

# HARMONY

2025.3  
vol. 103  
SPRING

HARMONY



特集

## 大家さんに役立つ耳寄り情報 最新の賃貸市場と 入居者ニーズ

賃貸経営アラカルト

103万円の壁問題はどうなる？  
2025年度税制改正大綱速報

住宅確保要配慮者の  
専門家さんお願いします

「住宅確保要配慮者」をとりまく  
住まいがしの現状と支援体制

賃貸トラブル法律講座

入居者の退去時や契約更新時の  
トラブル回避のポイント

ハーモニー vol.103 SPRING  
通巻：103号 発行：2025年3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	〈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
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

#### 東北支店(仙台)

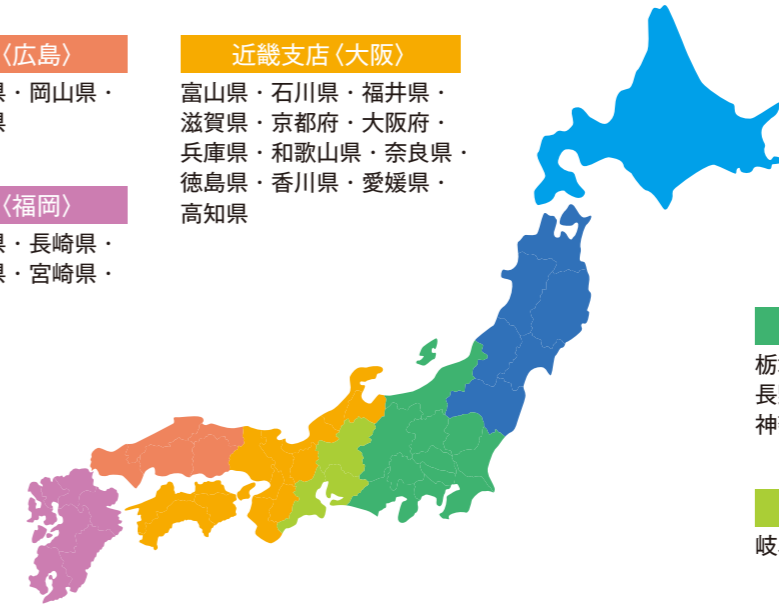
青森県・岩手県・宮城県・  
秋田県・山形県・福島県

#### 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

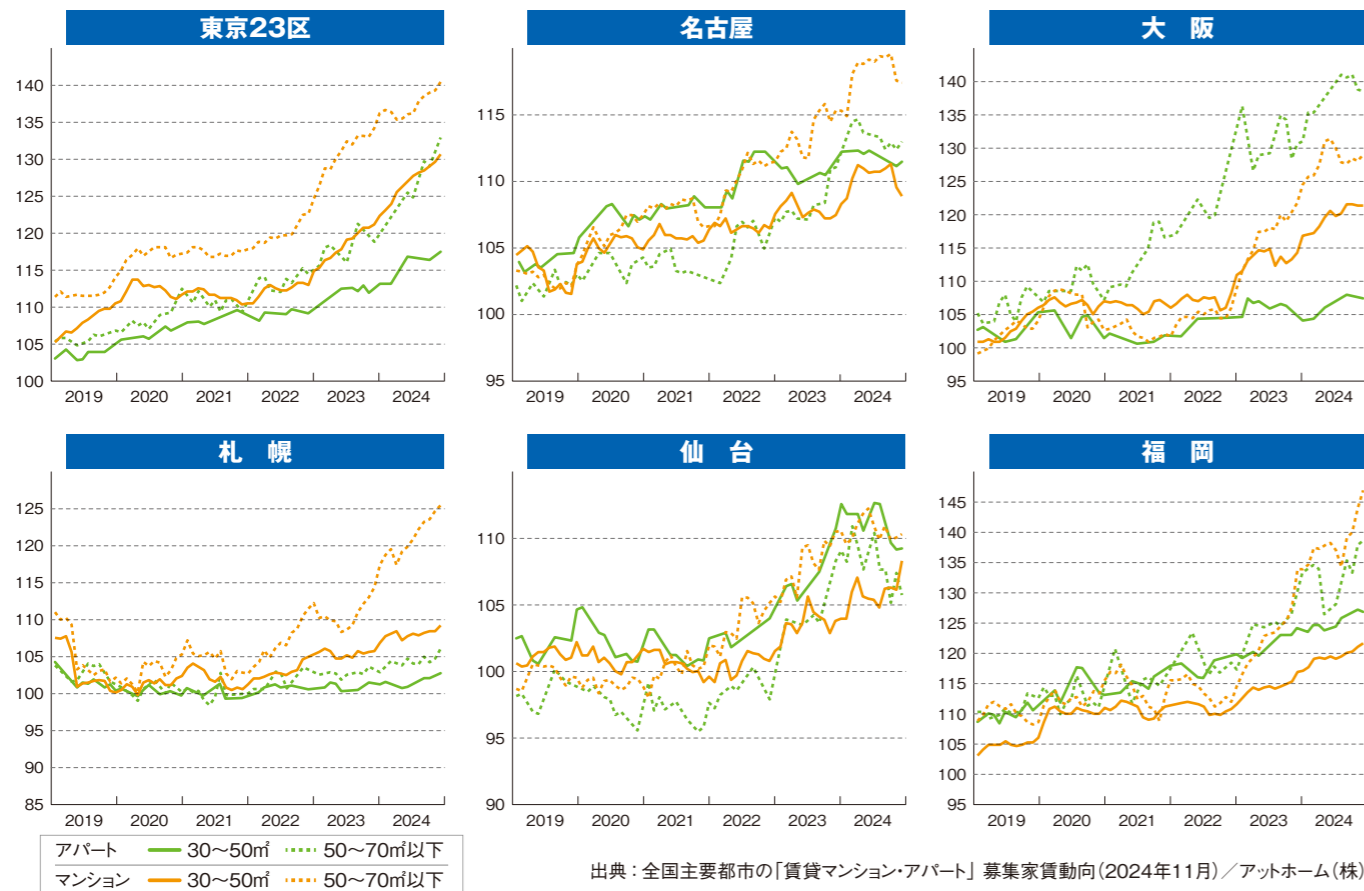
一般財団法人 住宅改良開発公社  
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1  
国際中正会館ビル3階 ☎03-3237-7411(代表)  
<https://www.kairyokousya.or.jp/>

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



全国6都市のアパート・マンションの平均家賃指数の推移(2015年1月=100)



特集 大家さんに役立つ耳寄り情報

最新の賃貸市場と入居者ニーズ

賃貸マーケットに変化が訪れています。デフレ時代に長く低迷していた家賃が右肩上がりの傾向を強め、入居者ニーズも新たな段階を迎えつつあるようです。長期安定経営を目指すための、最新動向をふまえた空室対策のヒントをお伝えします。

アットホームラボ株式会社  
執行役員  
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。

監修

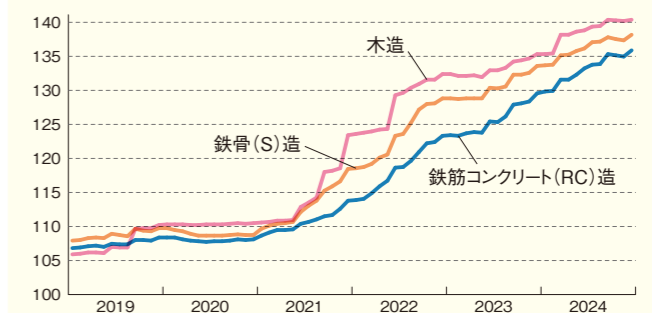
全国的に家賃は上昇傾向で、賃貸市場の動きも堅調

過去最高の家賃が続出  
広い面積ほど上昇率も強い

「賃貸住宅の家賃は、ここ数年、全国の大都市圏を中心に上昇傾向にあります。2024年は多くのエリアで過去最高の水準になりました」と磐前さん。

とはいえ、必ずしも全国一律に動いているわけではありません。例えば首都圏では、東京23区の家賃が2019年以前から早めにより上がり出しました。コロナ禍で在宅ワークが普及し、都心部からの脱出組が増えたこともあり、一時的に落ち込みましたが、2022年から再び上昇に転じています。一方、周辺3県では、2019年頃まで家賃はほぼ横ばい。その後、東京23区ほどコロナ禍では落ち込みますが、入居者の目が郊外に向けたことを受け、どのエリアでも右肩上がりの傾向が続いています。他の大都市圏の中心エリアでも、ほぼ上昇傾向です。特に、東

●建築費の動き(東京/指数:2015年=100)



京23区と同様にコロナ禍以前から上昇傾向にあった福岡市の上昇率の高さが目立っています。一方、2024年に入ってから、横ばいや下降ぎみに転じたエリアもありました。

「一部のエリアを除いて、広い部屋のタイプほど上昇率が高いなど、面積帯によって異なる動きが見られるのも最近の特徴です。理由は、シングル向きが供給過剰気味なの

に対して、面積の広いファミリー向きになるほど供給量が限られる一方で、需要が高まっているからです」

需給両面から家賃を押し上げ  
今後とも上昇トレンドが続く

家賃が上がっている理由としては、2つの側面があります。

「1つは、以前から指摘されている建築費の大幅な上昇に加えて、既存の賃貸住宅における維持管理費のコストアップが大きいでしょう。2点目としては、需要の高まりも挙げられます。分譲マンションの価格が高騰して購入が難しくなった層が賃貸に流れていることや、コロナ禍で一時的に縮小していた転勤や引越しが復活していることが要因です」

こうした状況を踏まえると、今後の家賃はどうなるのでしょうか。「エリアによる多少の違いはありますが、家賃が上昇しているにもかかわらず、賃貸住宅の取引状況は堅調です。現状では家賃が下がる材料は見当たりません。当面、家賃上昇は続くでしょう」

家賃値上げの余地はまだありそうですが、同じ間取りタイプでも入居者によって、家賃水準の受け止め方が違います。

「同じ単身者でも、収入に余裕のある社会人の間では『住まい&スマホに必要なお金は惜しまない』という人が少なくありません。立地やプランに納得できるなら、強めの家賃設定も難しくありません。一方、親からの仕送りに頼る学生などは、家賃値上げには抵抗感が強いと考えられます」

首都圏では、外国人や法人契約の増加が不動産仲介会社の業績好調につながっているという調査もありました。近畿圏は、首都圏に比べて外国人や法人契約に関する反応は少ない状況です。

また東海圏は、もともと他の地方からの出入りが少ないことや、戸建ての需要が高く住み替えが活発でないという地域性も家賃動向に影響していると考えられます。エリアや面積帯による家賃動向の違いに加えて、ターゲット次第で入居率が変わることも意識しておきましょう。



# 入居者ニーズをふまえた リフォーム・改良のポイント

**幅広い入居者層を取り込む  
人気上昇の「広めのLDK」**

家賃の上昇トレンドは、リフォームや改良による競争力を高めるチャンスでもあります。そのためにも最新の入居者ニーズについて

知っておきましょう。

まず、間取りプランに対するニーズに変化が起きています。ファミリー向きでは、リビングのない部屋数重視のDKタイプから、広めのリビングを採ったLDKタイプへの流れは、以前からの傾向で

## 広めのリビング志向が強まる

地場の不動産仲介会社によると、新婚カップルでも「広いリビング・間取り」がオススメという意見が少なくありません。共働きの家事動線への配慮や、少し先の生活スタイルをイメージした場合に柔軟に対応できるからです。

### 新婚カップルにおすすめの条件ランキング

1	お互いの通勤・通学に便利	67.4%
2	スーパーマーケット／コンビニが近いなど買い物に便利	46.1%
3	駅徒歩圏内	35.5%
4	どちらかの実家に近い	30.0%
5	広いリビングがある	25.3%
6	広めの間取り	24.1%
7	防音性が高い	21.7%
8	お互いの部屋が確保できる間取り	16.5%
9	バス・トイレが居室から離れている	7.3%
10	お互いの実家から遠い	1.4%

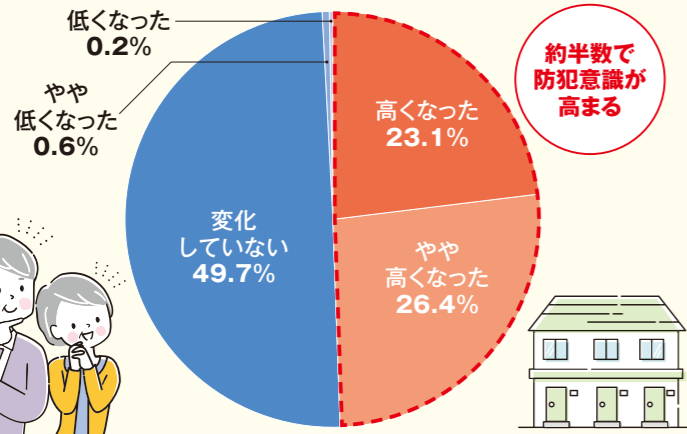
出典：不動産のプロに聞いた！  
「新婚カップルにおすすめの条件・設備」ランキング／アットホーム(株)



## 世代を超えて防犯設備に強い関心

セキュリティへの関心が、性別・年齢層を問わずに高まっています。最新調査では、約半数がこの2年で防犯意識を高め、入居前に周辺の治安を調べる入居者が6割も。防犯設備の重要性が改めて見直されているのです。

### 防犯に対する意識は 直近2年程度で変化しているか



約半数で  
防犯意識が  
高まる



高くなった理由

- 物騒な事件が増えたと思うから(30代男性)
- コロナ禍で家にいることが多くなったから(40代女性)
- 高齢者を狙った事件が増えたから(60代女性)
- 身近で盗難が発生したから(30代男性)

## 防犯のことを考えると欲しい住まいの条件・設備で、 家賃に上乗せしても良いと思う金額

宅配ボックス 平均1,201円	モニター付インターホン 平均1,497円
防犯カメラ 平均1,811円	オートロック 平均2,115円
24時間セキュリティ 平均2,206円	2階以上 平均2,299円

出典：住まい探しと防犯意識の実態調査／アットホーム(株)

## まとめ

- 全国的に家賃は上昇傾向。エリアによる時期のズレや違いあり。
- 建築・維持管理コストのアップ、需要増加で今後も家賃上昇は続く見通し。
- 新たな生活スタイルを取り込み「広めのLDK」のニーズが高まる。
- 防犯設備への関心は、全世帯で以前にも増して高まっている。

いと従来から言われています。コロナ禍以降は、在宅中のテレワークが支障なくできるように、通信の速度や安定性が重視されるようになってきました。さらに30歳未満のZ世代は、動画を早送りしながら見る「倍速視聴」に代表されるように、タイプA(時間効率)を重視する傾向が高まっています。インターネットは「高速」が今や必須条件です。

不在時でも荷物を受け取れる利便性が主な目的でした。「コロナ禍では感染予防のための非接触という衛生面のニーズも加わりました。最近では、不審者が棟内に侵入するような物騒な事件が多発する中で、見知らぬ人との遭遇を避けるのにも役立つという防犯面の評価が高まっています」

防犯意識に関する実態調査では、防犯のために欲しい設備は、1位がモニター付きインターホン、2位不在時でも荷物を受け取れる利便性が主な目的でした。「コロナ禍では感染予防のための非接触という衛生面のニーズも加わりました。最近では、不審者が棟内に侵入するような物騒な事件が多発する中で、見知らぬ人との遭遇を避けるのにも役立つという防犯面の評価が高まっています」

「最近では再び、広めのリビングへのニーズが高まっています。オフィス勤務が復活して、在宅ワークも毎日ではなくなった会社も少なくありません。そのせいか、家族みんながリビングで楽しく過ごせる時間を確保したいという声も聞かれます。また、防犯関連の設備が付くなら、家賃に数千円も上乗せしてもよいという結果も出ています(左図参照)。」

「収入に少し余裕がある社会人シングルの人々も、リッチに部屋で過ごしたいという層がLDKに入っています」

「最近では再び、広めのリビングへのニーズが高まっています。オフィス勤務が復活して、在宅ワークも毎日ではなくなった会社も少なくありません。そのせいか、家族みんながリビングで楽しく過ごせる時間を確保したいという声も聞かれます。また、防犯関連の設備が付くなら、家賃に数千円も上乗せしてもよいという結果も出ています(左図参照)。」

## 高速インターネットが必須条件に 防犯設備への関心が高まる

設備に対するニーズにも変化がうかがえます。人気設備のランキング調査では、インターネット無料、宅配ボックス、テレビモニター付きインターホンなどが根強い人気です。代わり映えないと思われながらも、実は、これらの設備を希望する理由が少しずつ変わってきているのです。例えば、インターネット設備は、部屋でゲームをしたり配信動画を視聴したりするために、接続無料は欠かせない



### 103万円の壁問題はどうかなる？

# 2025年度税制改正大綱速報

2025年度の税制改正大綱が2024年12月20日に発表されました。今回は賃貸オーナーに関わる制度で大きな改正はありません。その中で賃貸経営に影響がありそうな改正案を、大家さん専門税理士の渡邊先生にピックアップして解説していただきました。

専門家  
に聞きました



Knees bee  
税理士法人/  
司法書士  
渡邊浩滋総合事務所  
代表  
渡邊 浩滋 氏

税理士、司法書士、宅地建物取引士。税理士試験合格後、実家の大家業を引き継ぎ、危機的な経営状態の改善に成功。セミナー・著書多数。

### 大きな改正点はなし 今年度は変更の可能性も

税制改正大綱は、税制改正法案の基盤となるもので、3月末に国会で承認可決となります。今の所、賃貸経営に関わる大きな改正はない見込みです。例年は大綱通りに改正されるのですが、今回はあくまで自民党の改正案なので、衆議院の可決ができない可能性もあります。それをふまえて今回の改正案を見ていきましょう。

#### ●所得税関係

「103万円の壁」が話題となっている所得税に関しては、基礎控除、給与所得控除（最低額）とともに10万円ずつ引き上げられ、

年収123万円以下の収入には所得税がかからなくなります。しかし、20万円程度の違いでは働き控えをなくすほどのインパクトはないでしょう。そもそも103万円の壁を意識している人たちがどれだけのいるのかという疑問もあります。例えば配偶者（パートの主婦など）の場合、現行の「配偶者特別控除」を、年収150万円までは利用可能です。

今回の対象と考えられる大学生等に対しては「特定親族特別控除」が創設されます。これにより、2025（令和7）年以降は年齢19歳から22歳までの親族の年収が150万円まで、親は63万円の特定扶養控除を受けられます。

オーナーの中には専従者給与や役員給与で、所得税・住民税がからない範囲である月8万円の給与を出している方もいると思いますが、今後は給与所得控除が65万円になるので、月9万円まで出しても税金はかからなくなります。

以上のように形の上では103万円の壁は撤廃されそうですが、家族を「扶養」とするための社会保険の130万円の壁は依然として残ったままです。この壁がなくならない限り、日本の労働者不足は解消されないと考えています。

#### ●国民健康保険

見落としがちなのが、国民健康保険の上限額の引き上げです。今回、3万円の引き上げで上限は

109万円になります。上限額は毎年上がっており、2006年から20年で47万円も上がっています。対策として考えられるのが、法人の設立です。給与次第ですが、法人化して社会保険料を払う方が負担を減らせる場合もあるでしょう。

### 延長・改定される項目は 対象となる内容を確認

#### ●一括贈与の非課税特例

結婚・子育て資金に係る一括贈与の非課税特例が2年間延長され

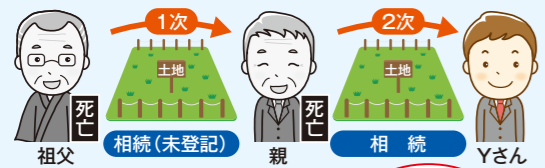
### ■一括贈与に関する非課税特例

目的	住宅資金の贈与	教育資金の贈与	結婚・子育て資金の贈与
非課税枠	500万円 (住宅性能により1,000万円)	1,500万円 (学校以外への支払いは500万円)	1,000万円 (結婚費用は300万円)
贈与する人	父母・祖父母など	父母・祖父母など	父母・祖父母など
贈与される人	18歳以上の子・孫 (合計所得が2,000万円以下)	30歳未満の子・孫 (合計所得が1,000万円以下)	18歳以上 50歳未満の子・孫 (合計所得が1,000万円以下)
適用期限	2026年 12月31日まで	2026年 3月31日まで	延長予定 2027年 3月31日まで

※詳しい要件は国税庁のホームページをご確認ください

### 相続による移転登記にかかる 登録免許税の免税措置を2年延長

長期間相続登記がされていない土地の解消を図るために設けられた制度。例えば土地の名義人である祖父の死亡により、親が相続したが、登記をせずに親も亡くなった場合、子どもが親の相続登記を申請する際、登録免許税(0.4%)が免税となる。



Yさんが1次相続について相続登記を申請した場合、登録免許税を免税

2027年  
3月31日まで  
延長予定

また、相続登記がされていない土地に関しては、昨年、相続登記が義務化されました。義務化する前の未登記も対象で、罰則もあるので早めに登記を進めてください。

していた場合は、老齢一時金の退職所得控除の変更に注意です。退職金に対する控除額は、重複期間に相当する控除額が減額されます。2026（令和8）年1月1日以降に受け取る確定拠出年金の老齢一時金については、会社の退職金よりも前に受け取った場合には、前年以前9年以内が重複期間の対象となります。

### 今後も改正の動きに注目 制度を把握して賢く利用を

今回は見送られました。非上場株式の株価評価に関して、現状の株価は低く評価されているとして、改正が予想されています。法人の方は注意しましょう。また、今、各種の節税スキームが動画サイトやSNSなどで出回っていますが、すぐに問題視され改正等対策が打たれています。出所不明なスキームはあてにせず、現状の制度を賢く利用して、賃貸経営を行っていきましょう。

### まとめ

- 不動産オーナーに関わる大きな改正はない見通し。今年度は3月末の閣議次第で変更の可能性も。
- 103万円の壁が123万円に。しかし労働力不足解消には程遠い。社会保険の130万円の壁は残る。
- 結婚・子育て資金の一括贈与に係る非課税特例が2年間延長。今使える制度を賢く利用しよう。

※本記事は2025年1月時点の情報をもとに作成しています。

### ■所得税や社会保険の壁とその動向

壁の名称	対象となる制度・税金	超えた場合の影響(現行)	改正の内容
103万円の壁	所得税	所得控除38万円(※1)の適用がなくなる。(配偶者は現行の「配偶者特別控除」が適用)	123万円の壁へ/19歳~23歳未満の特定扶養親族は、年収150万円以下まで63万円の控除が適用に。
106万円の壁	社会保険	年収106万円(※2)を超えると社会保険(厚生年金・健康保険)への加入が必要。	撤廃予定/週20時間以上超えて働く労働者に対して、社会保険料を会社が肩代わりする仕組みを整備する方向。
130万円の壁	社会保険	年収130万円を超えると扶養から外れ、自身で社会保険料(国民健康保険・国民年金)を支払う必要がある。	改正なし/130万円の壁は残る予定。

税制改正が決定される3月末までに、どこまで協議が進むかに注目です。

※1 特定扶養親族は63万円 ※2 従業員数51名以上の会社で週20時間以上勤務





**住宅確保要配慮者の  
専門家さんをお願いします**



監修  
株式会社 あんど  
代表取締役  
(共同代表)  
西澤 希和子 氏

全国居住支援法人協議会 研修委員  
長を兼任。国土交通省などと連携し  
住宅弱者への家賃債務保証と生活支  
援を軸にした居住支援を研究。

# 「住宅確保要配慮者」をとりまく 住まいさがしの 現状と支援体制

近年、高齢者をはじめとする「住宅確保要配慮者」への住宅供給が重要な社会課題となっています。そこで、要配慮者の住まいさがしや、改正住宅セーフティネット法を中心とした支援の状況について、居住支援法人の西澤希和子さんにお話をうかがいました。

## 住宅確保要配慮者の入居を 居住支援法人がサポート

近年、高齢者や生活保護を受給する方の数が増えており、特に高齢者は2030年には800万世帯に迫るともいわれています。しかし、健康問題や経済的な理由から適切な住まいを借りるのが難しい方も多くいらっしゃる状況です。こうした「住宅確保要配慮者」の方々が住まい探しをする経路としては、各自自治体に設置されている「自立相談支援窓口」(※1)を訪ねて相談したり、不動産会社や家賃保証会社から支援機関を紹介されたりする場合があります。最近は自治体等を介さなくとも、直接居住支援法人に連絡が来るケースも増えてきました。

**「住宅確保要配慮者」とは**

**法令で定める者**

- 低額所得者
- 被災者(発災後3年以内)
- 高齢者
- 障がい者
- 子ども(高校生相当まで)を養育している者

**省令で定める者**

- 外国人、DV被害者、帰国被害者等、生活困窮者、国土交通大臣が指定する災害の被害者等

居住支援法人は、高齢者や生活保護受給者、障がい者等が賃貸住宅できちんと生活していけるように支援する組織です。オーナーに対しては、安心して物件を貸し出していただけるようサポートを行っています(※2)。

## 住宅セーフティネット制度 今秋の改正でどう変わる？

国としても、住宅の確保に配慮が必要な方の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進する「住宅セーフティネット制度」を設けて、住宅供給を支援してきました。さらに住宅供給の門戸を拡げるため、2025(令和7)年秋に制度が改正される運びとなりました。その背景には、少子高齢化や空き家の増加などの問題を解決したいという国の思いもあります。

この改正によって、オーナーや管理会社がこれまで手続きや運営でハードルを感じていた現状が改善され、居住支援法人がサポートに入ることです。リスクや不安が軽減されるようになります。主な改正ポイントを紹介します。

### 2025年秋に施行予定 住宅セーフティネット法 改正のポイント

<p><b>賃貸契約が相続されない仕組み</b></p> <p>「終身建物賃貸借契約」の自治体による認可手続きを簡素化。住居単位から事業者単位に。</p>	<p><b>残置物の処理に困らない仕組み</b></p> <p>入居者が死亡した場合の手続きを円滑に行うため、居住支援法人の業務に残置物処理を追加。</p>	<p><b>居住サポート住宅を創設</b></p> <p>居住支援法人等が入居者の安否確認・見守り、福祉サービスへのつなぎを行う住宅を、市区町村が認定。</p>
<p><b>家賃の滞納に困らない仕組み</b></p> <p>要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者(認定保証業者)を国土交通大臣が認定。</p>	<p><b>地域の居住支援体制の強化</b></p> <p>住宅施策と福祉施策が連携し、市区町村による居住支援協議会設置を促進。居住環境を整備。</p>	<p>不動産関係団体(宅建業者、管理会社、オーナー等)</p> <p>居住支援法人福祉関係団体(社会福祉法人等)</p> <p>都道府県・市区町村(住宅部局、福祉部局)</p>

※1 2024(令和6)年度生活困窮者自立支援法の改正により、新たに住まいに関する相談窓口を設置することが義務づけられます。居住支援法人との連携も行われる予定です。 ※2 各居住支援法人により、サポート内容は異なります。

**●終身建物賃貸借**  
入居者の死亡時に、自動で契約が終了する「終身建物賃貸借契約」について、手続きを簡素化し、利用しやすくなります。

**●家賃保証**  
国が認定した家賃保証会社を利用することで、家賃滞納のリスクが軽減されます。

**●残置物**  
居住支援法人が室内の残置物の受任者となることで、孤独死などの際の残置物処理がスムーズになります。

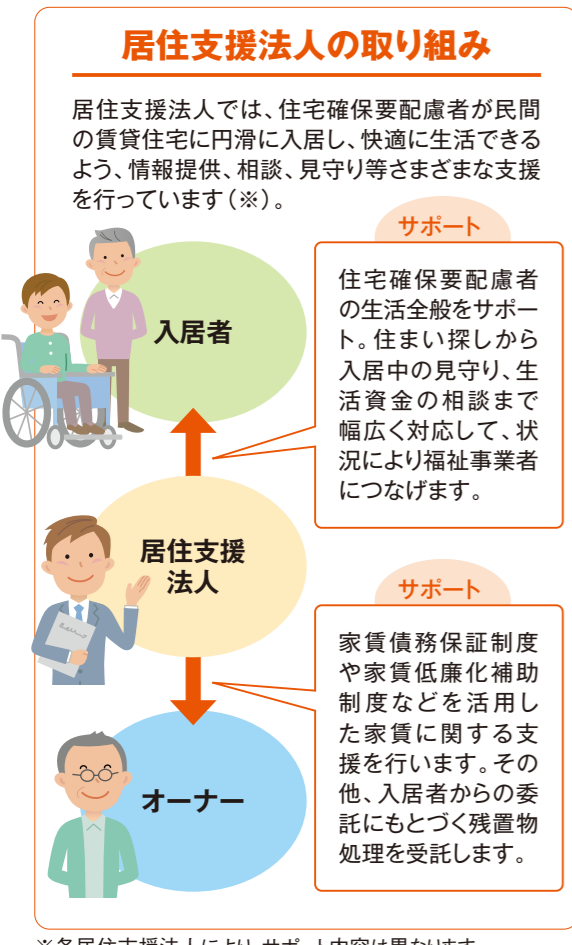
**●居住サポート住宅**  
入居者に対して居住支援法人が

サポートに入る「居住サポート住宅」を創設。管理会社やオーナーの負担を減らします。

前述の改正に加えて、各市区町村に居住支援協議会の設置を促進し、地域での連携を強化していく見込みです。

## 「居住サポート住宅」 モデル事業がスタート

国土交通省が2024(令和6)年に「居住サポート住宅」のモデル事業を採択したのを機に、多くの居住支援法人でモデル事業を開始しました。高齢者や障がい者等が安心して生活できるよう、



地域社会と連携しながら、住宅の設計や運営においてサポートをしています。弊社の「居住サポート住宅」ではサブリース方式を採用。居住支援法人がオーナーから物件を一括借り上げし、要配慮者に貸し出しています。メリットは以下の通りです。

**●オーナーのリスク軽減**  
家賃保証を含めて居住支援法人が責任を持つため、安心して物件を貸し出せます。

**●トラブル対応**  
居住支援法人が入居者とのトラブル対応を行うため、オーナーや管理会社の負担が軽減されます。

## 補助制度を活用して 設備の導入や改修も行える

住宅セーフティネット制度では、国や自治体から住宅の設備や改修に対する補助が提供されています(バリアフリー改修、高齢者向け設備、住宅改修費用など)。

例えば、弊社では、居住支援付き住宅の玄関の鍵に「血流認証ゲートシステム」を導入し、居住者の見守りと扉の解錠を両立でき

**POINT!**

- 高齢者、生活保護受給者の数が増加。住まいさがしや、適切な住まいを確保することが難しい現状。
- セーフティネット制度の改正を国が推進。家賃保証や残置物などに対するオーナーの不安やリスクを軽減する。
- すべての人が住まいを借りられる社会の実現へ、オーナーとして要配慮者の受け入れの検討を。

るようになっています。血流認証なら盗難や複製の心配は不要で、高齢者や障がいのある方も簡単に使えますし、アプリへの通知で緊急対応も行えます。こうした設備の導入費用も補助の対象となります。今後、単身高齢者などが激増していく日本において、賃貸住宅での住宅確保要配慮者への居住支援体制を整えることが、重要な社会課題となります。すべての人が適切な住宅を借りられる世の中になるよう、オーナーからも管理会社などに声がけをして、まずは「住宅セーフティネット制度」の活用などから、受け入れを検討していただきたいと思います。





建物・設備の備えから保険内容まで  
入居者と財産を守るための対策をしよう

# フカボリッ!

## 「防災」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3弾は、大切な財産を守るためにも欠かせない、防災対策を取り上げます。  
確認必須のポイントから災害時の注意点まで、賃貸住宅の防災に詳しい、荻野さんがまるごとフカボリッ!



公益財団法人  
日本賃貸住宅管理協会  
副会長  
荻野 政男 氏

(株)イチイ代表取締役。大規模災害に備えて賃貸住宅管理業者が取るべき対策を集約した『多角的視点で学ぶ防災マニュアル』(日管協)など、賃貸住宅関連の書籍を複数編纂。

### 防災は入居促進に有効 賃貸経営のリスク回避にも

地震や水害が多い日本において、災害対策はとても身近で重要なテーマです。それは賃貸住宅の入居者にとっても同様で、(株) いえらぶGROUPが行った「ハザードマップに関する調査2024」によると、「昨年より防災意識が高まった」というユーザーは約85%にのぼり、不動産会社も賃貸仲介の約76%で「ハザードマップに関する問い合わせが昨年より増加した」と回答。物件の防災力が入居者の獲得に大きく影響することがありますが、リスク管理の観点からも災害対策は

### 建物の耐震性と立地を確認 感震ブレイカーで火災防止

地震に備え、必ず確認しておきたいのは建物の耐震性です。中でも1981年以前の旧耐震基準で建てられた木造の建物は倒壊リスクが高いので、耐震補強工事を検討しましょう。併せて受水槽や温

水器、ブロック塀といった外部設備も、補強や固定などの倒壊対策をしておくことで安心感が高まります。水害に対しては、ハザードマップで立地を確認し、入居者には避難場所や避難経路を周知するなどの対策をしましょう。あらゆる災害に備え、共用部などの避難経路に避難の妨げになる物が置かれていないか確認するのも大切です。

建物や外構だけでなく、設備面の対策も重要です。消火器、火災報知機、非常灯などは、設置はもちろん定期点検もしっかりと行いたい設備。また、「感震ブレイカー」も強力に推奨したい設備です。地震の被害を拡大させてしまふ要因は、通電火災が多いことが

わかっています。通電火災とは停電が復旧して通電した際、損傷した電線が発火して起こる火災です。感震ブレイカーを取り付ければ、大きな揺れを感知すると自動的にブレイカーが落ちて電気が止まるため、通電火災のリスクを低減できます。自治体によっては補助金制度もあるのでご検討ください。





その他の備えとしては、共用の倉庫に防災グッズを備蓄するのも一考です。物件の付加価値が高まり、他物件との差別化もできます。また、入居者の緊急連絡先を定期的に更新するのも忘れずに行いましょう。災害発生時に連絡がつかないと、安否確認などができなくなるおそれがあります。



## 災害のリスクと事前対策

賃貸住宅の災害対策は、入居者の安全確保と物件の資産価値維持に向けて建物、設備、保険など多角的な視点で考えることが大切。  
想定されるリスクや留意したいポイントをしっかりチェックしておこう。

### 事前にやっておくべき防災対策



入居者	 <p>災害発生時の安否確認のため、入居者自身や家族などの緊急連絡先を定期的に更新しておこう。避難の妨げになる私物を共用部に置かないよう、日頃から呼びかけることも大事。</p>
地震	 <p>建物の耐震性を確認し、倒壊リスクが高い場合は補強を検討。ブロック塀などの外部設備も倒壊対策を行おう。消火器などの基本設備のほか、通電火災防止に役立つ感震ブレイカーも導入を。</p>
水害	 <p>ハザードマップで物件が所在するエリアの水害リスクを把握し、入居者に避難場所と避難経路を案内しておこう。必要に応じ、建物の防水工事や排水設備の手入れなども行いたい。</p>
保険	 <p>地震による火災は、通常の火災保険では補償されない。地震、水害、施設賠償の保険は、火災保険に付帯する形で加入できる。加入中の火災保険にこれらの補償が付帯されているか把握しよう。</p>

### 対策不足で起こりうるリスク

<b>入居者の危険</b> 建物や設備の破損、共用部などの避難経路が確保されていない場合は、入居者が負傷したり、命の危険にさらされたりする危険性も高まる。
<b>物的損害</b> 入居者の所有物、設備などの補償や修理費を負担することも。建物自体が大きな損傷を受けた場合、賃貸経営を継続できなくなる。
<b>法的・経済的リスク</b> 災害対策に不備があって入居者や第三者に損害が生じると、賠償請求を受ける可能性も。また、保険会社からの保険金支払いが制限される場合もある。
<b>物件価値の低下</b> 安全に住めるか懸念される物件は、競争力が下がるとリスクがある。それにより市場価値が低下し、売却などで不利になる可能性も。

**知っ得** **避難時に役立つ「鉄バール」**

地震の際、ドアがゆがんで開かず、外へ逃げられないという状況があります。そんなときに活躍するのがドアをこじあける鉄バールです。その他には、ハンマー等を、もしもに備えて用意しておくことをおすすめします。

### 保険は補償内容に注意 災害時は安全第一に行動を

加入中の保険の内容も確認しましょう。地震による火災は火災保険で補償されず、付帯する保険へ加入が必要なので要注意です。災害が発生したら、まずは入居者の安否を確認します。次に、建物の被害状況を確認し、罹災証明や保険の手続きで使う場合に備えて写真を撮ります。その後の工事手配などは管理会社と相談を。ただし、災害時にはオーナーも管理会社も被災者です。ご自身の安全を最優先に、できることを行ってください。管理会社とは、事前に災害時の対応について話し合っておくと良いでしょう。ご自身、入居者、財産を守る意識を持ち、できる対策から始めてみてください。

**今回の学び**

- 賃貸住宅の災害対策に対する入居者の意識は高まっている。
- 建物、設備、保険について必要な対策が取れているか要チェック。
- 災害時は管理会社も被災者に。事前に対応を話し合おう。



# 入居者とのめ事を避けるためにも知っておきたい！ 入居者の退去時や契約更新時の トラブル回避のポイント

今回は、退去時の原状回復についての考え方や、契約更新時の賃料減額の可否について、オーナーとしてどう判断すればよいか、基準となるポイントを解説します。



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。

## Q1 長年にわたり、大量のゴミをため込んでいたお部屋の原状回復について

**私**は築40年の賃貸マンションを所有しています。そのマンションの102号室に約15年前から入居していたAさんが先日退去しました。Aさんは、お部屋やキッチンだけでなく、浴室やトイレにまで大量のゴミをため込んでいたため、浴槽、キッチン、キッチンの床面のカーペット、トイレの便座、そしてお部屋のクロスなど、汚損がきわめて酷い状態になっていました。これらが全く使用できない状態であったため、補修のために多額の費用を負担しました。  
**私は、今回の補修費用をAさんに請求できますか。**



オーナー

## A 経過年数が考慮されるので、補修費用の全額の請求はできませんが、補修費用の一部を請求できると考えます。

最近では、お部屋にゴミをため込んでゴミ屋敷の状態になっていたり、ペット飼育などで退去時に汚れが酷く、多額の補修費用がかかったりする事例が見られます。

本件のように15年以上居住していた貸室の原状回復については、いわゆる国交省の「原状回復ガイドライン」に示されている設備等の経過年数をふまえると、たとえば、クロスなどは経過年数の6年を超えており、その他の設備も築40年のマンションですので、耐用年数が経過して、損害賠償の対象にならないとも考えられます。しかし、耐用年数が経過した設備等であっても、賃借人が普通に使用していれば、退去したあともクリーニングをしてそのまま使用できる訳です。本件のように、耐用年数が経過したからその補修費用を請求できないという結論は納得できません。

めぐるトラブルとガイドライン（平成23年8月の再改訂版）の「経過年数の考え方の導入」のところでは指摘されており、「経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく、そのため、経過年数を超えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能な場合があり、このような場合に賃借人が故意・過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備等として本来機能していた状態まで戻す費用などについては賃借人の負担となることがある」（二部抜粋）と考えられます。

本件でも、経過年数を超えた設備のうち、トイレ、浴室、キッチン、クロスといった設備等は通常だとそのまま使用可能です。大量のゴミをため込むことよって使用不能状態にしてしまった場合は、Aさんは、設備等が本来機能していた状態に戻すための工事を行う義務があります。

よって、オーナー様はAさんに対し、トイレや浴室等を補修して使用できるようにするための費用について、請求可能と思われます。もっとも、新品の浴室への交換やキッチンを全く新しいものにするなどのいわゆる「グレードアップ」の費用については請求できないので注意しましょう。ただしそ

の場合も、例えば、使えなくなったキッチンを処分する費用はAさんに請求できると考えられます。では、壁クロスやカーペットの張り替え費用はどうでしょうか。壁クロスやカーペットは6年で残存価値が1円になると認められるため（前出のガイドライン）、本件のように15年以上居住していた場合は、残存価値がないものと認められます。そのため、新たにこれらを購入する費用はAさんに請求できないでしょう。

その場合でも、カーペット撤去の工事費相当額や、旧クロスの剥がし処分費用、下地のボードの補修費用などは、Aさんに請求できるものと考えます。

賃料減額について、借地借家法で定める賃料減額要件を満たしているか検討する必要があります。

**A** 賃料減額について、借地借家法で定める賃料減額要件を満たしているか検討する必要があります。

いったん合意した賃料については増額又は減額を請求するには、「借地借家法32条1項」の要件を満たす必要があります。すなわち、

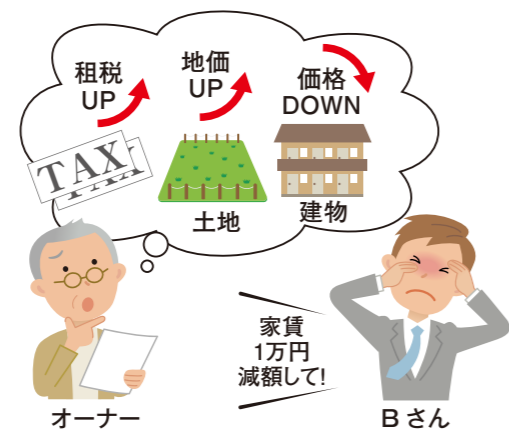
- ① 固定資産税等の租税の増減
- ② 土地や建物の価格の上昇または低下
- ③ 経済事情の変動や近隣の建物の賃料との比較等によって、現行の賃料が不相当になった場合

こういった場合に賃料の増額や減額を請求することができます。

ご質問のケースは、賃料の減額を求めているとのことですが、Bさんは、前述の賃料減額の要件を主張しているのでしょうか。

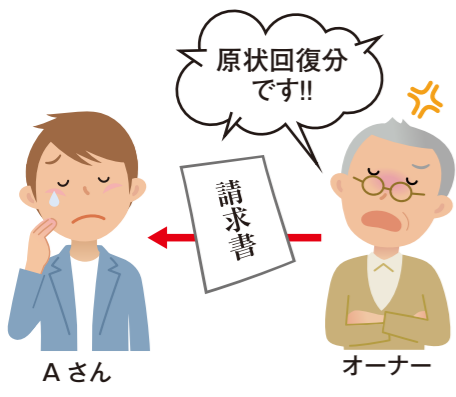
現状からすると、確かに、建物の価格は低下しているかもしれませんが、しかし、土地の固定資産税等の租税の金額や土地の価格は年々上昇しているため、今回のケースで考えると、賃料の減額を求める要件は満たしていないと思われます。

以上のように、賃料の減額を請求された場合、①租税が下がっているか、②土地や建物の値段が下がっているか、③近隣の賃料の相場が下がっているかなどを調査して、検討していただければと考えます。



オーナー

Bさん



Aさん

オーナー

## Q2 契約更新時に賃料の減額を請求された場合の対応について

入居者のBさんの契約更新の際、Bさんから「マンションもだいぶ古くなったので賃料を1万円減額してほしい」との要請がありました。私はどのように対応したら良いでしょうか。

## まとめ

原状回復費用は経過年数を考慮しますが、経過年数を超えた設備でも入居者の過失などで使用不能となった場合、本来機能していた状態まで戻す費用は入居者負担となります。賃料減額を請求された際は、租税・土地や建物の価格、近隣の賃料相場をふまえた上で交渉に応じましょう。



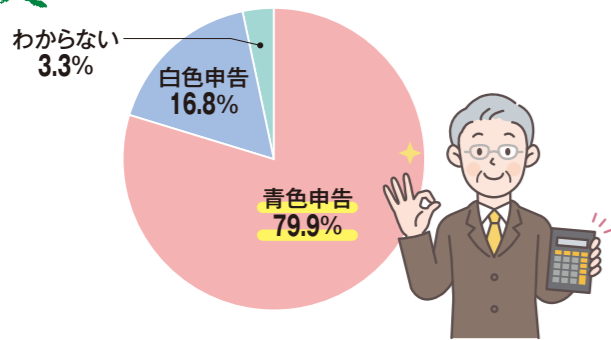
# オーナーズネットワーク・パティオ 皆様の声

前号のアンケートハガキで、確定申告の方法と遺言書作成の状況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:274】

## 確定申告・遺言書作成の状況について教えてください

### 1 現在の確定申告の方法を教えてください。



### 3 電子申告(e-Tax)は利用していますか?

- 1 はい ..... 61.3%
- 2 いいえ ..... 27.7%
- 3 わからない ..... 10.9%

### 2 確定申告の作成・申告は誰が行っていますか?

- 1 付き合いのある税理士に任せている ..... 44.9%
- 2 自分(家族)で作成し申告している ..... 36.1%
- 3 サブリース会社などの提携税理士に任せている ..... 14.2%
- 4 その他 ..... 4.7%  
(青色申告会、役所、商工会、会計士など)

### 4 遺言書の作成について、どうお考えですか?

- 1 必要なものと考えている ..... 52.9%
- 2 もう少し検討する余地がある ..... 23.7%
- 3 作成はしないと思う(必要性を感じない) ..... 14.6%
- 4 作成の仕方がよく分からない ..... 5.1%
- 5 その他 ..... 3.6%  
(公正証書を作成済み、自筆証書遺言を作成済み、法務局に提出済み、遺産分割内容を詳しく検討したいなど)

●確定申告では、青色申告を利用している方が約8割に。また、電子申告を利用している方も6割と、多くの方が電子申告の制度を活用している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、今後も賃貸経営のためになる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

**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

**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

**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

**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

**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

**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.3 小笠原諸島 [東京]



外洋と繋がる「扇池」の風景が美しい南島。国指定の天然記念物にもなっている沈水カルスト地形で、全島が石灰岩でできています

## 「東洋のガラパゴス」と称される希少生物の宝庫

東京港からフェリーで24時間。東京から南に約1,000km離れた父島や、さらに南へ約50km離れた母島など、大小30の島々からなる小笠原諸島。歴史上一度も大陸と陸続きになったことがない海洋島で、独自の進化を遂げた固有の動植物が数多く生息します。その生態系が、生物の進化を示す典型的な見本として世界的な価値を持つことが認められ、2011年6月に世界自然遺産に登録されました。

巨大なザトウクジラやイルカをはじめ、色とりどりの熱帯魚やサンゴ礁、海中へ向かって鋭く落ち込む黒い岩肌、そして「ボンブルー」と呼ばれる独特の海の碧色など、小笠原諸島でしか出会えない、雄大な自然景観が広がっています。絶滅危惧種に指定されているアオウミガメの日本最大の産卵地でもあり、5月～8月の産卵期には父島・母島などの海岸でその姿を見ることがもできます。



ホエールウォッチングやドルフィンスイムなど、小笠原諸島の自然を堪能できる様々なアクティビティを楽しめます



父島の旭山から見下ろす二見湾。島の乾燥した気候に合わせて葉の形を変え、海風を避けるため背が低く進化した「乾性低木林」が広がります

DATA 登録区域/東京都小笠原村 靑島列島・父島列島・母島列島・北硫黄島・南硫黄島・西之島(父島および母島は一部地域)  
遺産区域面積/約7,900ha 登録年月/2011年6月