

HARMONY

2025.7
vol.104
SUMMER



特集

長期にわたって選ばれ続ける物件であるために 注目が高まる“内窓リフォーム” 徹底解説

賃貸経営アラカルト

既存住宅の省エネ性能や設備を住戸ごとに評価
「省エネ部位ラベル」運用スタート

賃貸管理の
専門家さんお願いします

より良い賃貸経営をかなえるために
サブリース会社は賃貸経営のパートナー

賃貸トラブル法律講座

今の時代、いつ巻き込まれるかわからないトラブル
SNS・インターネットの悪質な投稿への対応ポイント

HARMONY

HARMONY vol.104 SUMMER
通巻：104号 発行：2025年7月15日

住宅金融支援機構 店舗のご案内(賃貸住宅融資)

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	〈首都圏業務第一部〉〒112-8570 東京都文京区後楽1丁目4番10号 〈首都圏業務第二部〉〒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
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
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

中国支店〈広島〉 鳥取県・島根県・岡山県・ 広島県・山口県	近畿支店〈大阪〉 富山県・石川県・福井県・ 滋賀県・京都府・大阪府・ 兵庫県・和歌山県・奈良県・ 徳島県・香川県・愛媛県・ 高知県	北海道支店〈札幌〉 北海道
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	東北支店〈仙台〉 青森県・岩手県・宮城県・ 秋田県・山形県・福島県
	東海支店〈名古屋〉 岐阜県・愛知県・三重県	

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

制限事項の詳細な内容は、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

先進的窓リノベ2025事業

1戸あたり最大200万円を補助

個人住宅だけでなくもちろん賃貸住宅も利用可能です。

詳しくは「先進的窓リノベ2025事業」ホームページ(<https://window-renovation2025.env.go.jp/>)をご覧ください。

1製品あたりの補助額の例 戸建て住宅・低層集合住宅、中高層集合住宅

窓の性能区分(グレード)	窓の大きさ(面積)の区分						
	大(2.8㎡~)		中(1.6~2.8㎡未満)		小(0.2~1.6㎡未満)		
	戸建・低層	中高層	戸建・低層	中高層	戸建・低層	中高層	
内窓設置	P(SS)	106,000円	72,000円	46,000円			
	S	65,000円	44,000円	28,000円			
	A	26,000円	18,000円	12,000円			
外窓交換(カバー工法)	P(SS)	220,000円	266,000円	163,000円	181,000円	109,000円	112,000円
	S	149,000円	180,000円	110,000円	122,000円	74,000円	75,000円
	A	117,000円	148,000円	87,000円	101,000円	58,000円	62,000円

適用グレードによる窓の性能と補助金のちがいは?

P(SS)グレード

最上位の断熱性能だが高価。寒冷地向き。補助金額が高い。

Sグレード

断熱性能に優れ、補助金額も高い。

オススメはコレ!

Aグレード

標準的な断熱性能。補助金額は低い。

対象となる着工日の期間と手続きの期間

対象工事着手の期間

2024年11月22日~遅くとも2025年12月31日まで。

交付申請期間

2025年3月31日~遅くとも2025年12月31日まで ※(予定)。

※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

特集 長期にわたって選ばれ続ける物件であるために

注目が高まる

“内窓リフォーム”徹底解説

断熱性能は賃貸住宅でも今や見過ごせない要素です。そこで注目されているのが「内窓」リフォーム。既存住宅でも簡単かつ短時間で断熱・防音などの性能アップが実現できます。内窓のもたらす効果やオーナーメリットについて解説します。



内窓を付けるだけで一気に性能アップ

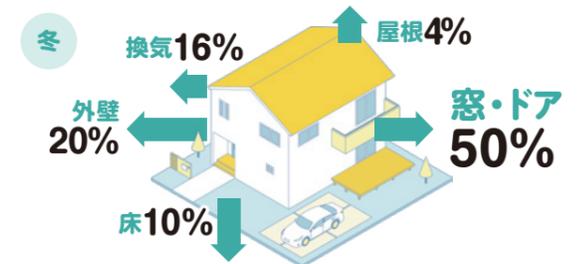
近年、少子高齢化や人口減少の影響を受け、入居者の獲得競争が激しさを増す賃貸市場。これからの賃貸経営においては、「住まいの性能」を高めることが非常に重要となります。

特に若い世代の入居者は、昭和の時代と違って、生まれたときから断熱性や気密性に優れた住宅で育った人が多く、夏は涼しく、冬でも暖かく暮らせる住環境が当たり前になっています。

さらに、電気代などの光熱費の高騰もあり、省エネ性能が入居の決め手になるケースも増えていきます。こうしたニーズに応えるのが、既存の賃貸物件に対する省エネリフォーム。なかでも手軽で効果の大きい対策として注目されているのが、「内窓」の設置です。

「住宅の熱の出入りが最も大きい場所は、実は窓などの開口部です。冬の暖房時に室内から逃げていく熱の約50%が窓から。いくら壁や床を断熱していても、窓の断熱が

窓を変えるだけで断熱効果は絶大 住宅の熱の出入りの割合



算出条件 外気温:2.6℃、室温:20℃ 2月14日5~6時(日平均外気温最低日)、東京 ※YKK AP算出

弱ければ効果は限定的です」と南雲さんは語ります。

特に居室は長い時間を過ごすので、窓の影響が大きくなります。そこで性能アップに有効なのが、今ある窓の内側にも一枚、内窓を設置するリフォームです。

「既存の窓を取り壊すことなく、窓を二重構造にして断熱・防音性能を格段に向上させることができます。施工も簡単で、既存の窓をそのまま使うため、大掛かりな工事は必要ありません。1窓あたり約60分程度(※)と短時間で完了しますから、入居者の許可を得て

在宅中に設置工事をすることも可能です」と南雲さん。

入居者にとって、生活の妨げにならない省エネ改修はむしろ歓迎されます。特に夏や冬は内窓を設置した瞬間から断熱効果が実感できるのです。入居者の満足度が大きくアップします。さらに冷暖房の効率も上がるため、光熱費の削減も期待できます。結果として長期入居につながりやすくなることも、オーナーにとって大きなメリットでしょう。

国を挙げての省エネ推進で補助金制度も充実

内窓設置を含む省エネリフォームが注目されている背景には、国を挙げての取り組みがあります。政府では「2050年カーボンニュートラルの実現」という目標に向けて、住宅部門でも大きな省エネルギー改革を進めています。その一環として、補助金制度が非常に充実しているのです。

昨年に引き続き、「住宅省エネ2025キャンペーン」では、4つの補助事業が展開されています

が、中でも窓の断熱改修を推進する「先進的窓リノベ2025事業」の補助制度は非常に手厚くなっています。

「一定以上の性能を持つ内窓の設置が補助対象に含まれており、1戸あたり最大200万円の補助金が給付されます。この制度を活用すれば改修費用の負担を大幅に軽減できます」と(南雲さん)

また、自治体によっては独自の補助金制度を設けているところもあり、国の制度と併用することでさらなる支援を受けることができます。省エネ性能の高さは、物件の差別化を図るうえで、今後ますます重要になっていきます。費用対効果を考えると、今が補助金を活用して物件の価値を向上させる好機といえます。

手軽に改修できて、目に見える効果があり、補助金の活用で費用負担も軽減される内窓リフォーム。それだけではありません。内窓を設置することで、賃貸経営にうれしいメリットが数多く生まれます。次ページで詳しくご紹介していきます。

※施工時間は窓サイズや納まりによって異なる

全部でどのくらい？ 補助金額のイメージ

1LDK×10室のアパートの例



●設置する内窓 ウチリモ プラマードU



「プラマードU」は今ある窓の内側に設置できるYKK APの内窓。カラーは全6色。様々窓の形状に対応し、ガラスの種類も選べる。

Low-E 複層ガラス(ガス入り)仕様 ※Sグレード適用

- 導入費用 ※施工費用別
 - ①掃き出し窓1690×2030mmサイズ 187,200円(公表価格)×10室 =1,872,000円
 - ②腰高窓1690×1170mmサイズ 91,200円(公表価格)×10室 =912,000円
- 補助額 ※Sグレード適用
 - ①65,000円×10室=650,000円
 - ②44,000円×10室=440,000円
 - 計1,090,000円

→4割弱が補助される試算となる

※性能に応じて補助額が異なる。補助製品は住宅省エネキャンペーンホームページの補助対象製品の検索(<https://jutaku-shoene2025.mlit.go.jp/manufacture/search/>)から確認できる

まとめ

- これからも安定した賃貸経営を続けるためには住宅性能の向上が必要。特に若い世代の入居者獲得に断熱性アップは不可欠。
- 既存住宅の性能アップを図るには、内窓リフォームが最適。手軽に改修できて、目に見える効果がある。
- 国の省エネ事業で補助金制度が充実している今、早めの検討&実施がおすすめ。

①メリット① 募集時のアピールになる

築古の賃貸住宅は、新しい住宅と比べて断熱性能が低くなっています。部屋ごとに暑さ・寒さの温度差がある住宅は、身体に負担もかかります。内窓の設置で断熱・遮熱性能を高めることで、冬は暖かく夏は涼しい室内環境を提供できます。さらに、室内の温度変化が少なくなるため、エネルギー効率も上がり、エアコンの効きが格段にアップします。

環境にやさしいだけでなく、光熱費が高騰している昨今、冷暖房費を抑えられることも入居者募集時の大きなアピールポイントになるでしょう。

②メリット② 結露の発生を抑える

結露が発生しやすい窓まわり。特に冬は部屋の温かな空気に含まれた水蒸気が冷たい窓で冷やされることで、水滴がでやすくなります。放っておくと、カビやダニの温床となることも。内窓を設置

すれば、窓との間にできる空気の層が窓を冷えにくくし、室内側の窓の結露の発生を抑えることができます(※条件により結露が発生する場合があります)。

③メリット③ 音のトラブルを軽減

引越しを検討する要因として多いのが、騒音トラブル。住まいの音の問題は、入居者の大きなストレスになり、退去の引き金になりかねません。

実は、内窓は「音」にも効果的です。既存の窓と内窓の間の空気が外から入る音を抑え、室内からの音漏れも軽減。入居者のプライバシーを守ることもつながります。特に外部の騒音を大幅にカットするので、交通量の多い道路沿いや繁華街では効果の高い防音対策となります。

④メリット④ 防犯効果がある

空き巣が侵入する際、窓は最も狙われやすい経路のひとつです。警察庁の調べによると、侵入犯罪

⑤メリット⑤ 節税につながる

賃貸オーナーにとっては「少額減価償却資産」の特例を活用した節税対策も見逃せません。少額減価償却資産とは、購入費用が一定の金額以下の資産を指します。税法上の条件を満たす場合、少額減価償却資産は一括で経費として計上することができます。青色申告のオーナーであれば、1箇所30万円未満の資産は、総額で

300万円まで一括計上が可能に。内窓設置の費用を一括計上すれば課税所得が圧縮され、節税効果が期待できます。

このように、断熱性アップだけではなく、遮音性の向上や防犯対策、節税効果など、メリットが多い内窓リフォーム。リビング・ダイニングの窓に内窓を設置すれば、昨年からの運用が開始された「省エネ部位ラベル」も不動産ポータルサイトで表示できるようになります。一定の省エネ性能を満たした

物件であることが一目で分かるので、入居者募集時のプラス要素としてアピールすることができます(省エネ部位ラベルについては次ページを参照)。

2025年4月からは、原則としてすべての新築建築物に省エネ基準の適合が義務化になりました。物件の競争力を維持していくために、住宅性能の向上は欠かせません。補助金も充実している今、ぜひ前向きに検討してみてください。

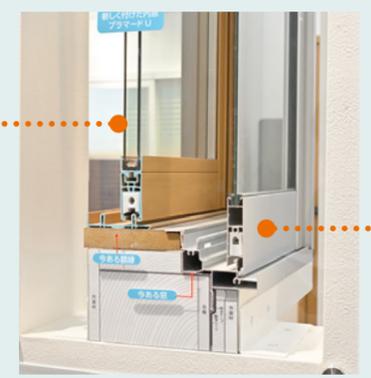
なぜ内窓で断熱・遮熱性能がアップする？



今ある窓に内窓を付けて二重にすると、外窓と内窓の間に空気層ができる。魔法瓶の構造のように、間に空気をはさむことで熱は伝わりにくくなり、断熱性が高まるということ。窓の断熱性が上がると部屋の温度の変化が少なくなるため、冷暖房費の削減やガラス結露の軽減も期待できる。

内窓の仕組み

- 新たな窓 (室内側)
 - ・Low-E複層ガラス
 - ・樹脂フレーム
- 既存の窓 (外側)
 - ・1枚ガラス
 - ・アルミフレーム



空気層+熱を伝えにくい樹脂フレームでしっかりと断熱。ガラスは熱の伝わりを抑える金属膜「Low-E膜」でコーティングされた複層ガラスも選べる。

アルミは熱を伝えやすい素材なので、既存のアルミサッシだけでは断熱性能が劣る。そのため室内の暖房効率を下げたり、結露が起こりやすい。

賃貸経営 アラカルト

既存住宅の省エネ性能や設備を住戸ごとに評価
「省エネ部位ラベル」運用スタート

新築住宅を対象とした「省エネ性能ラベル」に続き、2024年11月から既存住宅の省エネ性能を評価する「省エネ部位ラベル」の運用がスタートしました。賃貸オーナーとして押さえておきたいポイントを、SUUMORIサーチセンター長の池本洋一さんに解説していただきます。

専門家
に聞きました



SUUMO編集長
SUUMORIサーチセンター長
池本 洋一氏

1995年リクルート入社。2011年よりSUUMO編集長を務め、2018年リクルート住まい研究所所長に就任。2019年 SUUMOリサーチセンター設立。

住み心地の良い住まいを可視化 省エネ性能表示制度とは

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、エネルギー消費量の約3割を占める住宅・建築物分野の取り組みが必要不可欠となり、2024年4月から省エネ性能表示制度が施行されました。

これは消費者が、住戸を買うもしくは借りるときに選ぶ条件として、どれだけ省エネ性能が高い建物なのかを確認できるようにするために設けられた制度です。

4月以降に建築する住宅全般には「省エネ性能ラベル」を表示する努力義務が課されており、もちろん賃貸住宅も含まれます。

省エネ部位ラベルの表示項目と表示条件

A 必須項目

窓と給湯器のいずれか一つ以上が表示の要件を満たしている場合に省エネ部位ラベルを発行することができる。

窓

- リビング・ダイニング
すべての窓のサッシとガラスの仕様が下記のいずれかに該当する場合に表示可能。

<p>サッシの仕様</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アルミ製サッシ ・アルミ樹脂製サッシ ・樹脂製サッシ ・木製サッシ 	<p>ガラスの仕様</p> <ul style="list-style-type: none"> ・二層複層ガラス ・三層複層ガラス ・真空ガラス <p>※Low-Eガラスを設置している場合はその旨を併記</p>
---	---

- その他居室
リビングおよびダイニングにあたる部屋と同じ仕様の場合に表示可能。

給湯器

下記の給湯器に該当する場合に表示可能。
給湯器が複数ある場合はいずれか一つを表示。

- ・エコジョーズ
- ・エコフィール
- ・エネファーム
- ・電気ヒートポンプ給湯器
- ・ハイブリッド給湯器

B 任意項目

各部位が一定の要件を満たす場合に表示することができる。

- ・外壁
- ・玄関ドア
- ・節湯水栓
- ・高断熱浴槽
- ・空調設備
- ・太陽光発電
- ・太陽熱利用

? ラベルの発行はどうすればいい?

(一社)住宅性能評価・表示協会のホームページ上で可能。
サブリース会社(管理会社)に発行したい旨を相談してみよう。

詳しくは国土交通省のホームページをご覧ください
<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>

省エネ性能ラベル自体は既存住宅でも表示可能ですが、新築物件と違い、ラベルに載る項目に対する性能の算出が難しく、現実的ではありませんでした。そこで2024年11月に誕生したのが「省エネ部位ラベル」です。

この「省エネ部位ラベル」は、従来の「省エネ性能ラベル」に比べて性能表示項目が限定されているため、既存住宅でも性能の確認がしやすいことが特徴です。

例えば、最も熱が逃げる窓と、家庭でのエネルギー消費の3分の1を占める給湯器のいずれか一つ以上が、表示の要件を満たしていると「省エネ部位ラベル」を発行することができます。集合住宅な

どは建物の棟ごとではなく、住戸ごとにラベル表示をすることが可能です。

通常目に見えにくい、断熱など省エネ性能部分をリフォームした住戸もラベル表示をすることにより、しつかり快適性をアピールすることができそうです。

お部屋探しも性能重視に ペット飼育世帯は新たな市場

2000年の住宅性能表示開始を境に、日本の住宅性能はレベルアップしています。今の若い世代が育った家は性能の高い住宅が多く、これまでの賃貸にありがちな暑さ・寒さに違和感を覚える人が多いという調査結果もあります。

実際に「家賃が上がってもZEH賃貸に住みたい」という意向は若い世代ほど高くなっており、年々その傾向が増えています(右下図)。そのためZEHまでとはいかなくても、少しでも性能が高い物件であることを示すのは有益です。

また、ペットを飼っている人と省エネ性能の親和性が高いことも注目したいポイントです。ペットを飼っている世帯では一日中冷暖房をつけていることが多いため、光熱費に関して関心が高くなっています。子どもの数よりペットの数の方が多い現代では、大きなマーケットとなっているのは事実。ペット飼育世帯に向けてのアピールということもできます。

ラベル表示は オーナーからも働きかけを

「先進的窓リノベ2025事業」を利用して断熱性の高い窓にリフォームを行った事業者に対し、国は省エネ部位ラベルの表示を推奨しています。今後はラベル表示が一般化していくでしょう。

もしご所有の賃貸住宅が高性能

今後改めて賃貸住宅を探す場合、ZEH賃貸住宅を検討したいと思いますか？

ライフステージ	家賃が2割程度上がっても検討したい		家賃が1割程度上がっても検討したい		家賃が上がらないなら検討したい		家賃の増減に関係なく検討しない		上がったも検討したい計	
	全体	2.7%	17.4%	68.5%	11.4%	20.1%				
ライフステージ	シングル	1.9%	13.0%	71.4%	13.7%	14.9%				
	夫婦のみ	2.6%	17.8%	72.3%	7.3%	20.4%				
	夫婦+子ども	3.2%	24.7%	62.3%	9.8%	28.0%				
	その他	5.5%	20.7%	59.4%	14.4%	26.2%				
ペットの有無	犬を飼っている	10.8%	28.2%	49.1%	11.9%	39.0%				
	犬を飼っていない	1.6%	15.9%	71.2%	11.3%	17.5%				

出典:リクルート「賃貸居住者の生活実態と設備に対する切望度に関する調査」(2022年4月)

まとめ

- 既存住宅でもメリット大。性能の高い窓や設備を入れているなら、省エネ部位ラベルの表示を。
- 快適な住環境を知る若い世代やペット飼育世帯ほど、省エネ性能の高い住宅に関心が高い。
- 暑さや寒さを我慢する時代ではない。住宅選びは性能の高さがカギ。補助金活用も視野に。

給湯器への交換や内窓リフォームを行なっているのなら、他の賃貸物件との差別化になるため部位ラベルは表示すべきと考えます。ただ、「省エネ部位ラベル」の運用は開始されたばかり。オーナーもサブリース会社の担当者も知らない人が多いのが現状です。オーナーからぜひ担当者へ表示の働きかけをしていただきたいと思います。

住宅性能を可視化して消費者が住む家を性能で選ぶようになるとして、今、「賃貸だから暑い寒い当たり前、我慢するもの」という認識を改める時です。時代のニーズに合った賃貸住宅にアップデートしていきましょう。

報告書は必ず確認を!

サブリース会社から届く報告書や案内は、賃貸経営に関する重要なデータが詰まった「情報の宝庫」です。たとえば現在かかっている修繕費や、今後必要になる費用、法改正に関する情報、それによって将来発生する可能性のあるコストなど、経営に直結する内容が記載されています。書類には必ず目を通しましょう。



3万円)の修繕は連絡なしで対応」と定められているケースも多くあります。オーナーへの確認を省くことでスピーディーな対応を可能にしているわけですが、こうした修繕が重なる費用がまとまった額になることもあり、大きな負担を強いられると感じるでしょう。

また、賃貸物件の設備は、使用頻度や管理状況がご自宅用と異なるため、寿命が短くなる傾向があります。コストを抑えた仕様であることが多く、性能も控えめです。入居者による使用後の手入れが不

十分なまま使われていることもあり、耐用年数に差が出るのは当然ともいえるのです。

トイレの詰まりも、必ずしもその部屋の入居者のせいであるとは限りません。建物の構造や、上階の入居者の使い方が原因となっている可能性もあります。安易に「これは誰の責任か」と判断するのではなく、状況によって柔軟に捉えることが求められます。

家賃の減額についても同様です。単なる一方的な判断ではなく、空室期間の発生や周辺市場との比較など、明確な根拠があつての調整であることがほとんどです。対応について疑問を持った際は、遠慮せずサブリース会社に確認を取り、不安や誤解を解消しましょう。

また、サブリース会社から届く報告書は、経営状況を知る重要な資料です。口座への入金額だけを見て終わりにするのではなく、内容をしっかりと確認する習慣を持つことをおすすめします。

より良い賃貸経営をかなえるために サブリース会社は 賃貸経営のパートナー

サブリース契約だから「任せておけば安心」ではありません。安定経営を維持するにはオーナー自身が経営に関心を持ち、サブリース会社と協力する姿勢が欠かせません。経営パートナーとしてより良い関係を築くためのポイントを、日々、不動産管理に向き合う三戸部正治さんに解説していただきました。

賃貸管理の
専門家さんをお願いします



公益財団法人
日本賃貸住宅管理協会
常務理事
三戸部 正治 氏

1971年生まれ。神奈川県出身。株式会社アーバン企画開発・代表取締役社長

サブリース会社は 賃貸経営を支える存在

賃貸経営にはさまざまな課題がつきものです。入居者のトラブルやクレーム対応、物件の維持管理、さらには空室リスクの回避など、経営者として直面する問題はたくさんあります。

一方で、サブリース契約を選んだオーナーの多くは、「建物を建てる」ことを第一の目的としてスタートしています。そのため「管理は手間がかかるから、すべて任せてしまおう」と考えている方が少なくありません。実際に煩わしい管理業務を一括して委ねることができる点はサブリースの利点だといえます。

ただし、そうした背景から、経営者としての意識が薄く、賃貸経営を事業として捉えていない方も見受けられます。

しかし、サブリース契約を結んでいても、賃貸経営の主体はあくまでオーナーご自身です。サブリース会社は運営を代行する立場であつて、経営判断の最終的な責

賃貸管理の 業務内容



入居者の募集

仲介会社と連携し、ポータルサイトへの物件掲載や希望者の面接審査を行い、適切な入居者を確保。

家賃の維持

周辺相場や物件状況を踏まえてリフォームや設備改善を提案・実施し、家賃水準を保つ努力をする。

トラブル対応

水漏れや設備不具合、騒音などの入居者トラブルに速やかに対応し、円滑な居住環境を保つ。

オーナーへの報告・情報提供

修繕内容、入居状況、収支明細等を定期的に報告。経営判断に必要な情報をオーナーへ提供。

任はオーナーにあることを忘れてないでください。

日々現場で行われている管理業務は多岐にわたります。入居者募集、賃料回収、設備点検、清掃業務、トラブル対応など、その一つひとつが安定した賃貸経営を支える土台です。特に、オーナーの目には触れにくい入居者からのクレーム対応には、迅速かつ丁寧な対応が求められます。

まずは、サブリース会社が実際にどのような管理業務を担っているのか、その全体像を把握するところから始めてみてください。理解が深まるほど、経営パートナーとしての意識も自然と高まってくはらずです。

より良い関係を築くために オーナーが心がけること

サブリース契約は、手間を減らすための仕組みではありますが、長期的に安定した経営を続けるには、オーナー自身の関与も必要です。定期的に物件を訪れ、建物や共用部の状態を自分の目で確認してみる。それだけでも、物件に対する理解が深まります。

また、サブリース会社からの提案には、積極的に耳を傾けてみてください。設備の更新や共用部のリニューアルといった提案は確かに費用はかかりますが、物件価値の維持・向上を見据えたものであれば実施する価値はあります。実際に、提案を受け入れたことで空室が解消されたり、家賃アップが実現した例も少なくありません。経営状況に少しでも意識を向けていけば、こうした提案に対する理解も深まり、判断の質も高まります。そして、物件をより良い状態に保つ取り組みが結果的に資産価値を守るにつながっていきます。

知らないために 誤解や不満が生じることも

「家賃の振込額がいつもより少ない」、「エアコンが思っていたより早く故障した」、「トイレ詰まりの修理代は入居者負担のはずでは?」、「共用部の雑草が抜かれずに放置されている」……。こうした苦情は、サブリース契約のオーナーからしばしば聞かれるものです。状況に違和感を覚えるのは当然のことですが、なかには管理委託業務の内容や契約の条件を把握していないことが原因となっている場合もあります。

たとえば、突発的な修繕が発生した際、契約で「一定金額以下(例: 3万円)の修繕は連絡なしで対応」と定められているケースも多くあります。オーナーへの確認を省くことでスピーディーな対応を可能にしているわけですが、こうした修繕が重なる費用がまとまった額になることもあり、大きな負担を強いられると感じるでしょう。

また、賃貸物件の設備は、使用頻度や管理状況がご自宅用と異なるため、寿命が短くなる傾向があります。コストを抑えた仕様であることが多く、性能も控えめです。入居者による使用後の手入れが不

POINT!

- 管理業務は多岐にわたる。目に見えない業務も多く、幅広い業務で物件価値の維持と安定経営を支えている。
- 任せきりにせず、経営の状況把握を。報告書や契約内容を確認し、経営者としての意識を持つことが重要。
- 同じ目的を持つパートナーとして、サブリース会社と信頼関係を築き、より良い運営を共に目指す姿勢が大切。



入居者の安全と資産価値を守るために、
犯罪を抑止する「予知防犯」を!

フカボリッ!

「防犯」の知識を深める

賃貸経営の気になるアレコレをじっくり掘り下げて知識を深める連載企画。
第4弾は、犯罪者に狙われない物件にするための防犯対策を紹介しします。
犯罪者心理を知り尽くした防犯対策の第一人者「防犯の梅さん」がまるごとフカボリッ!



防犯ジャーナリスト
一般社団法人
日本防犯学校 会長
梅本 正行 氏

犯罪者心理を知り尽くしたプロの目で、防犯ジャーナリストとして活躍。テレビ・ラジオ・新聞・雑誌等で予知防犯対策を提唱している。行政・自治体等でのセミナーや講演も多数。

賃貸住宅の防犯対策は、
資産を守るリスクマネジメント

凶悪犯罪が増えている昨今、犯罪はいつでもどこで起こるかわかりません。空き巣が侵入して、それが殺人事件に発展する可能性もあります。極端なことを言えば、同じ建物内の人間が、危害を加えることもありえます。

防犯の心得として大事なものは、大丈夫かな?とまずは疑問を持つこと。「自分の物件で犯罪なんて起こらない」と思い込まないことが大切です。また、防犯について知らないオーナーが多いのも事実。どのようなケースが想定されるか、リスクヘッジとして何をやるのか

など、防犯知識を深めることが必要といえるでしょう。

最近では自分の身は自分で守るという風潮がありますが、入居者任せにしておくのはとても危険です。小さな犯罪を見逃ごした結果、大きな事件に発展し、退去を誘発したり、その後の入居にも影響が出てくるなど、オーナーが後で大変な目にあうかもしれません。インターネット上に犯罪があった物件と書かれた情報が後々まで残ってしまい、資産価値が落ちてしまうこともありえます。防犯対策とは、入居者の安全を守るとともに、資産を守っていくものであると考えましょう。防犯はリスクマネジメントです。

犯罪者から狙われない物件にするために留意したいもの

では具体的にどのような対策をすれば良いのでしょうか。考え方としては、被害にあつてから施すのではなく、被害にあわないようにする「予知防犯」がポイント。犯罪者は必ず下見をします。そのときに、ここに侵入するのは無理だなと思わせて、狙われない物件にする策を講じましょう。

効果が高いのは抑止力のある防犯カメラです。防犯カメラは監視カメラと考える人は多いと思いますが、実は用途・目的が全く違います。監視カメラの用途とは「見たいところを見る」もので、防犯

カメラは「犯罪を防ぐ」ためにあるもの。カメラによっては音や光で威嚇するものもあります。

防犯カメラで重要なのは、効果的な場所に設置すること。建物の外につけるのはもちろん、最近では置き配を狙った犯罪も多くなっているため、集合ポストの外側と内側、廊下などにも設置するのがおすすめです。またオートロックが付いている物件といえども安心はできません。犯罪者は建物から人が出るタイミングで、エントランス扉が開いている隙に入り込むことが多いのです。直接玄関先での対応を避けるという点で、宅配ボックスの設置は押し込み強盗の抑止につながります。

オーナーだけでなく、入居者の防犯意識を高めることも大事

防犯は建物への対策と同時に、入居者の防犯意識でより強固になります。集合ポストの鍵をかける方、玄関の鍵をかける方も意外と多くいます。犯罪者はそこもよく見ているため、住民の防犯意識が低い物件だと思われがちです。鍵をかける注意喚起のポスターを掲示板に貼ったり、防犯について書かれた冊子を各戸に配るのはもちろん、居住者が何か怖いと感じたり、おかしいと思うことがあれば、遠慮なく警察に相談するように伝えることも大切です。

オーナーも防犯知識を深めたいので、管理会社に物件の防犯対策を働きかけること。できるところから対策をしていきましょう。

今回の学び

- 犯罪を未然に防ぐよう、狙われない物件にすることが大切。
- 防犯カメラは設置する場所と位置が大事。死角がないようにする。
- 資産と入居者を守るため予知防犯の知識を深め管理会社に働きかける。



フカボリッ!
Check

犯罪を抑止する防犯対策のポイント

賃貸住宅の防犯対策は、犯罪を起こさない物件にすることが重要。防犯カメラの効果的な設置の仕方など、具体的な対策をチェックしよう。一度に導入できなくてもOK。まずはできるところから取り組んでみよう。

簡単に立ち入らせない

怪しげな人間が入り込んでいると目立つように、敷地内の見通しを良くすること。また、敷地は180~200cm程度のフェンスで敷地を囲み、簡単に敷地に侵入できないようにする。



防犯カメラで死角をなくす

どこから侵入しても防犯カメラに映るよう、できるだけ死角をなくしてカメラを設置すること。1台余分に設置するだけでも高い効果がある。



● エントランス、集合ポスト

エントランスの内と外に防犯カメラを設置する。外は道路まで映り込むように。犯罪者は必ず下見をするため、物件の前を頻りに行き来している怪しい人間がいるかどうかをチェックできるようにしておく。集合ポストの周りにも死角をつくらないように。

● エレベーター、廊下

1階エレベーター前、エレベーター内、各フロアの廊下に1台ずつ設置を。内部犯罪の抑止効果にもなる。

知っ得

効果的な防犯カメラの付け方

いたずらされないように、高い位置に設置を。暗い場所は近づいたら光を放つセンサーライト付きがおすすすめ。人間は光のほうに目が行くため、顔をとらえることができる。赤外線よりも安価で威嚇効果も高い。カメラの台数は多めにしておくのが安心。



1階、2階、最上階の対策

1階、2階、最上階は狙われやすい。窓は防犯フィルムや防犯ガラス、できれば防犯シャッターを付けておくとう安心。侵入に時間がかかると諦めやすいので、鍵付き補助錠の設置もおすすすめ。屋上からの侵入を防ぐために、屋上に通じる扉は必ず施錠を。



今の時代、いつ巻き込まれるかわからないトラブル SNS・インターネットの 悪質な投稿への対応ポイント

近年、SNSやインターネットでの書き込みによるトラブルが増えており、いつ巻き込まれてもおかしくない身近なトラブルになっています。起こりうるリスクと対応法を知っておくことが大切です。



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。

Q1 SNSで事実無根の悪口などが書き込まれた場合の対応

私は都内で賃貸マンションを経営しています。最近、ある入居者とトラブルがあり、入居者はその腹いせに、SNSでこのマンションについて「オーナーの質が悪い」、「管理がまったくついていない」など、事実に反する悪口などをたくさん書き込んでいます。

私は、このような書き込みに対して、どのような対応をとったら良いでしょうか。

A サイト運営会社に対する削除依頼、投稿者に対する損害賠償請求などが考えられます。

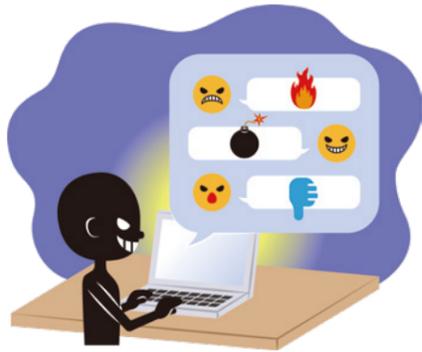
最近では、SNSなどを利用した悪質な書き込みがなされることが

多くなっています。

そこで、もし、オーナーが賃貸経営にあたってご質問のような被害にあった場合の対応を検討していきましょう。

① サイト運営会社への削除依頼

ご質問のような書き込みがされた場合、賃貸経営にも悪影響を与える可能性があります。



そこで、まずは、書き込みの内容を保存した上で、サイト運営会社を確認してください。運営サイトには依頼フォームが用意されていることも多いので、それを利用して削除要請をすることが考えられます。

もし、サイト運営会社が削除要請に応じない場合は、裁判所に投稿の削除を求める仮処分という手続きをして裁判所の命令によって削除を求めるといったことが考えられます。

② 投稿者に対する損害賠償請求

ご質問のような書き込みは、オーナーに対する名誉毀損罪や侮辱罪あるいは業務妨害罪にあたる可能性があります。

名誉毀損というのは、公然と事

実を摘示して、人の名誉を毀損する行為であり、侮辱というのは、事実を摘示しなくとも、公然と人に恥をかかせる行為です。

また、業務妨害とは、虚偽の風説を流布するなどして人の業務を妨害する行為です。「管理が全くついていない」という投稿は、SNSによって不特定多数が閲覧できる状態、すなわち公然となされており、管理がまったくなされていないという事実を摘示してオーナーの社会的評価を低下させたり、オーナーの賃貸業という業務を妨害していますので、名誉毀損や業務妨害が成立する可能性があります。

次に、「オーナーの質が悪い」という投稿は、主観的な評価であ

り、事実を摘示しているわけではないので、名誉毀損罪ではなく侮辱罪が成立する可能性があります。以上のとおり、オーナーは書き込みをした入居者に対し、名誉毀損、業務妨害、侮辱といった理由で、損害賠償請求ができる可能性があります。また、内容が悪質な場合、名誉毀損罪等で警察に告訴することも考えられます。

Q2 投稿した者が誰かわからない場合の対応

Q1のケースで、悪質な投稿をしている人が入居者ではなく第三者で氏名等がわからない場合、その投稿者を調べるにはどうしたら良いですか。

A 発信者情報開示請求という手続きをとることができます。

ご質問の場合、発信者情報開示請求を行い、投稿者の身元を特定して損害賠償請求等の法的責任を追及していくことが考えられます。そこで、まずはサイト運営会社に対し、発信者情報開示請求を行い、投稿者のIPアドレス（インターネットに接続しているデバイスに割り当てられるインターネット上の住所を示すもの）の開示を求めます。

IPアドレスの開示が得られたら、アクセスプロバイダ（通信回線などを利用して契約者にインターネットへの接続を提供する事業者）に対し、該当するIPアドレスを利用していた者の住所・氏名といった個人情報の開示を請求します。

Q3 事故物件サイトに情報が載った場合の対応について

事故物件サイトに、自殺があった物件として私のマンションが掲載されていますが、自殺の事実がありません。私は、当該サイトにどのような対応を取ることが可能ですか。自殺があったことが事実の場合はどうでしょうか。

A 内容が事実かどうかによりです。

事故物件サイトは、賃貸物件で自殺や殺人などがあった、いわゆる心理的瑕疵物件（建物自体に不備はないが、精神的な面で入居をためらう可能性がある物件を指す）を掲載するサイトです。

オーナーとしては、このようなネガティブな情報は広めてほしくないというのが正直なところですので、まず、自殺があったとい

うのが事実に対する場合は、対象サイト運営会社に対しそのような事実がないことを示し、事実確認をしてもらった上で、削除するよう申請することが考えられます。実際に自殺の事実がないのであれば、削除されるものと考えます。

次に、実際に自殺の事実がある場合はどうでしょうか。オーナーとしては、たとえ事実であったとしても、入居予定者にマイナスとなる情報を公開して欲しくないのが正直なところですが、しかし、正しい情報であれば、それは、入居予定者に告知する必要があります。このような正しい情報で、借り手に有益になる情報ということであれば、削除してもら



このマンションのオーナーがやばい

管理がずさんで荒れ放題で最悪

住まないほうがいい

まとめ

インターネットやSNSで気軽に投稿ができるようになり、悪質な書き込みによるトラブルが増えており、いつ巻き込まれるかわかりません。万が一、物件やご自身への誹謗中傷や名誉毀損にあたる投稿が発覚した場合は管理会社や弁護士に速やかに相談するようにしてください。

オーナーズネットワーク・パティオ PATIO 皆様の声

前号のアンケートハガキで、賃貸経営に関して
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。

【有効回答数:204】
\ハーモニー読者に聞きました/
賃貸経営に関して関心のあるテーマについて教えてください

1位 相続対策・事業承継 47.5%

2位 入居者トラブル・苦情 46.6%

3位 管理会社、サブリース会社との付き合い方 46.1%

4位 最新の人気設備 44.6%	8位 入居者ニーズ 33.3%
5位 不動産市況、賃料相場 41.2%	9位 立ち退き・建て替え 32.4%
6位 空室対策 40.7%	10位 税制改正 29.4%
7位 退去時の原状回復 39.2%	大規模修繕・外壁塗装 29.4%



上位は僅差となりました。ご自身の現在の賃貸経営や、この先の経営についてお考えの方が多かったことがわかりました。本誌では、みなさまのご回答を参考に今後も賃貸経営に役立つ情報を発信してまいります。

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

- ・高崎支社が埼玉県さいたま市大宮区に移転し、埼玉支社となり、連絡先が変更になりました。
- ・一部の営業地域(以下に赤字で記載した地域)の担当支社が変更になりました。

本社・首都圏本部
営業地域/東京都、神奈川県、千葉県、茨城県、山梨県、静岡県、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

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 HF仙台一番町ビルディング5階
☎022-266-2941 FAX022-266-2926

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、千葉県、茨城県、山梨県、静岡県、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

埼玉支社
営業地域/埼玉県、栃木県、群馬県、新潟県、長野県
〒330-0802 埼玉県さいたま市大宮区宮町2-55-2 第一大宮ビル2階
☎048-782-8400 FAX048-782-8395

名古屋支社
営業地域/岐阜県、愛知県、三重県
〒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

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、富山県、石川県、福井県、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

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プロ上鞆町ビル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

一度は訪れたい! ニッポンの世界自然遺産 Vol.4 屋久島 [鹿児島県]



有名アニメ映画のモデルとなった地ともいわれる白谷雲水峡。3つのトレッキングコースが用意され、初心者でもゆっくりと屋久島の自然を楽しむことができます

原生的なスギの天然林が織りなす 圧倒的な自然美を有する神秘の島

鹿児島市から南へおよそ135kmの海上に位置する屋久島。島内には標高1,936mの屋久島最高峰の宮之浦岳をはじめ、1,000m級の山々が40以上連座。海岸部は亜熱帯、山頂部は亜高山帯の気候となるため、多様な植生帯が垂直に分布しています。この特異な生態系と生物多様性が高く評価され、1993年に白神山地とともに日本で初めての世界遺産(自然遺産)に登録されました。

島の90%以上を森林が占めており、山腹には屋久杉と呼ばれる樹齢1,000年以上の天然杉が生育する鬱蒼とした原生林が広がります。白谷雲水峡では樹齢約3,000年の弥生杉をはじめ、美しい渓流など手つかずの自然を体感できます。「ひと月に35日雨が降る」といわれるほど雨の多い屋久島の、豊かな雨で育まれた苔むす森が広がる幻想的な光景は、訪れる多くの人を魅了しています。



一般的に杉の寿命は最長800年とされる中、樹齢2,170年~7,200年といわれる縄文杉。高さ22.2m、胸高周囲16.1mの、現在確認されている最大の杉です



ニホンジカの最も小型の亜種とされる、屋久島固有のヤクシカに会えることも。有史以前から屋久島に生息していたと推定されています

DATA	登録区域・登録地の面積/ 屋久島の中心部から西の海岸部におよぶ約10,747ha
	登録年月/ 1993年12月