

HARMONY

2024.7
vol. 101
SUMMER



特集

長期安定経営をささえる「修繕」+「改良」のポイント

賃貸経営アラカルト

注目の大型補助制度! 住宅省エネ2024キャンペーン

ホームステージングの専門家さんをお願いします

空室のマイナス要素をプラスに変える! 「ホームステージング」とは

賃貸トラブル法律講座

2024年4月より「相続登記の申請義務化」制度が開始

HARMONY

HARMONY vol.101 SUMMER
通巻: 101号 発行: 2024年7月15日

住宅金融支援機構 店舗のご案内

北海道支店	〒060-0003 北海道札幌市中央区北3条西4丁目1番4号 D-LIFEPLACE札幌11階
東北支店	〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町1丁目9番1号 仙台トラストタワー22階
本店 首都圏広域 事業本部	〈地域業務第一部〉〒112-8570 東京都文京区後楽1丁目4番10号 〈地域業務第二部〉〒330-0854 埼玉県さいたま市大宮区桜木町1丁目11番20号 大宮JPビルディング11階
北陸支店	〒920-8637 石川県金沢市広岡3丁目1番1号 金沢パークビル2階
東海支店	〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内3丁目23番20号 HF桜通ビルディング7階
四国支店	〒760-0017 香川県高松市番町1丁目6番6号 甲南アセット番町ビル2階
近畿支店	〒541-0053 大阪府大阪市中央区本町4丁目3番9号 本町サンケイビル13階
中国支店	〒732-0822 広島県広島市南区松原町2番62号 広島JPビルディング9階
九州支店	〒812-8735 福岡県福岡市博多区博多駅前3丁目25番21号 博多駅前ビジネスセンター6階

近畿支店〈大阪〉

滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・和歌山県・奈良県

北陸支店〈金沢〉

富山県・石川県・福井県
※賃貸住宅建設の場合は、近畿支店が担当いたします。

北海道支店〈札幌〉

北海道

中国支店〈広島〉

鳥取県・島根県・岡山県・広島県・山口県

東海支店〈名古屋〉

岐阜県・愛知県・三重県

東北支店〈仙台〉

青森県・岩手県・宮城県・秋田県・山形県・福島県

九州支店〈福岡〉

福岡県・佐賀県・長崎県・熊本県・大分県・宮崎県・鹿児島県

本店〈首都圏広域事業本部〉

栃木県・群馬県・埼玉県・新潟県・長野県・茨城県・千葉県・東京都・神奈川県・山梨県・静岡県・沖縄県

四国支店〈高松〉

徳島県・香川県・愛媛県・高知県
※賃貸住宅建設の場合は、近畿支店が担当いたします。



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及び、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

制限事項の詳細内容は、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。

本誌の送付を希望されない場合のご案内

本誌の送付を希望されない場合は、同封のアンケートハガキの「送付を希望しない」の欄に☑を記入して送付ください。なお、本誌は弊会社のホームページにも掲載しておりますので、引き続きホームページ上からご覧いただけます。

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3階 ☎03-3237-7411(代表)
<https://www.kairyokousya.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

図1: 修繕と改良の違い

年数が経って劣化した建物・設備を新築時に近い状態まで戻すのが「修繕」。しかし、修繕だけでは、現在の新築物件は超えられません。時代の変化に合わせて性能と価値を上げる「改良」もあわせて行っていくことが大切です。

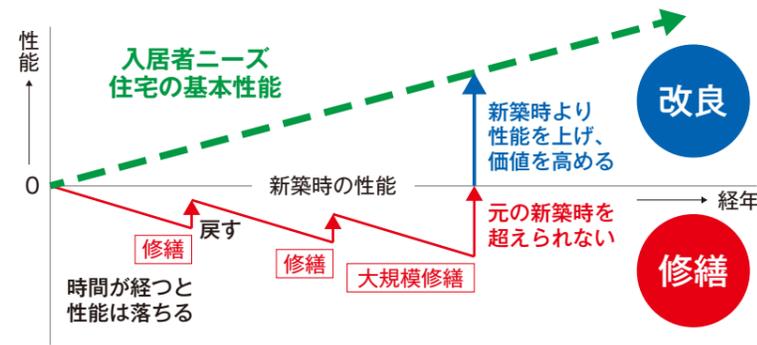


図2: 修繕周期の目安の一例

	周期
屋根	塗装 / 11~20年目
外壁	塗装 / 11~20年目
ベランダ 階段・廊下	鉄部塗装 / 5~10年目 防水処理 / 11~20年目
排水管	交換 / 30~40年目
給水管	交換 / 30~40年目
建具(玄関扉・ シャッター)	交換 / 30~35年目
エレベーター	交換 / 30~35年目

図3: 大規模修繕費用の目安 ※築20年目 (ファミリータイプ・マンションの場合)

7,500円×12カ月×20年
180万円 / 1室

必要な修繕費用の目安は、おおまかに一部屋月7,500円に新築時からの経過年数をかけた金額。築20年前後で大規模修繕を行う場合の一部屋あたりの修繕費用の目安は180万円、10部屋のマンションの場合は1,800万円となる。
※修繕費は建物の状況や修繕の進め方によって異なります。



特集 建物を長くもたせて、入居者に選ばれる物件であり続けるために
長期安定経営をささえる

「修繕」+「改良」のポイント



「なるべく長く安定収入を続けたい」なら、建物を長くもたせて入居者に選ばれ続けることが大切。それには「修繕」と「改良」をセットにした「長期活用」の発想が欠かせません。不動産コンサルタントの西島昭さんがじっくり解説します。



株式会社市萬 代表取締役
西島 昭氏

1999年、不動産に関する問題解決に特化したコンサルティングを行う株式会社市萬を設立。金融機関と提携し、様々な不動産保有者の問題解決を行っている。著書多数。

最新著書
「築20年」からの
アパート・マンション経営
「成功」の秘訣!



長期活用に欠かせない
「修繕+改良」の取り組み

築年数が古くなって建物の老朽化が目立ちはじめたとき、建て替えや売却を考える賃貸オーナーが多いようです。これに対して「最近では建築費がいちじるしく高騰しているため、建物を解体して建て替えた場合に採算が合いくなくなってきました」と、西島さんは指摘します。売却に抵抗感があるオーナーも少なくないでしょう。

「建て替えでも売却でもない第3の道として、いま注目したいのが『建物の長期活用』です。現在の技術なら、鉄筋コンクリート造なら80年間、木造でも60年間は活用し続けられます。長期活用のためには必要なのが、建物の修繕と改良を組み合わせた対策です」

修繕は、付帯設備の故障や雨漏りの補修、外壁や防水層の塗り替え工事などをして、劣化した機能を回復させることです。賃貸住宅としての基本的な性能を保つ、資産価値を維持するには欠かせません。ただ、修繕はあくまでもマ

時間の経過とともに外壁や防水層の機能は劣化しますが、表面からは必ずしもわかりません。そのため「まだ大丈夫」と見過ごしてしまいがちです。雨漏りが起きたり、排水管が詰まったり、外壁のひび割れが広がって骨組みが腐り始めてから、ようやく腰を上げるオーナーが少なくないようです。「問題が起きてから対処しよう」とすると、症状が深刻になり、応急処置も含めて修繕費用が高くなります。入居者にも迷惑がかかり、退去の引き金になりかねません。修繕周期を踏まえて、適切なタイミングで計画的に実施することが大切です。そのほうが建物へのダメージも少なく費用も抑えられます。建物トラブルも未然に防げるでしょう」

③ 欠かせない建物診断

修繕周期はあくまでも一般的な目安です。個々の物件の状況によって、劣化の進み具合には差があります。適切な内容で修繕を実施するには劣化の進み具合を客観的に把握するための建物診断が欠かせません。その上で、修繕計画を

イナスを解消して、その建物が新築された当時の状態に近づけることです。しかし、新築後の年数が経てば、周辺に新しくできた賃貸住宅の性能は向上し、入居者が求める条件も高まります。修繕だけでは競争力を保てなくなってしまう。

「そこで必要になるのが『改良』です。改良は、変化する時代のニーズに合わせて新たな機能をプラスしたり、今の入居者が好むデザインを施したりして価値を上げること(図1)。「修繕+改良」をセットで行うことで、競争力を保ち長期活用できるようにするのです」

適切な修繕の5つのポイント

- ① 修繕の時期と内容
建物の部位や設備ごとに、図2のような修繕周期の目安があります。修繕は、一定のサイクルで行うことが推奨されています。
- ② 予防保全の意識で計画的な修繕を行う

立てることが大切です。「まずは建物診断で現在の状態を把握し、必要なところから修繕を実施していきましょう。築15年を過ぎたら、3年に1度は建物診断を実施することをおすすめします」

④ 修繕費用の目安を知る

外壁や屋上防水の大規模修繕には多額の費用がかかります。目安は図3の通り。事前に積み立てるなど準備をしましょう。

⑤ どこに修繕を頼むか

同じ住宅の分野でも、新築と修繕・改良では技術やノウハウが異なります。建物を新築した施工会社が、必ずしも適切とは限りません。

「賃貸物件を中心とした修繕工事の実績がある会社に依頼することをおすすめします。特に入居中に工事を行う際には、対人対応についての経験と高いコミュニケーション能力が求められます。目先のコストの高低よりも、技術はもちろんだ対応力も含めて末永く付き合い合えるかどうか、という観点で選ぶと良いでしょう」

建物長期活用を実現する改良事例



特徴がなかった物件を、大規模修繕のタイミングで外壁を白に塗装。玄関ドアや階段にグリーンアクセントを効かせた個性的なデザインで差別化に成功。



2DKから1LDK、和室から洋室へ変更。元のレトロな雰囲気を生かしながら、紺色をアクセントカラーにした若い年代の心を掴む和モダンデザインに。



第一印象を左右！優先度の高い3つのポイント

ゴミ置場

容量があふれたゴミストッカーを大型のものに交換し、分別用のコンテナも新たに設置。清潔感と使いやすさ&物件の第一印象が見違えるほどアップ。



駐輪場

広い敷地内の各所に自転車止められて散らかった印象だった物件。屋根付き駐輪場を新設したことで駐輪場所が決められ、整然とした物件の雰囲気に変化。



エントランス

築40年の物件をリフレッシュ。劣化や汚れが目立つ外観は塗装し直し、アプローチには白のコンクリート平板をタイル風に敷いて明るくモダンな印象に。



改良工事費の目安



改良箇所	費用目安	
	内容	費用
共用部	エントランス	ポスト(8戸分) 15万円 宅配ロッカー(1区画) 5~10万円
	駐輪場	屋根付き自転車置き場(8台分) 27万円 駐輪用白線(8台分) 4.5万円
	ゴミ置場	フタ付ゴミストッカー(8戸分ファミリー用) 22万円
専有部	間取り変更	3DK→2LDK 30万円 和室(6畳)→洋室または樹脂畳 洋室50万円/樹脂畳12万円 3点ユニット→浴室+洗面+トイレ 140万円
	水まわり変更	キッチンセット→システムキッチン 40万円
		屋外洗濯機置場→屋内洗濯機置場 15万円(床工事費別途)

まとめ

- 築古物件でも、建て替えや売却以外に「長期活用」の道がある。
- マイナスから回復する「修繕」とプラスにする「改良」のセットが重要。
- 費用対効果の高い改良は、「デザイン」と「設備・機能」で検討。
- 修繕・改良にも資金調達の手続きが拡大。融資や補助金を活用しよう。

収入の時期も長く続きます。トータルで考えれば、建て替えるよりも収益は高くなるという試算が多いのです。事業収支計画がしっかりしていれば、改良工事に対する融資に前向きな金融機関も増えてきました。改良資金を損失とせず、リターンを見込める投資と考えてはどうでしょうか。

設備導入については「住宅省エネ2024キャンペーン」を始めとする政府の補助金も活用できます。資金調達の道が幅広くなっている今は、修繕や改良をするチャンスといえるかもしれません。

物件の価値を上げる改良3つのポイント

マイナスをゼロに近づける修繕の次は、ゼロからプラスに向けて価値を引き上げる改良に進みます。「改良には大掛かりで高額なりノベーションが必要と思いかもかもしれません。しかし、入居者にアピールする改良のポイントを把握すれば、予算を抑えることができます」代表的な改良工事には、①デザイン、②設備・機能、③間取り、この3つの種類があります。それぞれ解説しましょう。

①デザインの改良

もともと費用対効果の高い改良を実現するのがデザインです。「デザインの改良で重要なのは、カラーリングと照明です。大きなお金をかけなくても工夫とアイデア次第で、入居者に強くアピールできるからです。大規模修繕や現状回復と併せて実施すれば、費用を抑えて効率的に印象をガラリと変えることができます」

例えば共用部分の大規模修繕で、外壁、外階段、玄関扉の色を選択

②設備・機能の改良

毎年、全国賃貸住宅新聞などで発表される「人気設備ランキング」などを参考に新しい設備を導入し、機能と利便性を高めましょう。もちろん費用対効果が重要です。「例えば、常に人気設備に挙がるのがオートロックです。ただ、既存の建物に導入するには大掛かりな工事が必要で、費用も多額。一方、同じような防犯機能があるテレビモニター付きインターホンは

相対的に安価ですし、各戸単位の簡単な工事で設置可能です」共用部分では、ネット通販時代に適した集合ポスト、宅配ボックスなどは積極的に導入を検討したいところ。ゴミ置き場に蓋付きゴミストッカーを置いたり、自転車置き場に屋根やラックを設けたり、暮らしやすさを演出する共用部分の整備も効果的です。

③間取りの改良

ファミリータイプの間取りニーズは、数十年前の「和室・部屋数重視」から「洋室・広めのLDK・重視」に変化しています。2DK・3DKのような昭和の団地型間取りは、1LDK・2LDKへの間取り変更が必要があるかもしれません。改良工事の中では、もっともコストがかかるため、イメージが重要です。「築35〜40年頃になると、クロス張り替えや建具塗装では隠せないほど下地の傷みが激しくなるため、スケルトン状態にして全面改装も視野に入ってきます。その頃に合わせた間取り変更も検討すると良いでしょう」

改良のポイント

デザイン

カラーリングと照明の2つで大きく印象を変えられる。特に内見時の第一印象を左右する共用部・エントランス周辺が重要。

設備・機能

人気ランキング上位の設備の中から、費用対効果の高いものをセレクト。テレビモニター付きインターホンや宅配ボックスは効果大。

間取り

築年が経過し、大きなりフォームが必要となった際などに合わせて、現在のライフスタイルに合った間取りへの変更を検討。

改良工事の資金調達に融資や補助金も活用

修繕と改良の必要性がわかっていても、「手持ち資金が乏しいので実施できない」「投下資金の回収がいつたオーナーの声も聞きます。しかし、空室が多い状態から満室経営にできれば収益は改善します。改良工事をして家賃アップできた例も珍しくありません。「建物を長期活用できれば、安定

賃貸経営

アラカルト

住宅の省エネ化を支援する大型補助制度

住宅省エネ2024キャンペーン

昨年大きな反響があった3省連携の住宅省エネキャンペーンが今年も実施されています。予算は大幅に増額され、補助内容もより充実してパワーアップ。既存の賃貸住宅で利用できる省エネリフォームの具体的な内容や活用のポイント、オーナーメリットについて解説します。

専門家
に聞きました

経済産業省
資源エネルギー庁
省エネルギー部
新エネルギー部
省エネルギー課
木内 智太郎さん

資源エネルギー庁省エネルギー課では、様々な分野での省エネを促進。今回の給湯器の補助金を例に、家庭で使用されるエネルギー量の削減にも注力している。

省エネ化推進のための 大型補助制度を今年も実施

昨年大きな話題になった3省（経済産業省、国土交通省、環境省）連携による補助制度「住宅省エネキャンペーン」が今年も実施。全体の予算規模も、昨年の約3000億円から今年は約4600億円強へと大幅に拡大されています。

背景にあるのが、地球温暖化対策です。政府は2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにするカーボンニュートラルを目指すことを宣言。脱炭素社会の実現に向けてさまざまな取り組みを行っています。「住宅の省エネ化については、新

省エネ型給湯器の導入は オーナーにもメリット

築時の性能だけでなく、建てたあとも改修で省エネ化を図ることも重要だと考えています。そこで経済産業省では、昨年に引き続き高効率給湯器（ヒートポンプ給湯機・ハイブリッド給湯機・家庭用燃料電池）の設置工事を支援しています」と木内さんは語ります。

他にも家事負担軽減設備への支援で、浴室乾燥機や宅配ボックスなどへの支援策もあり、賃貸住宅でも利用できます（要件あり）。

住宅省エネ2024キャンペーンで新設されたのが「賃貸集合給湯省エネ2024事業」です。

住宅省エネ2024キャンペーンの支援策

※各種詳細な要件等はホームページにてご確認ください。 <https://jutaku-shoene2024.mlit.go.jp/>

賃貸集合給湯省エネ2024事業 予算:185億円 (経済産業省)	既存の賃貸集合住宅を対象に、小型の省エネ型給湯器の導入を支援。	既存賃貸集合住宅で、従来型給湯器から補助対象エコジョーズ/エコフィールへの取替をする場合に補助(追焚機能なし:5万円/台、追焚機能あり:7万円/台) ※1棟あたり原則2台以上の取替に限る ※対象機器はエコジョーズ(潜熱回収型ガス給湯器)、エコフィール(潜熱回収型石油給湯機)
給湯省エネ2024事業 予算:580億円 (経済産業省)	高性能の高効率給湯器の導入を支援。リース契約も対象。旧式の電気温水器や電気蓄熱暖房機の撤去にも補助。	①～③の導入工事に補助 【導入】①ヒートポンプ給湯機(最大13万円/台) ②ハイブリッド給湯機(最大15万円/台)、③家庭用燃料電池(最大20万円/台) ※機能・性能で補助額が変わる。 ①～③の導入と併せて、撤去工事をした場合に補助 【撤去】電気蓄熱暖房機(10万円/台) 電気温水器(5万円/台) ※台数の上限あり
子育てエコホーム支援事業 予算:2,500億円 (国土交通省)	新築だけでなくリフォームも含まれ、世帯問わず賃貸オーナーも利用可能。必須の省エネ改修とあわせて行えば家事負担軽減設備など幅広いリフォーム工事が対象に。	①～⑧の工事に応じて補助額を設定、補助額上限20万円 ①開口部の断熱改修 ②外壁、屋根、天井又は床の断熱改修 ③エコ住宅設備の設置 ④子育て対応改修 ⑤開口部の防災性向上改修 ⑥バリアフリー改修 ⑦空気清浄機能・換気機能付エアコンの設置 ⑧リフォーム瑕疵保険等への加入 ※①～③のいずれかの工事が含まれていることが必須。例外として、「先進的窓リノベ2024事業」、「給湯省エネ2024事業」又は「賃貸集合給湯省エネ2024事業」において交付決定を受ける場合は、①～③に該当する工事を含まれているものとして取り扱う。 ◎子育て対応改修の家事負担軽減に資する住宅設備の一例 ビルトイン食洗器(21,000円/戸)、浴室乾燥機(23,000円/戸)、宅配ボックス(共用の場合11,000円/ボックス) ※1つの宅配ボックスに4つのボックスが設置されている場合は44,000円となる
先進的窓リノベ2024事業 予算:1,350億円 (環境省)	内窓設置、外窓交換、ガラス交換の3つの工事が基本。あわせて行うドア改修も対象。	高性能な断熱窓への改修について工事内容に応じて定額を補助 補助上限額200万円 ※ドア(開口部に取り付けられているものに限る)については、窓の改修と同一の契約内で断熱性の高いものに改修する場合には、補助の対象となる。

- 対象となる着工日の期間/2023年11月2日～遅くとも2024年12月31日まで
- 手続きの期間/2024年3月29日～遅くとも2024年12月31日まで* (予定)
- ※子育てエコホーム支援事業は2024年4月2日～予算上限に達するまで(遅くとも2024年12月31日まで)
- ※予算の執行状況により、交付申請の受付を終了した場合、同日まで

「既存賃貸集合住宅は自己居住用の住宅と比べて省エネ化が進んでいません。その理由は大きく2つあります。1つ目は、賃貸住宅の場合、改修等にかかる費用はオーナーが負担しますが、省エネによる光熱費メリットを享受するのが入居者、という構造であること。2つ目は、従来の補助対象であった高効率給湯器は大型で、既存賃貸集合住宅に後から設置することは難しいため。こうした課題の解決に向け、既存賃貸住宅を対象に絞った補助事業を新設しました」

省エネ化を推進するなかでカギとなるのが給湯器です。「家庭で消費されるエネルギー量のうち、給湯が占める割合は全体の約3割にもなります。賃貸住宅に適した小型の省エネ型給湯器『エコジョーズ』や『エコフィール』への交換を補助金で後押しすることで省エネ化をより強く推進したいと考えています」

省エネ型給湯器にすることで、オーナーも入居者もメリットを享受することができます。

「昨今の光熱費高騰でガスや電気、石油といったエネルギー消費節約への意識が高まっているため、光熱費を削減できることは入居者にとって大きなメリットになります。オーナー様はエコジョーズやエコフィールの設置をアピールすることで、光熱費削減ができることを物件の付加価値に提供いただけます。コストに関しても補助金を利用すれば、従来型と大きく変わらない費用で小型の省エネ型給湯器に交換できると考えられます」

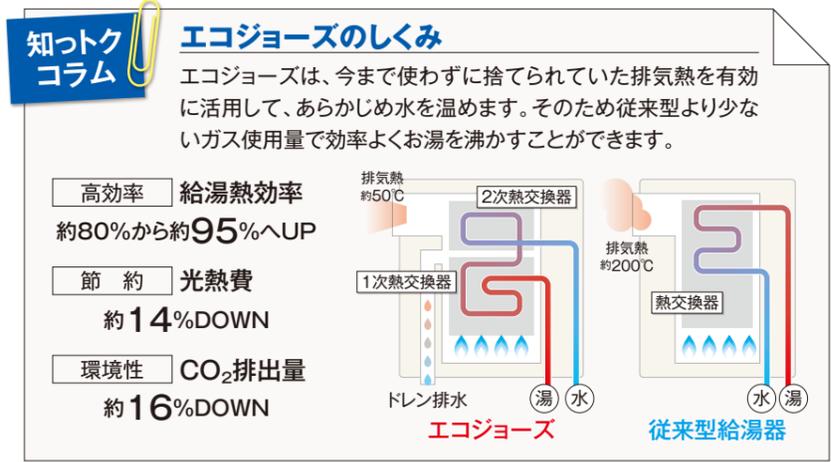
給湯器が壊れたらそのつど交換するのではなく、今回の補助金をきっかけに全住戸を一括交換するのもひとつの方法。次の交換時期が把握しやすく、メンテナンスの計画も立てやすくなります。

管理会社に働きかけて 今こそ補助金の活用を

脱炭素社会の実現に貢献できる住宅の省エネ化。新築住宅では2025年から省エネ性能が見直され、自己居住用の住宅、賃貸住宅も含めたすべての新築住宅は省エネ基準適合が義務付けられます。さらに2030年までには省エネ基準が引き上げられ、現在の省エネ等級の上位レベルが2030年には最低基準になる予定です。大型補助金事業が行われるこの機会に、既存住宅の省エネ化を図ってはいかがでしょうか。オーナー様から管理会社などに働きかけて相談されることをおすすめします。

まとめ

- 昨年を大幅に上回る予算の大規模補助制度を実施中。賃貸住宅でも利用できる。
- 省エネ設備は入居者にもメリットがある。物件の付加価値としてアピールを。
- 賃貸の省エネ化はオーナー次第。管理会社などに働きかけて上手に活用を。



ホームステージング成功事例

空室が埋まった!

CASE 1 ターゲットと部屋の使い方を明確にして成約&賃料アップ

住みにくそうな縦長の間取りで、数年間集客できなかつた部屋。
30代男性が寝ながらネット動画を見てくつろげる部屋をイメージして家具を配置し、下の収納を活かしておこもり感のある空間に演出。1カ月で申し込みが入り、家賃も5,000円増額できました。

Before



入居ターゲットである30代男性を意識し、木目調や黒と青のカラーで統一。

After



提供 / Urara Home Staging(株式会社ベイスリーアセット)
ホームステージャー:湯上 うららさん

CASE 2 プラダン家具でも彩りのある優しい雰囲気

築浅の物件でしたが、良くある間取りで、内見者の印象に残らず集客に苦戦していた部屋。
ステージングを行い優しい色合いに統一。ゆっくり快適なひとり暮らしを演出しました。平面的なプラダン家具も、ベッドカバーやクッションを使い、生活感を表現しています。

Before



植物を適度に配置することで、より「リアル感」のある空間を演出。

After



提供 / 株式会社スペース
ホームステージャー:安達 レナさん

決まらない空室のマイナス要素をプラスに変える!

「ホームステージング」とは

マイナス要素があっても決まりにくい物件でも、魅力を引き出し、短期成約、空室対策に大きな効果を発揮する「ホームステージング」。モデルルームとの違いや実施する際のポイントを専門家に伺いました。



ホームステージングの専門家さん
をお願いします



一般社団法人
日本ホームステージング協会
代表理事
杉之原 富士子 氏
2013年、日本で唯一ホームステージングを体系的に学べる日本ホームステージング協会を設立。NHK「あさイチ」など出演多数。

暮らしをイメージさせて短期成約&長期入居を促進

今、注目されている「ホームステージング」とは、物件に家具やインテリア小物を配置して空間を魅力的に演出し、内見時の印象を良くすることで早期成約につながる手法です。中古住宅の販売促進の手法として広まりましたが、空室物件の入居促進にも効果があることから、賃貸物件でも行われるようになりました。

気になるのが、モデルルームとの違いです。

「一般的にモデルルームは、新築物件の理想的な暮らしをイメージする見本として表現したものです。一方、ホームステージングは、既存の物件に住む入居者をイメージし、物件の良さを最大限に引き出す空間を演出する手法のことです」(杉之原さん)

注目したい点は、ホームステージングは狭小・変形の間取りなど、マイナス要素のある空室にこそ有効ということ。ホームステージングを行った部

屋の写真は印象に残るため、「見てみたい」と内見数がアップします。さらに、ターゲットにマッチする演出がなされていけば、成約率もアップするでしょう。

例えば、一般的に人気のない北向きの暗い部屋。「忙しいビジネスマン」をターゲットに設定し、夜ゆっくり休める部屋をイメージします。少し大きめのベッドと、色は落ち着いた濃いブルーを基調としたホームステージングを実施したところ、すぐに入居が決まったケースもありました。

7割が1カ月以内に成約コストもメリットも

ホームステージングの効果は、データでも示されています。ホームステージング白書2022(※)によると、賃貸物件でのホームステージングについて、「効果があつた」と83%が回答。サイトの閲覧数・問い合わせ数・内見者数などは約7割が「増加した」と回答しています。入居しにくい、長期空室の物件でも約7割が平均1カ月以内に成約、1週間以内に成約と

ことが分りました。

センスより知識で「住んでみたい」空間に

ホームステージングの効果は最大限に引き出すためには、いくつかのポイントがあります。「空室のホームステージングを行う際、オーナーの趣味を前面に出さないことが重要です。また、あれもこれもと小物をたくさん置くのもNG。ホームステージングは物を置くことではありません。あくまで、物件の良さを引き出し、内見者に「住んでみたい」と思わせる部屋にすることが重要です。もう一つ大事なポイントがあります。内見者は、部屋だけでなく、外まわり・エントランス・ゴミ置き場などの共用部分もチェックしています。清潔感のある物件にすることもホームステージングの領域です。長く居住していただくためには、掃除や整理整頓など、物件全体のメンテナンスが大事なポイントとなります」

ホームステージングはセンスよりも知識が大事。ホームステー

ホームステージングの強み・効果

- 部屋のマイナスをプラスに見せられる
- 部屋探しをしている人の印象に残りやすい
- 空室期間を短縮できる
- 長期入居につなげやすい
- 低コストで実施できる



の回答も7%ありました。

ホームステージングはコスト面のメリットも注目したいところです。賃貸の場合、家具を設置せず、おしゃれな間接照明やインテリア小物・グリーンなどで演出するだけでも、好印象な空間に変わります。最近では、ホームステージング用のプラスチック段ボール製の家具(プラダン家具)も登場し、手軽に賃貸にも演出できるようになってきました。先述の調査では、賃貸物件のホームステージングにかけた費用は「家賃1カ月を目安にホームステージングしている」

ングサービスをしている管理会社や専門業者に依頼すれば対応してもらえますが、知識とスキルを得て自分自身で行っているオーナーも増えています。日本ホームステージング協会では、ホームステージングが学べる認定資格講座を開催しています。インテリアだけでなく、片づけ・清掃・遺品整理・リサイクルなどの知識やスキルも身につくので、入居促進の手法としてだけでなく、ご自身の日常生活にも役立つ内容となっています。この機会にホームステージングを学んでみるのも一考です。

POINT!

- ホームステージングとは、空室物件に家具やインテリア小物を使って空間を魅力的に演出する手法。
- 変形間取りなどのマイナス要素をプラスに見せる演出が可能。成約しにくい物件にも効果がある。
- 実施したいときは管理会社や専門業者に相談。講座を受けてオーナー自身が行いスキルアップも可能。

※ホームステージング白書:日本ホームステージング協会が毎年発表しているホームステージングの現状を把握するための実態調査



表面に見えないからこそ注意!
見えない部分だからこそ大事!

フカボリッ!

給排水管のメンテナンス

賃貸経営の気になるアレコレを掘り下げて知識を深める新企画。
第一回は、壁の裏や床下に隠れて表面から見えない給排水管のしくみを浮き彫りにします。
トラブルの原因からメンテナンスの要点まで、配管保全のプロ、藤田さんがまるごとフカボリッ!

共用部と専用部の違いと 材質の特徴を知る

給排水管をきちんとメンテナンスし、漏水や詰まりなどのトラブルの対策を立てるには、配管の種類と材質の知識は必須です。

まず、配管の種類は、給水管・給湯管・排水管の3つがあります。それぞれ図1のように共用の立て管と専用の横引き管に分類されることを押さえておきましょう。

次に重要なのは配管の材質です。実は築20〜25年あたりから、素材の種類がサビにくい材質に変わってきています。ざっくり築30年以上の建物は金属系、築20数年より新しいものは合成樹脂系が多くなっています

(図2)。給排水管の漏水トラブルの原因は、古い給水用ライニング鋼管製のサビと給湯用銅管の潰食が代表的。潰食は、お湯の気泡による衝撃でピンホールができることです。新しい配管は給水・給湯ともに合成樹脂製のため、サビや潰食の心配はありません。

ただし、築20年以内でも安心とは言えないかもしれません。例えば油分の多い汁ものやお掃除シートを無頓着に流すと詰まりの原因となり、排水管が詰まって汚水や雑排水があふれるおそれがあります。

詰まり防止・高圧洗浄の功罪 修繕は交換と更生の2タイプ

次にメンテナンスのポイントで

す。まず、排水管の詰まりについて。定期的に高圧洗浄を実施する場合(主に分譲マンションなど)、トラブルは少ないでしょう。ただ、洗浄に使うワイヤーで塩ビ管自体にキズを付けて漏水につながるおそれがあります。

賃貸住宅では、前述のような高圧洗浄の実施率が低いいため、ワイヤーで損傷を与える懸念は減るものの、反対に詰まりへの対策・予防が重要です。「トイレにはトイレトペーパー以外のものを流さない」「熱湯を流すときは、水と一緒に流す」など、入居者へ向け、生活ルールを周知することが大切になります。

古い金属系の配管の漏水対策と

しては、築30〜40年の時点で修繕を検討しましょう。配管の修繕には、「交換工事」と「更生工事」があります(図3)。交換は新しい配管に入れ替えること。更生は、元の配管内のサビを研磨して樹脂を内側にコーティングする工事です。更生のほうが費用は安いものの、保証期間が短く、配管の内部を削るため何度も実施できない点がネックといえます。

専用部の配管のほうが漏水リスクが高いですが、全室一斉に取替えるのは入居者がいる状態では難しいです。退去時の原状回復やりノベーションのタイミングで都度行い、内装復旧費用も抑えるのが賢明でしょう。

修繕工事のタイミングは 長期活用のは非で判断

どの工事をいつ実施するかは、オーナーの将来設計にも関係します。例えば築30年時点で、さらに30年以上の長期活用を考えるなら、少し早めでも交換工事がベストです。更生工事を行うと、10数年後に交換工事がまた必要になり、最初の工事が無駄になってしまいうからです。一方、将来的に建て替えなどを考えているなら、更生工事を選択肢に入るでしょう。また、交換工事を行うにしても、全部交換ではなく、劣化の激しい部分の一部交換も考えられます。

所有物件の給排水管の特性を踏まえて、計画的に修繕やメンテナンスを進めることが大切です。

今回の学び

- 給排水管の材質は2000年前後を境に、金属系から樹脂系に変化。
- サビの漏水は古い金属系配管に多く、詰まりは新しい樹脂管でも発生。
- 修繕工事の時期、種類はオーナーの経営判断。計画的に実施しよう。



フカボリッ! Check

配管の種類と材質

給排水管の種類は、大きく分けて建物の上下階を貫通する共用部の立て管と、住戸内を通る専用部の横引き管の2つ。排水立管は、玄関外側のメーターボックスにある場合と、住戸内のパイプシャフトを通る場合がある。

図1:配管の仕組み

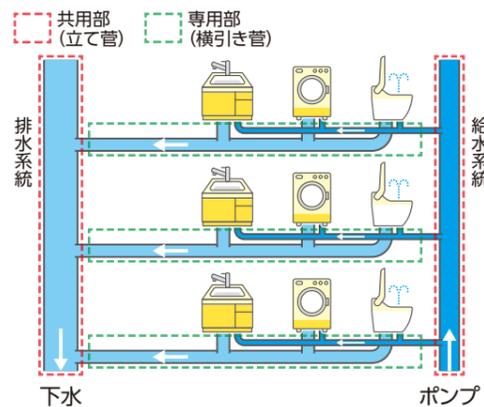


図2:築年・建築年代によって配管材料が変わる

	築25〜30年程度以上		築20〜25年程度以内	
	共用部	専用部	共用部	専用部
給水管	ライニング鋼管		ステンレス管 ポリエチレン管 (ライニング鋼管)	架橋 ポリエチレン管
給湯管	—	銅管	—	—
排水管	铸铁管 白ガス管 (塩ビ管、耐火二層管)		耐火二層管 耐火VP (铸铁管)	塩ビ管 耐火VP

※ ()内の素材も使用されていることもある。

知っ得

内視鏡調査の“ワナ”に注意

内視鏡で劣化状態をどうしても調べたい場合は、一部のひどい写真のみでは判断が難しいことも。内視鏡調査する場合は、動画で全体の劣化状態をチェックしよう。



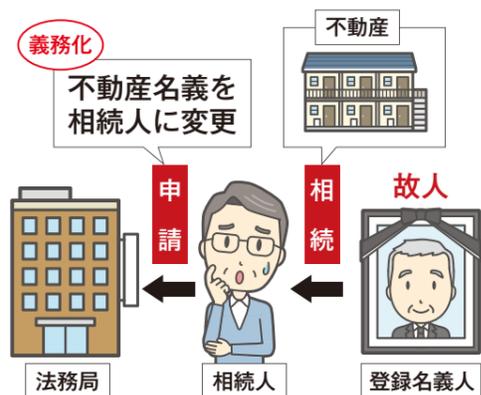
「相続登記の申請義務化」制度が開始

今回は「相続登記の申請義務化」について、2024(令和6)年4月1日から義務化された改正の背景やポイント、罰則について詳細を解説します。

過去の相続はどうなる？ 放置しておくとなんて罰則が？

1 相続登記の義務化とは

ハーモニー読者の皆様の中にも、ご自宅の土地建物を所有していたり、あるいは、ふるさとの実家の土地建物や山林などを所有していたりする方がたくさんおられると思います。

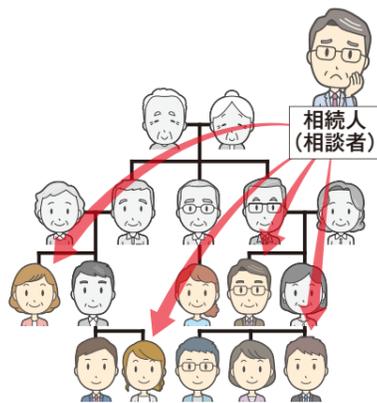


もし、ご自身がお亡くなりになった場合には相続が発生し、所有している土地建物などについては、相続人である配偶者やお子さん名義に所有権移転登記を行うこととなります。これが相続登記です。相続登記を行うことはこれまで任意とされ、必ずしも相続人の名義に登記をしなくてもよかったです。ですが、本年の4月1日より、この相続登記を行うことが相続人の義務となりました。

2 相続登記義務化の背景

なぜ、このような法改正がなされたのでしょうか。その一番の原因は、相続登記がなされないケースが多いことです。相続が発生しても、実際は相続人

がなかなか移転登記を行わずそのままにして、土地建物等が先代の父母や先々代の祖父母の名義のままになっていることも多くあります。今回の相続登記の義務化については、不動産登記法等の改正は、まさに、そのような相続登記がなされていない不動産について、相続登記を促すための改正です。これまで相続登記は義務ではなかったため、登記の手間や登記費用の出費が必要であること、あるいは相続人の間で話し合いがまとまらないなどの理由で、相続登記が放置されているケースがたくさんありました。その状態のままに相続人が死亡し、代替わりが続いていけば相続人は鼠算式に膨れ上がるのです。このような「も



その結果、いわゆる所有者不明土地(不動産登記簿により所有者が直ちに判明せず、または判明しても連絡がつかない土地のことを指します)が増加しました。国土交通省の調査(平成28年度)によ

ると、国土における所有者不明土地の割合は約20%にのぼり、特に

地方を中心に問題となっています。所有者不明土地の多くは適切な管理がなされていないため、景観の悪化や害虫の発生、空き家の倒壊といった周辺地域への悪影響をおよぼす可能性があります。国や自治体から見ても、公共用地として土地を取得したい場合や災害対策のための工事が必要な場合でも、対象土地の権利者が不明で話を進められないといった深刻な問題もたくさん起きていますのが現実です。このような背景から、今般、相続登記の義務化について改正がなされました。

3 改正のポイントと罰則

改正のポイントは、以下のとおりです。

① 相続により不動産の所有権を取得した相続人は、**自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その不動産を取得したことを知った日から3年以内**に相続登記の申請をすることが義務付けられました。



② 2024(令和6)年4月1日より前に相続した不動産で相続登記がなされていないものについては、**2027(令和9)年3月31日までに**相続登記をする必要があります。

③ いずれの場合も**正当な理由がないのに相続登記を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象**となります。

以上のように、それぞれの不動産取得時の状況により、期限が定められています。また、正当な理由がないのに期限内に相続登記などを行わないと、過料の罰則に処せられる可能性がありますので注意しましょう。

ここで、正当な理由の例として、次のようなケースが挙げられます。
● 相続登記を放置したために相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケース

● 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているケース

● 申請義務を負う相続人自身に重病等の事情があるケース

なお、相続人が複数の場合、相続登記を行うには、通常、遺産分割協議を行います。しかし、遺産分割協議がなかなかできないという場合もあるでしょう。このような場合、相続登記を行うのではな

はや誰に所有権(持分)があるのか分からない」ということが頻繁に起こっています。



ことぶき法律事務所
専木 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

相続が発生し、特定の不動産を相続によって取得したことを知った日から、少なくとも3年以内に相続登記を行うようにしましょう。2024(令和6)年4月1日より前に発生した相続による不動産の取得も対象になるので、この機会に過去に発生した相続についても相続登記を行うようにしたいものです。



く、「相続人申告登記※」という、登記簿上の所有者について相続が開始したと自らとその相続人であることを申し出ることによって、申請義務を履行したものとみなすことができるという方法もあります。これは、ごく簡単に言えば、相続人から不動産所在地の法務局に対して「相続人である旨の申出」をする、というだけの手続きです。このような手続きがあるということを知っておくと良いでしょう。

※2024(令和6)年4月1日より、相続登記の義務化と同時に新設された制度。

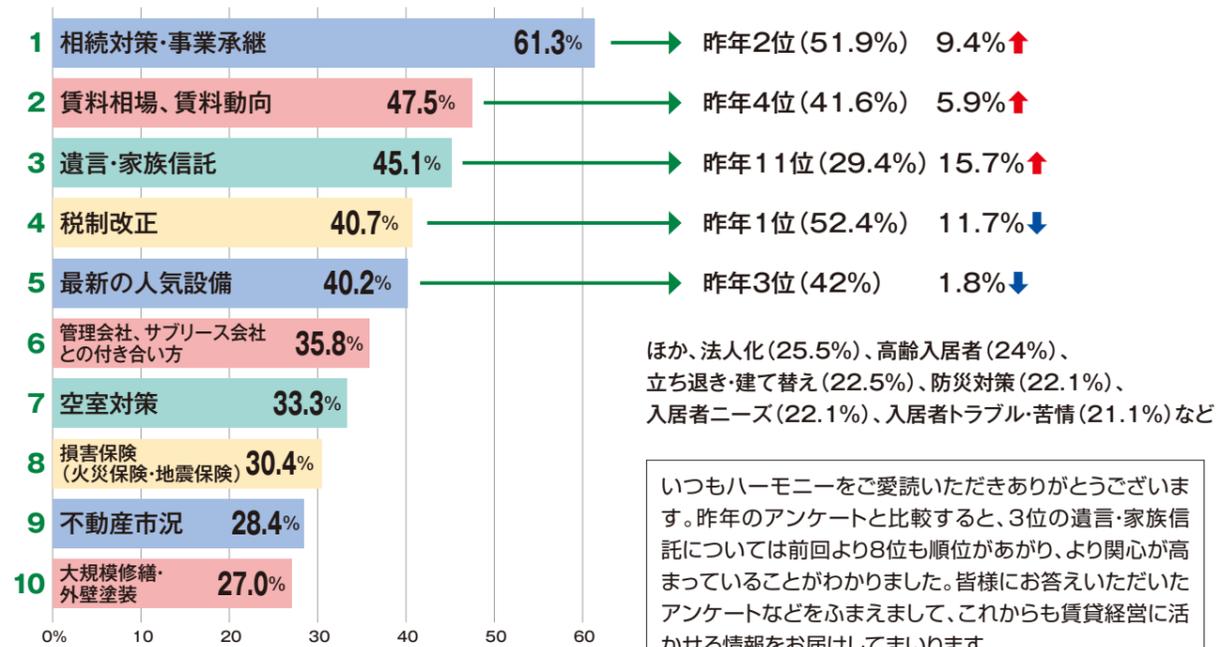
オーナーズネットワーク・パティオ

皆様の声

前号のアンケートハガキで、賃貸経営にまつわるトピックストレンドで、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／ 【有効回答数:204／複数回答可】

賃貸経営にまつわるトピックスで関心のあるテーマは何ですか？



ほか、法人化(25.5%)、高齢入居者(24%)、立ち退き・建て替え(22.5%)、防災対策(22.1%)、入居者ニーズ(22.1%)、入居者トラブル・苦情(21.1%)など

いつもハーモニーをご愛読いただきありがとうございます。昨年のアンケートと比較すると、3位の遺言・家族信託については前回より8位も順位が上がり、より関心が高まっていることがわかりました。皆様にお答えいただいたアンケートなどをふまえて、これからも賃貸経営に活かせる情報をお届けしてまいります。

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 エーゼットキューブビル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

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鞆町7-3
Jプロ上鞆ビル7階

☎082-511-1151 FAX082-511-1160

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
HF仙台一番町ビルディング5階

☎022-266-2941 FAX022-266-2926

名古屋支社

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。

〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄2-15-6
岩田ビル6階

☎052-218-5601 FAX052-222-3113

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

ニッポンの世界自然遺産 Vol.1

一度は訪れたい!

知床

[北海道]



斜里町の「知床八景」のひとつである「知床五湖」。知床連山を望み、豊かな原生林に包まれた湖

流水の海が育む独自の生態系で希少動物や絶景に出合える唯一無二の地

北海道の北東部に位置する知床半島。世界自然遺産に登録されているのは、この知床半島の中央部から知床岬にかけての陸地と周辺の海を含む地域です。火山活動などによって形づくられた標高1,500m級の山々、海岸線の切り立った断崖、湿原・湖沼などにより構成されています。

知床の大きな魅力のひとつが、冬に海上を埋め尽くす流氷です。北半球における流氷の南限とされ

る知床では、流氷が育む豊かな海洋生態系と、原始性の高い陸生生態系の相互関係に特徴があり、独自の自然と生態系が息づいています。シマフクロウ、オジロワシなど世界的に希少な種や、クジラやイルカ、アザラシなど海棲哺乳類等の重要な生息地となっています。

また、「知床八景」など、四季を通して知床でしか出合うことのできない手つかずの大自然が織り成す神秘的な絶景も圧巻です。



辺り一面が流氷に覆い尽くされる冬の知床の海。オジロワシなど希少種の姿も見られる



川全体が流れる温泉のようになり、滝壺はそのまま天然の露天風呂になっている「カミイワツカ湯の滝」

DATA

所在地／北海道斜里郡斜里町および目梨郡羅臼町
遺産地域面積／約71,100ha(海域面積約22,400ha含む)
登録年月／2005年7月17日