

HARMONY

2021.7
vol.92
SUMMER

HARMONY

ハーモニー vol.92 SUMMER
通巻：92号 発行：2021年7月15日

特集

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

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

(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

検索



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

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&ビルド」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。そのために必須の「修繕」のポイントを紹介します。

監修

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、二級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。

れば、すぐに直す必要があるとわかるでしょう。経年劣化が厄介なのは、目立った変化が表れないこと。たとえば、髪の毛ほどのヒビ割れが外壁にあっても素人目には「大したことない」と見過ごしてしまいがちです。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。

健康寿命を伸ばす「計画修繕」

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なく、家賃の低下を抑え、オーナーにとって大事な資産の価値を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、小さな異変を感知できるように定期的な点検を行うことが大切です。

なお、サブリース契約をしている場合は、清掃や室内設備の補修などのメンテナンス、原状回復のコストは、管理会社のほうでカバーするのが一般的。住宅メーカーや施工会社の系列の管理会社であれば、長期修繕計画を提案するケースも増えてきました。しかし、管理会社が計画修繕の提案をするとは限りませんし、修繕工事のコストはオーナー負担です。いつどの修繕をするかの判断もオーナー自身が行わなければなりません。管理会社に「おまかせ」ではなく、自ら建物を守るという意識を持つようにしましょう。

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るのが基本。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くなれば選ばれません。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

適切な保全で60年以上もつ！ 長期安定の賃貸経営を実現

「建物があと何年もつかな」「寿命も近づいたし、そろそろ建て替えて時か」と悩む賃貸住宅オーナーは多いのでは？ 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が、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年弱です。これは、建物が物理的に活用できる期間と同じではありません。ヒトの寿命も「人生100年時代」といわれるように、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年は活用できると考えられています。建築や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。デザインや機能がよければ、古くても入居してくれるようになってきているので、収益を得られる期間が格段に伸びているわけです。

適切な「修繕」とは？ なぜ必要なの？

「メンテナンスは管理会社に任せよう。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する。手入に怠りはない」という声も聞かれます。こうした日常的な維持管理が大切なことは言うまでもありません。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見えても、年数が経つにつれて品質・性能が徐々に衰える「経年劣化」が起こります。劣化の進行を食い止め、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。

建物の損傷が見つかったり、設備故障で入居者からクレームが来

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年と長いので、以前は、修繕する前に解体や建て替えになったケースが多く、問題が表面化しませんでした。建物が長寿命になって、60年もたせることを目指すなら、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ってくるでしょう。

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、個々の条件によって劣化具合には差が出てきます。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わかるには、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

した長期修繕計画を立てるわけですね。一度計画案を作っても、時間が経つと状況が変わってきます。5年、10年単位で内容を見直したほうがいいでしょう。

計画修繕は、部分的な補修とは違い、数十万～数千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戸当たり月額にすると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

%を毎月積み立てて行けば、必要な修繕費を賄える計算です。

国交省が2017年に発表した調査では、大規模修繕の資金を準備しているオーナーは8割強。うち6割がオーナー自身で積み立て、2割は管理会社を通じて準備していました。積み立ての方法としては、普通預金が半数以上。次いで、積立定期預金が4割と、ほとんど銀行預金で準備しています。

ただ、普通預金の場合は取り崩しやすいので、別の用途に使ってしまい、いざ修繕のタイミングになったときに費用が足りなくなるおそれがあります。

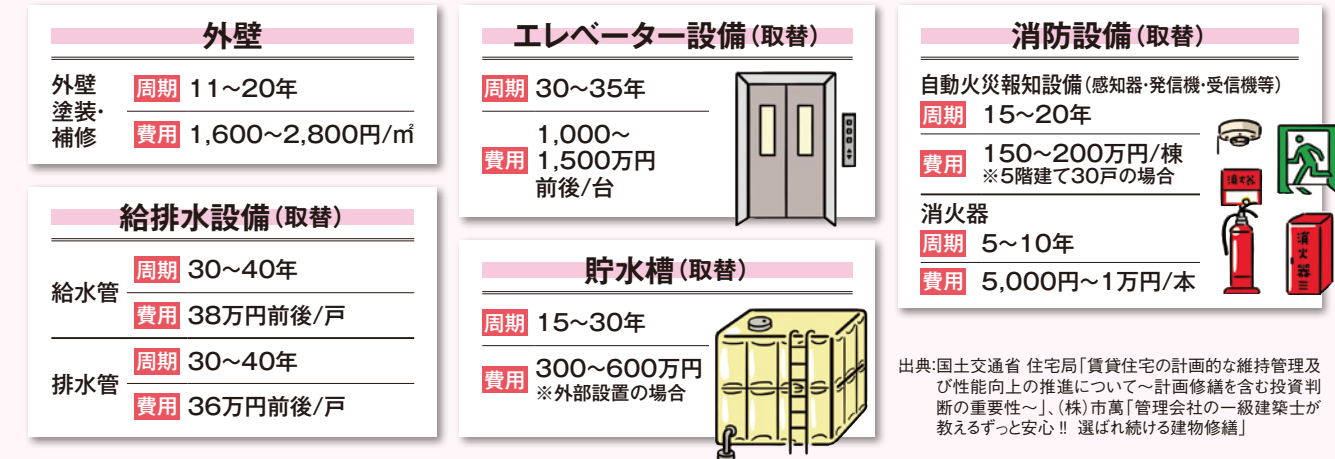
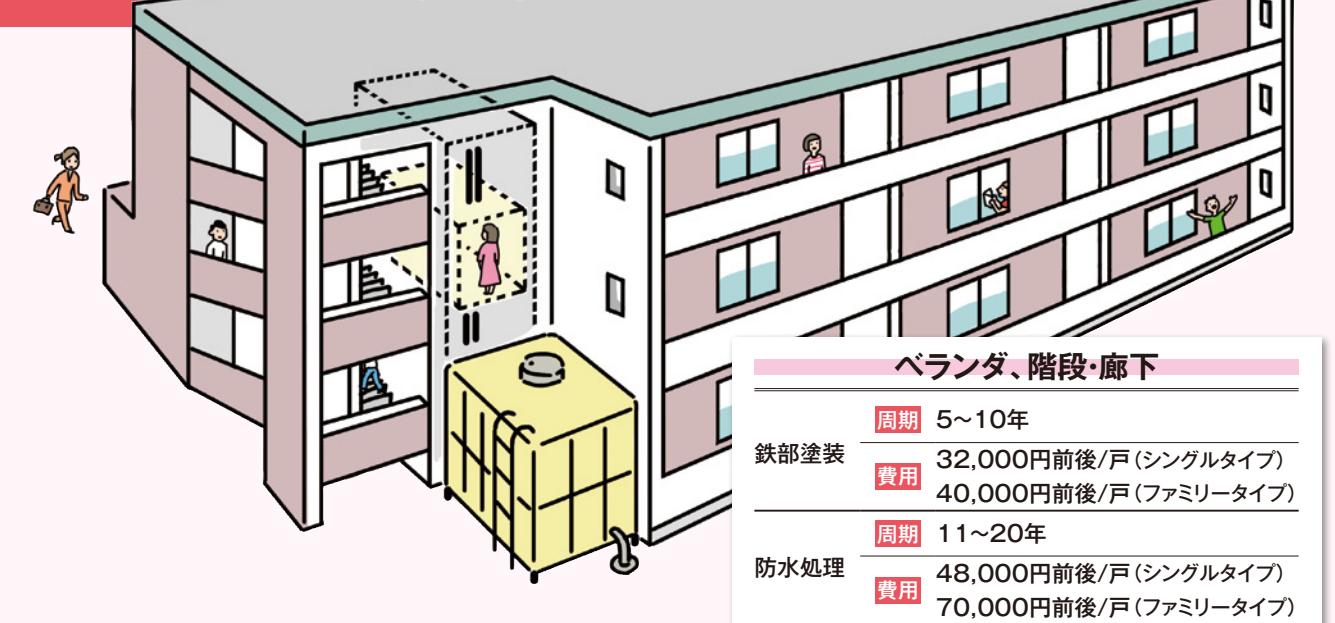
着実な積み立て方のひとつに、積立型保険を活用する方法もあります。たとえば、大規模修繕の時期に満期を迎える保険に加入し、満期返戻金を修繕費に充てるパターンです。積立型保険の場合、契約者貸し付け制度があり、万一の保障を受けながら、急にまとまった資金が必要になったときに調達できるメリットもあります。修繕部位や周期によって、複数の積み立て方法を組み合わせてもいいで

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。毎月少しずつ積み立て、準備を怠りなく！

なお、サブリース会社によっては、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オーナー負担です。「何でもやってくれる」と思い込まず、オーナー自身で、建物状況を把握し、適切な長期修繕ができるようにリードしていく必要があるでしょう。

建物の修繕周期と各費用の目安



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～」、(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？

次に、どんな修繕が必要で、いくらぐらいかかるかを具体的に見て行きましょう。

計画修繕の中でもっとも重要な個所は、屋根や外壁など、建物外装部分の補修と塗装です。足場を組む必要があり、実施範囲が広く工事也大掛かりなので「大規模修繕工事」と呼ばれます。コストが数百万円単位と高額で、修繕周期も11～20年と長期です。

なぜ、これほどのコストをかけて修繕しなければならないかというと、建物にとって一番の敵が「水」だからです。RC造の場合、鉄筋を覆っているコンクリートにひび割れがおき、内部まで水分が侵入すると鉄筋が錆びてきます。鉄骨造では、防錆加工がされていますが完全ではありません。木造でも鉄を使用する部分が多く、骨組みの木材自体も水で腐朽します。いずれも構造部分の強度や寿命に大きな影響を与えるだけに、防水対策が計画修繕の根幹になるわけ



貸貸オーナーに与える影響とは？ 2021年度税制改正の要点

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、貸貸オーナーにとって身近なポイントを解説します。

専門家に
聞きました



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・事業継承に関わる案件を多数手掛けたのち、現職に。豊富な知見をもとに、クライアントの相続や事業承継の悩みを解決している。

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、一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、貸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な負担が増している現状を踏まえ、予定していた増税をいったん見送り、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、今回はあまり増税感がないといえそうです。
ウィズコロナ・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、貸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
- 貸貸オーナーへの影響はさほど大きくない

住宅取得資金贈与の 非課税措置が延長に

今回の改正で貸貸オーナーへの影響が考えられる「生前贈与の非課税措置の期限延長」について解説します。

●住宅取得等資金の贈与

両親、祖父母などの直系尊属から子や孫へ居住用の住宅を購入す

教育資金などの贈与には 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などは対象外）。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

結婚・子育て資金の一括贈与では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。

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、貸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。

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。

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

押し入れを改装して 簡易防音のテレワーク室に!

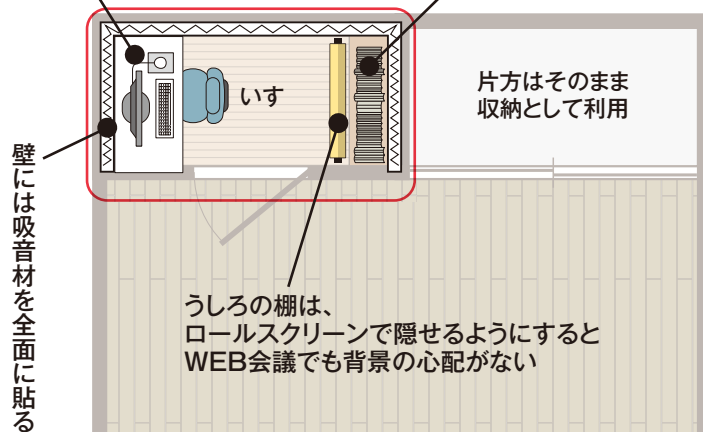
対応する
アイデア



テレワークスペースとして簡易リフォーム

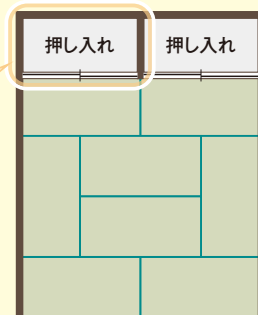
デスクとして利用できるカウンター。
カウンターの奥行きは650mmあると、
パソコンが使いやすくて便利

棚をつけて、本や書類を
置いておけるように



※施工時に空調・換気設備、電源の設置も検討する

▼リフォーム前



和室を洋室に変更するタイミングなどで検討
したいのが、押し入れをテレワーク室兼収納
にする改装。WEB会議の通話相手に生活
音が聞こえてしまう問題は押し入れの戸を閉
めるだけでも軽減されるが、戸や壁に吸音材
を貼るのも効果的。吸音材はネットでも購入
可能で、価格は1枚3,000円程度～。

壁には吸音材を全面に貼る

●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、人と
の接触を避けたいと考えている入
居者にも喜ばれます。

重要なポイントです。

集合住宅に一括導入されたイン

ターネット回線は、回線の種類や

配線の仕組みなどにより、十分な

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に備えた

回線の通信速度が遅いと相談があ

った場合は、インターネット環境

をプロバイダーに確認しましょう。

個別の住戸に直接回線を引いて解

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。

POINT!

- 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、
全て行う必要はなし。できることから検討を。

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ます
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
す。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。過去のタイ
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。

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

清水 忠継 氏

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

所有物件の資産価値を維持し、
安定経営を継続するには、社会情
勢の変化に柔軟に対応していくこ
とが大切です。コロナ禍の影響に
より急速に普及しているテレワー
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。

賃貸住宅市場のメインターゲット
である若い世代や子育て世代は
いわゆる働き盛りの年代で、テレ
ワークの必要性に迫られているケ
ースも少なくありません。つまり、
「賃貸住宅でテレワークを行いた
い」というニーズは急激に高まっ
ているのです。

しかし賃貸住宅はスペースに余
裕があるとはいえない物件も多く、
中でも築年数を経た物件は、テレ
ワークを想定した造りになってい
ないことがほとんどです。賃貸オ
ーナーとしてテレワークを行いま
すい住宅のポイントを知り、入居
者のニーズに応えるために何がで
きるかを考えたいところです。

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。



テレワーク室がすぐできる
簡易な押し入れリフォーム

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。

●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
の音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

なテレワーク室にするリフォーム
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
を行うユーザーバーなどのニー
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と考えて、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。

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が経営者として重要

入退去が落ち着き確定申告も一段落したこの時期に、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。サブリース契約が終了した時の事も考え、賃貸物件として適正な競争力を保っているか知っておくこ

とが大切です。ただ、難しく考える必要はありません。この後に紹介するポイントを参考にすればオーナーご自身でも確認できるでしょう。

各戸の居住年数を踏まえ早めに退去に備える

まずは、収入に直結する入居状況です。単に空室数だけでなく、現入居者がどのくらいの期間住んでいるのかを確認するといいたいでしょう。入居者ごとの居住年数を知っておくことで、今後の退去リスクを踏まえた準備ができます。一般的に平均居住年数はおよそ3・8年と言われ、2回目の更新前に退去する計算になります。

自身の目と検索サイトで物件の価値を見極める

次に経営資産である物件状態です。もし、入居期間が極端に短い

あくまで平均値であり、私の経験では、4年を迎える前に半数強の方が退去されますが、4割強の入居者はそのまま住み続けられます。なお単身者向け物件では、もっとも期間が短くなる傾向があります。近々2回目の更新月を迎える入居者がいる場合は、早めに退去の意思確認を行うことが重要になるでしょう。退去時期が早めに分かることで、その後のリフォームの計画や資金的な準備などが行いやすくなります。



賃貸住宅経営相談センター 相談員 日山 秀治氏
賃貸住宅業界で40年間にわたり施工や管理などの実務に携わる。現場を知り尽くした経験から、実践に役立つアドバイスを無料でやっている。

まずは入居希望者の気持ちになつて、ご自身の物件を見てみてください。実際に最寄駅から物件に向かい、室内では窓を開けたり、設備を確認してみても、そこに住みたいと思えるかを考えてみると良いでしょう。また、気になる点はメモしておくことも有効です。特に騒音や通風、臭いなど居住性に影響を与える周辺環境の変化には注意が必要です（左上図・物件の現状確認ポイント参照）。さらに、近隣の物件と比較することも重要になってきます。それ

物件の現状確認 ポイント

周辺環境の留意点と改善案

- 居室の前に他人の駐車場があり、騒音や排気ガスなどが気になる
→ 駐車位置の入れ替えなどを検討
- 隣地の室外機が近くに設置され、騒音や熱風などが気になる
→ 遮音壁などの設置の協議・検討
- 窓先に隣地の窓があり、気配や視線が気になる
→ 目隠しなどの依頼
- 町内のゴミ集積場からの臭いなどが気になる
→ 自治会と場所の変更などの協議・検討
- 隣地の植栽が育ち、日当たりや眺め、風通しを妨げている
→ 隣地所有者との協議・検討
- 下階や隣の入居者との仲たがいがい
→ 入居者の話をよく聞き改善を図る

検索サイトを使った周辺競合物件の確認例

「立地条件」と「建物条件」が類似した物件の探し方

立地条件なら「沿線・最寄駅」や「駅徒歩時間」など、建物条件なら「間取り」「築年数」など、ご自身の物件と近い条件で検索

近隣で条件が似た物件の家賃を比較
賃料相場と合っているか検討できる

「最寄駅」と「家賃」が類似した物件の探し方

ご自身の物件がある「沿線・最寄駅」を選び同じ位の家賃を設定して検索する

近隣で同程度の物件の建物条件を比較
どんな間取り、設備なのか見られる

には、インターネットの賃貸物件検索サイトを活用すると良いでしょう。入居希望者の大半は、物件検索サイトを利用して物件を探しています。検索サイトでは、家賃はもちろん、沿線や最寄駅、駅か

らの徒歩時間などの「立地条件」に加え、間取り・面積・築年数・設備など様々な「建物条件」を設定して探すことができます。ご自身の物件と同じような条件で近隣物件を検索してみてください。も

収支予測を行えば可能な対策を考えやすい

ほかに、この時期に行えることとしては、本年度の収支予測があります。繁忙期を過ぎると入居状況が大きく変化することはありませんので、この時期の状況を基に本年度の賃貸収入の目処が立ちます。そこから通年の経費などを勘案することで、大まかな収益が予測できるはずです。もし予算的にゆとりがあれば、リフォームやリノベーションなど競争力の維持・向上のための対策を検討しても良いでしょう。サブリースの場合、そういった努力が賃料減額を防ぐことにつながります。

また、自主管理や管理会社に委託して、空室が続く場合は、家賃の見直しやリフォームなど早急な空室対策が必要になります。まずは、賃貸経営のパートナーである管理会社や仲介会社との連

管理会社や仲介会社との良好な関係づくり ポイント



相談員

- 困った時にだけ頼るのではなく、定期的に話をする機会を設けておくことが良好な関係づくりの基本です。
- たまには先方の事務所におもむき現場スタッフと顔を合わせると良いでしょう。その時は忙しい午前中ではなく、業務が一段落した夕方にするなどの心遣いも大切です。
- 一方的に対策を求めるのではなく、現状確認などを踏まえたオーナー自身の考えも伝えましょう。
- ちょっとしたお菓子や飲み物を差し入れるオーナーもいます。やはり印象に残るオーナーの物件を勧めたくなるものです。

携を密にし、今後の賃貸経営について一緒に話をしてみてはいかがでしょうか。この時期の実直な取り組みとちよつとした心遣いが、今後の安定経営に役立つと私は考えます。

告知義務はある？ 賃料減額は妥当？

新型コロナウイルスに起因するトラブルの対応

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。



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。

Q1 所有の賃貸住宅で

感染者が出た場合の対応

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。

また、その入居者が新型コロナウイルスに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

て判断する必要があります。

この点、共同住宅においては、エレベーター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。したがって、個人のプライバシーに配慮するならば、個人の感染事実を他の入居者に告知する義務はないものと考えます。

もっとも、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、住民の方々が不安になるケースもあるかと思えますので、状況によっては保健所などの指導に基づいて適切な情

Q2

賃料減額請求がなされた場合や滞納が生じた場合の対応

飲食店に勤務している入居者のAさんから、新型コロナウイルスの影響で給与が減らされたので、賃料月額10万円を7万円に減額して欲しいという要請があります。私は応じなければなりませんか。

また、Aさんは、その後二方的に賃料を減額し、月額7万円しか支払ってこなくなりました。私は、賃料不払いを理由に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出来ますか。

A

借地借家法32条1項では、賃料について、土地などの

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カ月分相当額になったら、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

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の増減等の事情があつて、現状の賃料が不当とされる場合に、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っているとは言えず、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。

したがって、Aさんの賃料減額

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いが生じて、不払いの前後の状況等を踏まえ、信頼関係が破壊されておらず、オーナーによる契約解除が認められないケースも多いと考えられます。」(※)と発表されているのが参考になります。

本件では、もっと家賃の低い建物に転居を勧めるとか、一定期間に限り減額を認めるとか、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。




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。

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。



オーナーズネットワーク・パティオPART10

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。その結果をご紹介します。

／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？

【有効回答数288:複数回答可】

1 相続対策	49.3%
2 事業承継	39.9%
3 コロナが賃貸市場に与える影響	31.3%
4 税制改正	28.8%
5 入居者ニーズ	27.8%
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%

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	
<p>本社・首都圏本部</p> <p>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</p> <p>〒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 ☎03-3237-7418</p>	
<p>札幌支社</p> <p>営業地域／北海道</p> <p>〒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 ☎011-221-7200</p>	
<p>仙台支社</p> <p>営業地域／青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県</p> <p>〒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 ☎022-266-2926</p>	
<p>高崎支社</p> <p>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。</p> <p>〒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 ☎027-324-6172</p>	
<p>名古屋支社</p> <p>営業地域／岐阜県、愛知県、三重県、静岡県 *静岡県で建設された方については、返済開始後の管理業務を首都圏本部が行います。</p> <p>〒461-0004 愛知県名古屋市中区葵3-15-31 千種ニュータワービル9階 ☎052-930-6821 ☎052-930-6824</p>	
<p>福岡支社</p> <p>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</p> <p>〒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 ☎092-712-4403</p>	
<p>大阪支社</p> <p>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</p> <p>〒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 ☎06-6266-9959</p>	



夏の百花繚乱の彩り

今回は色鮮やかに咲き誇る、全国有数の夏のお花畑をご紹介します。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。



野反湖
「ニッコウキスゲ」
[群馬]

大崎市三本木
ひまわりの丘
「ひまわり」
[宮城]

ひるがの高原 牧歌の里
「ラベンダー」
[岐阜]

「ノゾリキスゲ」の山吹色と湖の青が爽やかにコラボ



群馬県 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

岐阜県 ひるがの高原 牧歌の里
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ず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

※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、各都道府県の実情にご協力ください。



夏を彩るお花の代表格 黄色に染まるひまわりの世界

宮城県 大崎市三本木 ひまわりの丘
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ずつ変わるので、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