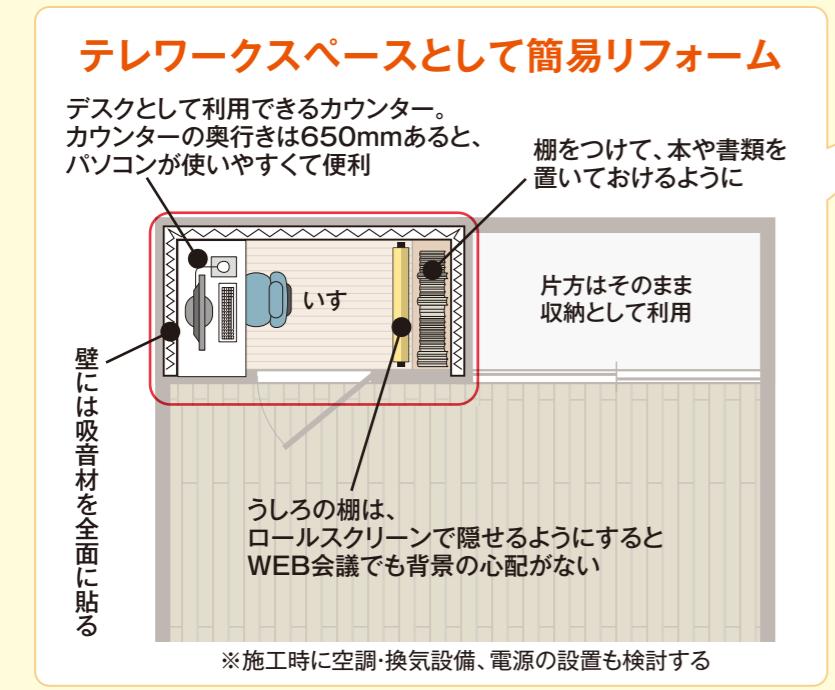


専門家  
にきました

税理士法人  
アンサーズ会計事務所  
代表社員  
野上 浩二郎 氏

複数の税理士法人で相続・不動産譲渡・事業継承に関する案件を多数手掛けたのち、現職に。豊富な知識をもとに、クライアントの相続や事業承継の悩みを解決している。

# 押し入れを改装して 簡易防音のテレワーク室に!



個別の住戸に直通回線を引いて解決するのであれば、入居者が自由に回線会社を選べるようにするなどの対応が望まれます。

## ●宅配ボックス

コロナ禍でインターネット通販を利用する人が増えていますが、テレワーク中は荷物の受け取り対応ができないこともしばしば。宅配ボックスがあれば直接対応できないときも受け取れますし、人の接触を避けたいと考えている入居者にも喜ばれます。

**P  
O  
I  
N  
T!**

- 所有物件の価値を保つには、社会情勢の変化に合わせたアップデートが必要。
  - コロナ禍の現状では、テレワークに適した住宅へのニーズが高まっている。
  - テレワーク対応のポイントは、遮音対策、通信環境整備、宅配ボックス導入。
  - コロナ収束後のニーズ変化も見据え、全て行う必要はない。できることから検討を。

**●通信環境**

インターネットを快適に利用するためには、通信環境もテレワークを重要なポイントです。

集合住宅に一括導入されたネット回線は、回線配線の仕組みなどにより、通信速度を保てないことがあります。入居者から所有物件の回線の通信速度が遅いとった場合は、インターネットをプロバイダーに確認し

**コロナ収束後のことも考え  
できることから導入を**

所有物件でテレワーク対応を図る際の主なポイントをご紹介してきましたが、これらはあくまでもコロナ禍の現状に合わせたもので、いずれコロナが収束すれば、こうしたニーズが変化する可能性は大きいにあります。ですからここでご紹介したことを急いで全てやる必要はありません。退去のタイミングなどを利用して、無理なくできそうなものから導入のご検討をされることをお勧めします。

コロナ収束後のこととも考え  
できることから導入を



# 社会情勢の変化に合わせた賃貸経営 賃貸オーナーが知っておきたい **「テレワーク対応」** のポイント

コロナ禍による社会情勢の変化で急増しているテレワーク。  
快適にテレワークを行える賃貸住宅へのニーズも高まっています。  
賃貸オーナーとしてどんなことができるのか、専門家にお話を伺いました。

ク（在宅勤務）は、賃貸オーナーが意識したい大きな変化の一つです。

**●遮音対策**

テレワークではWEB会議を行う場面が多くあります。そのとき問題となるのが、家族の話し声やテレビの音などの生活音。これらが会議や商談の相手に聞こえてしまう環境の改善は必須です。

対策として比較的手軽にできるものの一つが、和室の押し入れにカウンターを設置し、コンパクト

テレワークを行う上で住宅に求められるポイントを解説します。

なテレワーク室にする「アブナーム」です。大掛かりな工事を行わずに独立した簡易個室を設けられ、テレワークニーズのほか、動画配信を行うユーチューバーなどのニーズにも応えることができます。

このリフォームで留意したいのは、コロナがおさまりテレワークが減ったときのことも考えて、収納としても使える仕様にすることです。その観点でいうとカウンターはパソコン作業がしやすく、三つ折りの布団も置ける650mm以上がお勧め。ハンガー用のパイプなども取り付けておきましょう。

# 入居者が テレワークを快適に行える 住宅のポイントとは?

テレワークには、ビデオ通話ツールを使ったWEB会議が付き物。そのため、会議や商談の通話をを行う際に**生活音が入らないスペース**の確保と、スムーズに通話ができる**良好な通信環境**が求められる。また、巣ごもりでインターネット通販の需要も増えているため、**宅配ボックス**もぜひ導入したい設備。コロナ禍においては、**人との接触を低減する意味**でも宅配ボックスのニーズが高い。



## 資産活用の専門家さん お願いします



株式会社  
青山財産ネットワークス  
上席コンサルタント

個人資産家や企業オーナーに対し、財産・事業承継、財産運用・管理の総合財産コンサルティングサービスを提供。不動産の売買・コンサルティングも手掛けている。

入居者ニーズの変化を知り、柔軟に対応する意識が大切

この時期こそ、経営者としてできることを！

# オーナーお悩み相談室

入退去の最も多い繁忙期を過ぎ、一段落したこの時期は長期的な視点で賃貸経営の現状と今後を考える絶好の機会です。

今回は、この時期にオーナーがぜひ行っておくべきポイントを紹介します。

## 自分の物件を知ることは 経営者として重要

入退去が落ち着き確定申告も一段落したこの時に、ぜひやっていただきたいことは、ご自身の賃貸物件の「現状確認」です。入居状況や物件の状態をきちんと把握することで、これから行うべき入居対策が見え、結果的に安定経営の維持につながります。特に競争力が低下し始める築10年以降の物件では、現状確認が重要です。また、サブリース契約で任せているから安心という訳ではありません。

# 告知義務はある? 賃料減額は妥当?

もし、入居者が新型コロナウイルスに感染、死亡するなどの事態が発生してしまった場合、告知義務はあるのかなど、オーナーがとるべき法的な行動についてご紹介します。

# 新型コロナに起因するトラブルの対応



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。



## まとめ

新型コロナウイルスの影響で、収入が減って賃料の支払いが厳しい入居者も増えてくる可能性があります。賃料についてはまずは、入居者とよく協議をして柔軟な解決を図っていくことが重要と考えます。

**Q1 所有の賃貸住宅で感染者が出了場合の対応**

私が経営する賃貸住宅の一室の入居者が、新型コロナウイルスに感染したと連絡がありました。私は、その事実を他の入居者に告知する義務がありますか。

A 入居者に感染者が出たことを他の入居者に告知するかどうかは、個人のプライバシーの保護という観点と、他方で、他の入居者への感染可能性等も考慮し

ありますか。

て判断する必要があります。

この点、共同住宅においては、エレベータなどの共用部で感染の恐れがありますが、消毒等の徹底により感染防止対策が適切に施されているのであれば、二次感染の可能性はほとんど想定されません。

また、その入居者が新型コロナウイルス感染によって不幸にも亡くなられた場合、その事実を次の入居者の募集時に告知する義務があります。

もつとも、同じ共同住宅で何人も感染者が出たり、救急車等の度々の出動などにより、住民の方が不安になるケースもあるかと思

いますので、状況によっては保健所などの指導に基づいて適切な情

報の開示（個人が特定できない範囲での）が求められる場合もあると考えます。

また、共同住宅の一室で自殺等がなされた場合、それは、嫌悪すべき事情、すなわち、心理的瑕疵として、賃貸人は、かかる事実を次の入居者の募集時に告知する義務があります。しかし、共同住宅では、生活している人が病気で死亡することは普通にあり得ることであり、それが新型コロナウイルスによるものであつたとしても変わりはなく、一般的には嫌悪すべき事情には当たらず、心理的瑕疵には該当せず、告知する義務はないものと考えます。

## まとめ

入居者が新型コロナウイルスに感染した場合は、入居者のプライバシーに十分配慮する必要があります。個別の事情も加味し、情報の開示には慎重に対応していただきたいと考えます。

の要請に応じる必要はありません。

賃料の増減額請求については、まずは当事者で協議をし、協議がまとまらない場合は、簡易裁判所の調停、それでもまとまらない場合は、地方裁判所で賃料の額を決定してもらうことになります。

Aさんは、そのような裁判の手続きをとらずに一方的に賃料を減額してきたため、オーナーとしては、あくまでも不足の賃料を請求し、不足額が増えて月額賃料の3カ月分相当額になつたら、Aさんとの賃貸借契約を解除し、建物の明け渡しを求めることが可能です。

ただし通常であれば、3カ月分の賃料の滞納があれば、裁判上も賃貸借の解除が認められる可能性

で、価格の上昇や低下、その他の経済事情の変動、又は近傍同種の建物の賃料が不相当とされる場合に、当事者は、賃料の増額や減額を請求できるとしています。

本件では、新型コロナウイルスの問題が長期化し、近隣の賃料相場も下がっているといった事情があれば、現状の賃料が「不相当」と判断される可能性があります。

しかし、現在のところ、居住用の賃貸住宅については、そこまでの低下に至つているとは言えず、賃料の減額請求は容易には認められないものと考えます。

したがつて、Aさんの賃料減額請求で、Aさんとの賃貸借契約を解除して明け渡しを求めることができます。

A 借地借家法32条1項では、賃料について、土地などの

が高いのですが、現在のコロナ禍においては、事情によっては、信頼関係の破壊がないとして賃貸借の解除が認められない可能性もあります。この点は、法務省民事局の見解として「新型コロナウイルスの影響により3カ月程度の賃料不払が生じても、不払の前後の状況等を踏まえ、信頼関係が破壊されてしまうこと」が参考になります。

本件では、もつと家賃の低い建物に転居を勧めるとか、一定期間に限つて減額を認めるとか、Aさんと協議をしていくのが良いのではないかと考えます。



## オーナーズネットワーク・パーティオ 皆様の声

前号のアンケートハガキで、皆様に賃貸経営に関するトピックスのうち特に関心のあるテーマについて伺いました。その結果を紹介します。

（ハーモニー読者に聞きました）

### 賃貸経営に関する時事トピックスで関心のあるテーマは何ですか？

- |                         |              |
|-------------------------|--------------|
| <b>1 相続対策</b>           | <b>49.3%</b> |
| <b>2 事業承継</b>           | <b>39.9%</b> |
| <b>3 コロナが賃貸市場に与える影響</b> | <b>31.3%</b> |
| <b>4 税制改正</b>           | <b>28.8%</b> |
| <b>5 入居者ニーズ</b>         | <b>27.8%</b> |
| 法人化                     | 26.7%        |
| 遺言・家族信託                 | 22.9%        |
| 大規模修繕・外壁塗装              | 21.9%        |
| 築古物件の再生・リノベーション         | 21.5%        |
| 不動産市況                   | 21.5%        |

【有効回答数288件：複数回答可】  
おうち時間が増えたことも影響しているのか、相続や事業承継、賃貸市場など、これからのことを考える方が増えているように思います。引き続き、皆様の今後に役立つ記事をお届けしてまいります。

Special!!

#### 先着1,000名様に書籍をプレゼント！



様々なデータから、賃貸住宅の今とこれからを考えるための書籍「社会とともに生きる賃貸住宅」をプレゼントします。長く選ばれる賃貸住宅であるために、ぜひ読んでほしい一冊です。

応募方法 アンケートハガキに希望の有無を記入のうえ、ご返送ください。  
詳しくは同梱のチラシをご確認ください

今号のアンケートハガキも、ぜひご回答ください！



### 公社お問い合わせ先

#### 本社・首都圏本部

営業地域／東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、沖縄県

〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1  
国際中正会館ビル3階

☎03-3237-7411 FAX03-3237-7418

#### 首都圏本部 水道橋受付センター

営業地域／東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、沖縄県

水道橋受付センター（事業推進第一部）  
〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-2 ココタイラビル1階

☎03-5805-2521 FAX03-5805-2528

（事業推進第二部）  
〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-9 エー・ゼットキュウビル2階

☎03-5805-2607 FAX03-5805-2608

#### 大阪支社

営業地域／滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県

〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町2-4-11  
クラボウアネックスビル6階

☎06-6266-9950 FAX06-6266-9959

#### 札幌支社

営業地域／北海道

〒060-0002 北海道札幌市中央区北二条西3-1-8  
朝日生命ビル3階

☎011-221-6717 FAX011-221-7200

#### 仙台支社

営業地域／青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県

〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町1-8-1  
東菱ビルディング5階

☎022-266-2941 FAX022-266-2926

#### 高崎支社

営業地域／栃木県、群馬県、新潟県、長野県、富山県、石川県、福井県、富山県、石川県、福井県で建設された方については、返済開始後の管理業務を名古屋支社が行います。

〒370-0849 群馬県高崎市八島町110-1  
アールエムツー高崎ビル2階

☎027-324-6171 FAX027-324-6172

#### 広島支社

営業地域／鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県

〒730-0014 広島県広島市中区上幟町7-3  
コンフォート幟7階

☎082-511-1151 FAX082-511-1160

#### 福岡支社

営業地域／福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神3-10-20  
KG天神ビル東3階

☎092-712-4401 FAX092-712-4403

## 夏の お花畠

### 夏を華やかに飾る 百花繚乱の彩り

今回は色鮮やかに咲き誇る、全国有数の夏のお花畠を紹介します。美しい花景色で、癒しのひとときを誌面でもお楽しみください。



### 「ノゾリキスゲ」の山吹色と 湖の青が爽やかにコラボ



#### 野反湖

7月上旬～下旬

標高2,000m級の山々に囲まれた高原にある野反湖（のぞりこ）は、天空の湖とも呼ばれる自然の宝庫です。湖畔では約300種の高山植物が見られ、夏には一帯に山吹色の花を開かせるニッコウキスゲも咲き誇ります。湖の青とのコラボレーション風景が美しく、「ノゾリキスゲ」として親しまれています。

アクセス 関越自動車道・渋川伊香保温河ICから車で約2時間10分



### 8月まで見頃が続く 紫色のサマーラベンダー

### 夏を彩るお花の代表格 黄色に染まるひまわりの世界



### ひるがの高原 牧歌の里

岐阜県 6月下旬～8月上旬

6種類1万株のラベンダーが植えられている「牧歌（ぼっか）の里」。夏は、6月下旬から8月上旬にかけて、ヒッドコート・オカムラサキ・プロバンスブルーなど品種によって開花時期が少しづつ変わるラベンダーが、辺り一帯を紫色に染めます。園内に漂う香りでも癒されます。

アクセス 東海北陸自動車道・ひるがの高原SAスマートICから車で約4分

### 大崎市三本木 ひまわりの丘

宮城県 7月下旬～8月中旬

6ヘクタールの広大な水田の敷地に、約42万本ものひまわりが咲き乱れる「ひまわりの丘」。その栽培本数は日本で2番目の規模と言われており、見わたす限り鮮やかな黄色いひまわりの花景色が広がる世界は圧巻です。場所によって開花時期が少しづれているので、長く鑑賞を楽しめます。

アクセス 東北自動車道・三本木スマートICから車で約5分

\*見頃時期は気象条件の影響などにより変動します。また、新型コロナウイルスの状況などによって鑑賞できなくなる場合もあります。  
おでかけの際は、各都道府県の要請にご協力ください。