



賃貸オーナーズ倶楽部

Sekisui Heim
Apartment Owners Club

60
2020 秋

につぼん旅ある記 徳島県 三好市
一族再興の見果てぬ夢
平家落人伝説が眠る仙郷へ…P.1

オーナー探訪記
立地を最大限に活用した
3階建の賃貸併用住宅…P.3

よくわかる法と対策の手引き
生産緑地の2022年問題…P.5

リフォームエキスプレス
長く住み続けたいくなる
心地よさを追求した1LDK…P.7

円満経営Q&A
家賃滞納・契約解除
交渉に備える方法は?…P.9

修繕塾
事前の備えて防災・減災
台風対策…P.11

一括借上システム・賃貸経営 個別相談

Post card

1 0 5 8 7 2 1
東京都港区虎ノ門2-10-4
(オークラプレステージタワー)
積水化学工業株式会社
住宅カンパニー

芝 局 承 認
1748

差出有効期限
2021年10月
31日まで
(切手不要)

『賃貸オーナーズ倶楽部』行
Vol.60 秋号

Post card

1 0 5 8 7 2 1
東京都港区虎ノ門2-10-4
(オークラプレステージタワー)
積水化学工業株式会社
住宅カンパニー

芝 局 承 認
1748

差出有効期限
2021年10月
31日まで
(切手不要)

『賃貸オーナーズ倶楽部』行
Vol.60 秋号

読者プレゼント

Post card

1 0 5 8 7 2 1
東京都港区虎ノ門2-10-4
(オークラプレステージタワー)
積水化学工業株式会社
住宅カンパニー

芝 局 承 認
1748

差出有効期限
2021年10月
31日まで
(切手不要)

『賃貸オーナーズ倶楽部』行
Vol.60 秋号

お悩み・ご要望にお応えします

賃貸管理強化、賃貸活性化に！

一括借上システム
中途導入相談
色々相談できて
助かるわ〜♪
これからの賃貸経営を考える！
賃貸経営
個別相談
毎月の家賃保証で安心経営に！



リノベトレンドを探索して生まれた！
Pair Genic
ペアジェニック
エリアモデル
オーナー募集
商品PRIにご協力ください！



太陽と海の恵みがいっぱい！

特有田みかん5kg
抽選で
5名様
進呈

太陽の恵みと黒潮から吹く潮風
有機肥料で育ったジュシーで
酸味の少ない、しっかりと甘味が
のったみかんです！
読者アンケートにお答えいただくと抽選で当たります。

【締切】2020年11月30日まで
(消印有効)

個人情報保護シート

【貼り合わせる時の注意】コインを覆かせて平面でしっかりと押さえながらこすってください。
圧着のりは、一度はがすと粘着力が弱まりますのでご注意ください。
※角が鋭角なもので強くこすりすぎると紙が破れハガキを送付できなくなる恐れがあります。



保存状態によって、圧着のりのつきが弱くなった場合は、縁に糊を塗って目隠ししてご投函ください。

個人情報保護シート

【貼り合わせる時の注意】コインを覆かせて平面でしっかりと押さえながらこすってください。
圧着のりは、一度はがすと粘着力が弱まりますのでご注意ください。
※角が鋭角なもので強くこすりすぎると紙が破れハガキを送付できなくなる恐れがあります。



保存状態によって、圧着のりのつきが弱くなった場合は、縁に糊を塗って目隠ししてご投函ください。

個人情報保護シート

【貼り合わせる時の注意】コインを覆かせて平面でしっかりと押さえながらこすってください。
圧着のりは、一度はがすと粘着力が弱まりますのでご注意ください。
※角が鋭角なもので強くこすりすぎると紙が破れハガキを送付できなくなる恐れがあります。



保存状態によって、圧着のりのつきが弱くなった場合は、縁に糊を塗って目隠ししてご投函ください。

【締切】2020年11月30日まで
(消印有効)

につぽん
旅ある記

秋

祖

IYA

谷

徳島県



一族再興の見果てぬ夢 平家落人伝説が眠る仙郷へ

平家の落人が隠れ住んだと言われる
日本三大秘境の一つ、徳島県祖谷地方
謎に包まれた伝説の面影を訪ねて

時

として、旅人を歴史絵巻の主
人公へと誘う伝承や史跡の
数々。「もう一つの平家物語」の舞台として
つとに知られる祖谷もまた、手つかずの
自然や集落の原風景、古刹が往時の名
残りを留めています。

1185年屋島の合戦で敗れた後、
幼い安徳天皇と祖母である二位尼は入
水し、平家の猛将・平国盛（教経）も源氏
の武者を道連れに海に沈んだと伝えら
れる平家物語。しかし祖谷では、壇之浦
で亡くなったとされる安徳天皇も国盛

も実は影武者で、一行は密かにこの地で
平氏再興の望みをつないだと言われてい
ます。さあ、想像の翼を広げて。大いなる
謎を秘めた平家ゆかりの里を巡りま
しょう。

国盛が残した

忠誠と安息の日々

一族の夢を担い京に攻め上がることを
願いながら、国盛は安徳天皇のために
御所を造営、祖谷での日々を始めます。
源氏の討手が攻めてきた際に、いつも
切り落とせるようにとシラクチカズラ

の蔓を編んで架けた「かずら橋」は、隠れ
里での暮らしを象徴する名所。さらに、
安徳天皇の銚を取めた「銚神社」には、
国盛が平和を祈念して植えた杉の木（銚
杉）が現存しています。いつかこの地を
去った後も、村人たちが自分のことを思
い出してくれるようにと国盛が手植え
したものだとか。

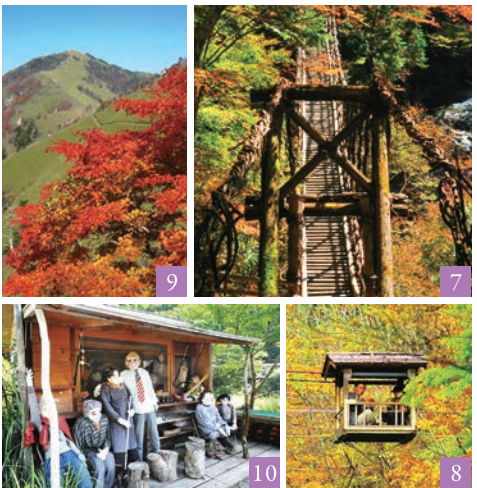
因みに、国盛の子孫にあたる阿佐家
には、日本最古の軍旗と言われる「平家の
赤旗」が所蔵されています。



5



6



9

7

10

8

落合集落：斜面一面に圧巻の景観を見せる集落。隠れ里
の名にふさわしい趣が。1 平家屋敷阿佐家：平家の落
人・平国盛が住みついた平家屋敷。2 東祖谷歴史民俗資
料館：平国盛の子孫にあたる阿佐家に伝わる平家ゆかり
の赤旗のレプリカや、祖谷の暮らしにまつわる品々を展
示。3 国盛杉（銚杉）：安徳天皇の銚を守るために、国盛
が植えた杉の木。4 祖谷のかずら橋：野趣に富んだ吊り
橋は、日本三大奇橋の一つ。3年ごとに蔓の架替えが行わ
れる。5 ボンネットバス：レトロなボンネットバスで祖谷
街道を観光できる。6 祖谷溪ひの字溪谷：エメラルドグ
リーンの祖谷川が流れ、断崖上には小便小僧が立てられ
ている。7 奥祖谷二重かずら橋：平家の馬場（剣山）に通
うために架けた夫婦橋。8 二重かずら橋女橋の「野猿」：
ロープを引きながら渓流を渡って遊べる。9 剣山：国盛
と安徳天皇が三種の神器のひとつである天叢雲剣を納
めた山。10 かかしの里：奥祖谷二重かずら橋近くにある
かかし達の集落。※詳しくは各観光協会・施設にお問い合わせください。

【落合集落までの交通アクセス】

- 電車：大歩危駅から四国交通バス久保行（約65分）
落合橋バス停下車、徒歩約20分
- 車：井川池田ICから約90分、徒歩約10分

写真提供・ご協力：三好市観光協会、一般財団法人徳島県観光協会、東祖谷歴史民俗資料館、三好市教育委員会社会教育課文化財係、国立国会図書館（順不同）

仙境の風情漂う 山あいの集落と大自然

落人伝説が色濃く残る集落の中で、
国の重要伝統的建造物群保存地区に選
定されているのが、東祖谷山村落合です。
高低差390mの急勾配地に集落を形成。
江戸中期から昭和初期に建造された古
民家や、結晶片岩を二つひとつ積み上げ
た石垣など、遺風を感じさせる風景が
広がっています。

伝説の謎を追う旅と並行して自然の
息吹を満喫できるのもこの地ならではの
醍醐味。遊覧で日本一の清流・吉野川
と荒々しい奇岩の渓谷美を堪能できる
大歩危峡をはじめ、剣山や祖谷川の水
鏡など見どころいっぱい。そろそろ旅が
恋しくなる季節。歴史ロマン溢れる祖谷
で、日本の魅力を再発見しませんか。



1

2

3



観光お問い合わせ：三好市公式観光サイト「大歩危祖谷ナビ」<https://miyoshi-tourism.jp>、徳島県観光情報サイト「阿波ナビ」<https://www.awanavi.jp>

立地を最大限に活用した 3階建の賃貸併用住宅



2階と3階をつなぐ連続窓「フォーカルウィンドウ」は、より多くの自然光を取り込む採光性だけでなく、外観のアクセントにもなっている。

H様邸（東京都江戸川区） ラフィネ



旦那様 ここは妻の実家であり、義母が一人で暮らす木造の賃貸併用住宅が建っていたのですが、私たち夫婦が定年退職を迎えたのを機に建替えを検討。それまで私たち夫婦が暮らしていた郊外の戸建を売却し、高齢になった義母と同居するための賃貸併用住宅を建築することにしました。ハウスメーカーを選ぶために訪れた住宅展示場で、偶然にも最初に声を掛けられたのがセキスイハイムでした。そこで私たちの話に熱心に耳を傾け、ハイムの特長を説明してくれたのが営業の高橋さん。高齢の義母と生活することになる私たちにとって何がベストなのかを真剣に考えて提案してくれる彼と出会えたことで、イメージしていたことが具体化していききました。その後、工場や完成邸の見学会に参加したことで、強靱なユニットで自然災害のリスクを軽減できるハイムの家こそが、私たちにとって最適な選択だと確信することができました。

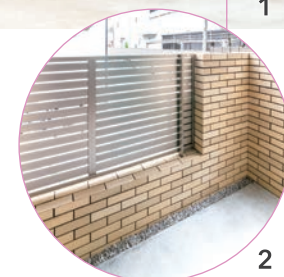
奥様 間取りやデザインを決めていく段階でも、豊富な知識と経験を持つスタッフの方が担当してくれたので、安心しておまかせすることができました。私たちの居住部分は、母の生活動線を最優先に考えた間取りとバリアフリーに。エレベーターの設置場所も含めて、何度もシミュレーションをしていただきました。

賃貸部分は、立地を最大限に活かすために1K×3部屋から2LDK、1LDKの2部屋へ変更。賃料の総額はそのままに、ファミリー層も取り込める理想の間取りが実現できました。また内装や設備についても、若い世代の心理を熟知している女性スタッフの方からたくさんアドバイスをいただき、入居者の方にも十分満足していただける部屋に仕上がったと思います。

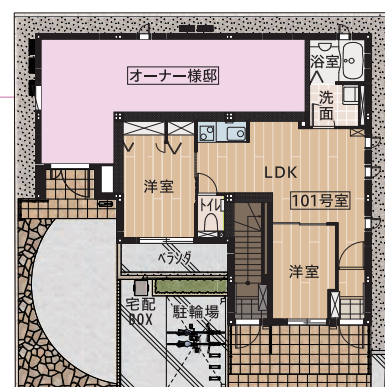
旦那様 賃貸管理の面では一括借上システムを活用しましたが、すぐに成約が決まり、入居者の方とも良好な関係を築けています。建築の相談から賃貸経営のサポート、完成後のメンテナンスまで一括でお願いできるのも、グループ会社が充実している大手メーカーならではの利点だと感じています。これからも入居者の方とのコミュニケーションを楽しみながら、無理のない賃貸経営を続けていきたいと思っています。



(1) エントランスには屋根付きの駐輪スペースのほかに大容量の宅配ボックスを完備。外観のアクセントになっている植栽は、草花が好きな奥様のこだわり。
(2) 1Fバルコニーは内側もタイル仕様に。



(3) 通りから1本奥に入った道幅の狭い路地にあるH様邸。大きなクレーンに吊られたユニットは近所でも注目の的。
(4) 万一、大規模災害が発生したときのことを考え、ソーラーパネルと蓄電池を設置。電気代が安くなったうえに災害時のリスクも軽減。



DATA Raffine

商品：ライフプランニングデシオ
竣工：2019年4月
プラン：1階/2LDK×1戸（37.74㎡）
2階/1LDK×1戸（34.55㎡）
延床面積（自宅含）：207.15㎡
敷地面積：142.00㎡
太陽光発電：5.28kW（オーナー売電）
蓄電池：12kWh



(5)(6) 2つの個室、リビングに計3台のエアコンを備えるなど、入居者へのアピールポイントが詰まっている。
(7) 広々としたサニタリーには温度調整のしやすいサーモ水栓や浴室乾燥機など、女性が喜ぶ最新設備を設置。
(8) トイレにはボタニカル柄の壁紙を採用。

／ 私たちがお手伝いしました ／

戸建ての展示場を見て、ハイムならではの高い耐震性能に興味を持っていただいたことがH様とのご縁のはじまりでした。H様の土地は市内でも希少なほどの広さがあったので、賃貸部分の収益最大化とご家族の快適な生活を両立するプランニングを心がけました。

東京セキスイハイム(株)
埼玉支店 熊谷営業所
熊谷グランツユー展示場
店長 高橋 恭輔

浴室のサーモスタット付シャワー水栓や浴室乾燥機など、H様の賃貸物件は分譲レベルのグレードの高い設備が充実。これからも万全のサポートを徹底することで、H様の安定した賃貸経営、資産価値継続のお手伝いをさせていただければと思っています。

セキスイハイム不動産(株)
東京東営業所
賃貸営業第1店
鈴木 教郎

「法と対策」の手引き

「生産緑地の2022年問題」

1972年(昭和47年)に制定された「生産緑地法」に基づき指定された農地のことを「生産緑地」といいます。

1991年(平成3年)生産緑地法の改正を受け、生産緑地の指定を受けた農地が2022年に市町村に対して買取りの申出ができる30年を迎えます。ビジネスチャンスと捉える一方、大量の住宅用地が放出され、不動産市況に悪影響を及ぼすのではないかと危惧されています。



監修／弁護士
増田 正幸
Masayuki Masuda

弁護士法人 神戸あじさい法律事務所
1990年4月 弁護士登録
2004年度 兵庫県弁護士会副会長
●TEL 078-382-0121

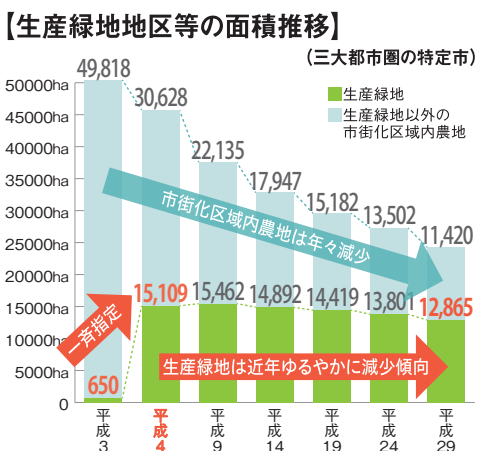
わが国の都市部は、都市計画法に基

づき、開発を行い、宅地化を進める市街化区域と宅地化を止めて緑地を残す市街化調整区域に分けられます。市街化区域においても、緑地の環境保全や地盤保持・保水などの災害防止機能を維持するための法律として、生産緑地法が制定され、一定の要件の下、市街化区域内の農地を、生産緑地として指定し、税制上の優遇措置などを与えています。国土交通省のデータ(平成30年都市計画現況調査)によると、全国には12713・2ヘクタール(東京ドーム約27000個分)の生産緑地がありますが、その80%が6都府県に集中しています。

【生産緑地】(6都府県)

東京都	3099.5ha
大阪府	1956.2ha
埼玉県	1702.6ha
神奈川県	1314.6ha
千葉県	1095.4ha
愛知県	1078.3ha
全体の80%	10246.6ha

※国土交通省「平成30年都市計画現況調査」より作成。



生産緑地には税制上の優遇(①固定資産税は一般市街化区域農地の1/30、②特定市街化区域農地の1/50、③1/300に軽減、④相続税納税猶予制度の適用)がある反面、営農を続けなければならず、その負担は小さくありません。さらに生産緑地は指定解除の要件(①ケガや病気のために農業の継続が不可能、②生産緑地所有者の死亡、③指定から30年経過し、生産緑地の継続を選択しない)が非常に厳しく

生産緑地2022年問題?!

何が起る?

- 多量の住宅用地が出回るのでは?
- 地価が下がるのでは?
- 住宅は買いやすくなる?
- 後継者がいない農地はどうなる?

営農以外の活用はできませんでした。ところが、大半の生産緑地が1992年に指定されており、2022年には指定期限の30年を経過するため、農業の継続を望まない多数の農地所有者が固定資産税等の負担を避けるために土地を手放すことが予想され、「生産緑地の2022年問題」として注目を集めています。

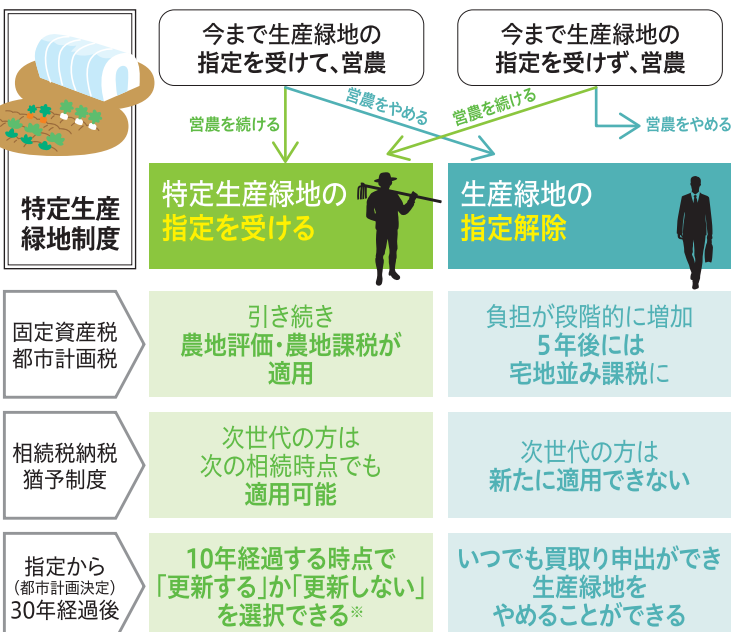
例えば、生産緑地の指定を解除されると、宅地並みの固定資産税が課税され、

相続財産としての評価も宅地並みとなり、固定資産税や将来の相続税の負担が大きくなります。また、相続税の納税猶予制度を利用している場合には、先代の相続時に納める予定であった相続税額に猶予期間に応じた延納利息(利子税)を加算して支払わなくてはなりません。

しかし、政府はその対策として、様々な法改正をし、生産緑地を有効に活用できるようにしました。また、国土交通省が平成30年1月に実施した意向調査によると概ね8割の農家が新しく創設された特定生産緑地制度の活用を検討しています。実際のところ、大量の住宅用地の放出が起こるかどうかは2022年になってみないとわかりませんが、法改正によって不動産市況に悪影響を及ぼす可能性は低くなったともいえるでしょう。そこでどのような法改正がなされたかについてご紹介します。

法改正① 買取り申出は10年ごとに相続税納税猶予制度も適用 特定生産緑地制度の創設

生産緑地指定から30年間の経過しようとしている農地について、これを「特定生産緑地」として買取りの申出の時期を10年間先送りにする制度が創設されました。生産緑地に指定されている農地が新たに「特定生産緑地」に指定されると、農地として使用することを前提に、10年間は固定資産税について引き続き農地としての評価、相続税納税猶予制度の適用も継続されます。また、10年経過後に再指定を受ければ、さらに10年間優遇措置が延長されます。



【生産緑地制度の改正内容】(2018年4月から施行)

改正点	改正前	改正後
生産緑地地区の面積要件	500㎡以上	300㎡以上
生産緑地地区の行動制限	生産等に必要施設のみ	商品の製造・加工施設 農家レストラン、 直売所等の建設可能

場合によっては、生産緑地の指定が解除され、宅地並みに固定資産税が課税されますが、急激な課税増額への緩和措置として、5年かけて20%ずつ段階的に引き上げられることになりました。

【プラス】面積要件の引下げと建築規制の緩和

さらに条例で面積要件が300㎡まで引き下げられ、小さな農地も、生産緑地に追加指定することができるようになり、改正により商品の製造・加工施設や直売所、農家レストランなどの建築も可能になりました。自分で営農すること以外の選択肢が広がったことで、高齢化や後継者不足に悩む農家も、農地のまま保有しやすくなります。ただし、製造・加工販売などの施設の敷地は宅地として扱われるので、税制面での優遇はされません。

【プラス】固定資産税の課税緩和措置

また、特定生産緑地の指定を受けない場合には、生産緑地の指定が解除され、宅地並みに固定資産税が課税されますが、急激な課税増額への緩和措置として、5年かけて20%ずつ段階的に引き上げられることになりました。

法改正② 農業の担い手減少や高齢化しても生産緑地を有効活用できる 都市農地賃借法の制定

また、政府によるもう一つの対策として2018年には「都市農地の賃借円滑化法」(都市農地賃借法)が成立し、左記に述べるとおり農地の賃借がしやすくなりました。

自ら耕作するために賃借する場合

農地法による契約の自動更新新制度が適用除外となり、契約期間経過後に農地が返還されるため、農地所有者は安心して農地を貸すことができます。

市民農園を開設するために農地を賃借する場合

従来は地方公共団体・農地利用集積円滑化団体・農地中間管理機構を通して借りなければなりませんでした。が、農地所有者から直接借りることができるようになりました。なお、いずれの場合も所有者は相続税納税猶予制度は受けたまま農地を貸すことができます。

生産緑地持っているなら

早い段階で決めておきたい

営農を続けるか?

土地活用・売却か?

まとめ

特定生産緑地に指定されると様々なメリットはありますが、制度内容を十分に理解し、判断するようにしましょう。

生産緑地の指定が解除されると再び生産緑地としての指定を受けることができなくなるので、各地方自治体で指定された、各指定年度ごとに順次30年が経過する日(申請基準日)の前に意思決定は行わなければなりません。

【営農を続ける場合】特定生産緑地の指定を受ける必要があります。

【営農をやめる場合】税負担が段階を踏んで宅地並み課税になるので土地活用や売却の準備を考える必要があります。

【アパート建設】

・高齢者施設の建設

・土地を分割して住宅建設

・土地売却

すぐに決められないことですから、生産緑地を持つ方で、営農を続けられない可能性のある方は早めに、専門家への相談が必要です。セキスイハイム不動産でも土地活用・売却の相談を承っております。巻末ハガキにてお申込みください。

1992年度指定の生産緑地についてはすでに申請の受付が始まっている地方自治体もあります。生産緑地を所有している方は、各地方自治体に申出基準日や受付期間をお問い合わせください。

詳しくは国土交通省「特定生産緑地指定の手引き」をご覧ください。
<https://www.mlit.go.jp/common/001282537.pdf>





AFTER

広々とした1LDKは多様なライフスタイルにも対応しやすいため、単身者から若いファミリーまで幅広い層を取り込める。

1LDK **54,000**円



BEFORE

細かく空間を区切る間取りはゆとりのある生活をイメージしにくく、2DKと聞いただけで敬遠する入居希望者も少なくない。

2DK **42,000**円

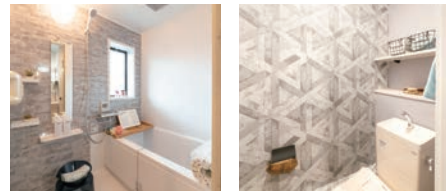


◀ 毎日の調理が効率良く楽しめるように、自然光が差し込む窓辺に作業台を設置。その下にはゴミ箱を複数並べられるスペースを確保するなど女性目線ならではの配慮も。

▶ 空間が壁で仕切られた2DKは直線的に移動できず、視界が遮られてしまうため、どこか狭苦しい印象に。



BEFORE



バスルームに汚れに強い素材を用いることで清掃の負担を軽減。トイレのタンク上部に収納棚を設けるなど、女性が重視するサニタリーにも細やかな工夫が施されている。



トーンを下げたシックなクロスを天井に、上質感のあるアクセントウォールを壁一面にだけ取り入れることで、寝室の落ち着いた印象がアップ。



デッドスペースになりがちな空間も無駄にしないように、ディスプレイを楽しめる飾り棚を設置。



ハンガーポールと収納ラックを設置した大容量のワードローブは、女性入居者への大きなアピールに。



オーナーズ倶楽部vol.51で取材した際の写真を額装にしてオーナー様にプレゼント



心地よい暮らしを
追求した
長く住みたくなる
たった一つの空間に

AFTER

I様邸(神奈川県小田原市)ラ・メール

- 商品:シティハイム
- プラン:2DK(41.71㎡)×12戸
- 竣工:1995年3月
- 立地:JR東海道線「国府津」駅よりバス4分、バス停より徒歩6分
- 施工期間:約1ヵ月
- リフォーム価格(目安) (万円)

0 100 200 300 400 500



新築物件や分譲住宅との競合など、厳しさを増している賃貸住宅市場。なかでも都心から距離のある郊外にあり、供給

過多になっている地区で安定した収益を獲得し続けるためには、入居者ニーズを柔軟に取り入れる発想の転換が必要不可欠です。小田原市の郊外にあるI様の賃貸住宅は、決して恵まれているとはいえない立地条件から、空室が発生すると次の借主が決まるまでに時間がかかる傾向にありました。新築から25年が経過し、ベテランオーナーのI様は時代にそぐわなくなった古い設備や間取りを一新、収益の活性化を図るリノベーションを決定されました。「農業の副業として長く賃貸経営を続けてきましたが近年は過当競争が厳しくなり、近隣に新築アパートができるとそちらに移転する人が増えてきました。下がり続ける家賃に頭を悩ませていたとき、ハイムさんから『近隣にはない個性のある部屋にリノベーション

しませんか?』と提案してもらって。減価償却も終わるタイミングだったので計上する経費のことも考えて、ハイムさんの再生プランに乗ることにしました。」

使い勝手の悪い2DKから入居希望者がひと目で気に入る1LDKへ。ハイム不動産の前川と小出は、光が部屋全体に行きわたる明るいトーンの床材をベースに表情の異なるアクセントクロスをバランスよく取り入れることで、モダンで洗練された空間を演出。また、キッチンには作業台、クローゼットには収納性の高いハンガーポールを取り付けるなど、入居者の生活を想定したプランにすることで、愛着を持って長く住み続けたいと思える部屋に仕上げました。昨年12月に完成した部屋は近隣の仲介業者の間でも話題を集めるなど注目の的。「プロにまかせて良かった」というI様は、すでに別の部屋の改装計画を進めていらつしやいます。

リフォーム担当より

セキスイハイム不動産(株)
神奈川営業所
リフォームディレクター



前川 剛

I様がリノベーションされるのは、これで計4部屋めとなりました。ひとつの賃貸住宅のなかに間取りやデザインの異なるお部屋を複数持たれることで入居される方の幅が広がり、空室リスクを減らすことにつながっています。今後も費用対効果の高いご提案を続けていきたいと思ひます。

神奈川営業所
賃貸営業第2店



小出 あゆみ

入居希望者がそれほど多いエリアではないので、まずはネット検索の段階で、ひと目で気に入っていただくことを考え、分譲並みのクオリティに仕上げることを目標にしました。これからもI様との信頼関係をより一層深めながら、末永く賃貸経営のお手伝いをさせていただきたいと思っています。

賃貸リノベーションプラン
相談受付中

プラン相談をご希望の方は
巻末のハガキをご利用ください。

健全な賃貸経営
運営管理を目指して

円満経営 Vol. 21

Q&A

自然災害編③

Question

賃借人の収入が
減ったことにより
家賃を2か月ほど
滞納しています。

賃借人が新型コロナウイルスの影響で
収入が減ったことにより、家賃を滞納
しています。賃借人からは「滞納した
分を今すぐ払うのが難しい。」と言われ
ています。どうしたらよいでしょうか。

非常事態だから
しかたがない？
でも私も困る...

Answer

各種支援制度の
情報収集を行いながら、
賃借人の現状・今後の
見通しを踏まえて
協議する必要があります。
あるでしょう。

賃借人の方も、前向きな気持ちを
有しながらも、新型コロナウイルス・
緊急事態宣言の影響を受け、家賃を
滞納してしまう方もいるでしょう。
けれども、滞納期間が長引けば長引
くほど金額が大きくなり、どんな
回収が難しくなります。そして、集
金問題は言い方を誤ると、逆恨みな
ど感情的なトラブルを招いてしま
うこともあるので気をつけなければ
いけません。新型コロナウイルスの第
二波、第三波の恐れもありますから、
滞納期間に応じた配慮ある対応で、
感情的にならないことがポイント
です。

家賃滞納には
「スピーディーに」
対応することが
肝心です

新型コロナの第二波・第三波に備える

家賃滞納・契約解除 交渉に備える方法とは？

新型コロナウイルスの感染拡大で、緊急
事態宣言が発令され、経済活動も限りなく
抑制される事態となり、解除された後も、
すぐの経済活動再開は難しく、その影響
は多くに影を落としています。新型コロナ
ウイルスによる世界的な経済の停滞を、
予測していた人はほとんどいなかったと
思われます。そういう意味では、地震等の
突発的災害と同じであり、事前の備えの
検討も必要です。

新型コロナウイルス等の感染症が蔓延し、
経済活動が停滞することによるオーナー
のリスクを考えてみましょう。

家賃の滞納について

▽家賃の支払義務

賃借人は賃料支払義務(民法601条)
があるため、新型コロナウイルスなどで働
けなくなった等の事情があったとしても、
賃借人から免除しない限り、賃料支払義
務を負います。とはいえ、いくら法律上の

家賃滞納の二つの防壁 事前の対策

▽敷金や保証の見直しを

賃料不払いに対する担保の性質を有す
る敷金、保証会社による保証が基本的な
対策となりますので、これまで敷金を低
額に設定していたり、保証会社の保証を
求めているなかったりする場合、敷金額
の見直しや、保証会社による保証を検討
することが考えられます。

▽家賃滞納トラブルを避ける

複数の賃借人に賃料の不払いが発生す
るなど、家賃滞納問題が長期化すると、
時間もお金もかかり、精神的なストレスも
相当なものになります。



特に多数のアパートを経営する賃貸人に
生じるリスクとなります。このようナリ
スクを回避するためには、賃借人との協
議を管理会社に委託することによってあ
る程度対応できますが、最終的には賃借
人の意思確認が必要であるため、限度も
あります。

支払義務があるといっても、金銭的に支
払うことが困難な人から賃料を回収す
ることは容易ではありません。また、賃借
人は払いたくても払えない状況に陥って
いることが伺われます。

そのため、まずは賃借人の話に耳を傾け、
①資産状況・収支状況の詳細を聴き取り
真に現状支払うことが困難かどうかを
検討し、困難であれば、②住宅確保給付
金などの支援制度の利用を検討し、それ
でも滞納する家賃があれば、③新型コロ
ナウイルスの影響が落ち着くと思われ
る時期から分割払いが可能かどうかを
検討するといったことが必要でしょう。

▽契約解除の問題

実務上、賃貸借契約は、明文化はされ
ていませんが、『信頼関係破壊の法理』と
いう考え方が採用されており、背信的行
為と認められる場合のみ契約解除が可能
となります。

場合によっては空室時に家賃保証があ
る括借上システム(サブリース)は滞納問題
にも対応できるので利用するのも一つの方
法です。また、空室リスクや滞納予防だけ
なく、「加齢により賃貸管理が大変になっ
たので」「括借上システム」を検討したい。」と
相談されるオーナー様も増えているよう

です。事前にできる限りの予防策を講じて
家賃滞納トラブルに巻き込まれないよう
したいものです。

■一般管理システムと一括借上(サブリース)システムの違い

	一般管理システム	一括借上(サブリース)システム
運営・契約	手数料を払うことで、入居者様の募集などの管理業務を管理会社に委託する契約です。この場合、オーナー様と入居者様は直接賃貸借契約を結びます。管理会社はサポートのよう存在です。	一括借上は、管理会社がオーナー様から不動産を賃貸して、自らが貸主となって入居者様に転賃することを指します。(契約は入居者と管理運営会社)
しくみ		
メリット	●直接入居する人を選考 入居者様とオーナー様の直接契約のため、どんな人を入れるかをオーナー様が直接選考できる。 ●高い収益性 一括借上の「家賃保証料」が必要ないので、その分収益性が高い。	●安定した家賃収入 空室や家賃滞納に関係なく、毎月安定した家賃収入を得ることが可能。 ●ご入居中のトラブルからの回避 クレームやトラブルは管理会社が直接対応。 明渡し手続きや訴訟・裁判もお任せ。 ●入居者様との対応がスムーズ 入居者様との契約にその都度オーナー様への報告・確認が不要に。スムーズで迅速な対応が可能に。
デメリット	×空室・家賃滞納のリスク 空室や家賃滞納が発生すると、直接賃貸収入減になる。 ×訴訟となった時のリスク 貸主(当事者)としての対応が必要。	×収益性の低下 借上賃料は市場価格より安く設定されるため一般管理に比べて満室時の手取りが少なくなる。 ×賃料の見直し 社会情勢や老朽化など物件の競争力低下による契約賃料の見直し。

信用できる家賃保証会社
セキスイユニディアで安心。

Rental Guarantee
UNIDEA



「家賃保証会社」は賃貸住宅の契約時に必要な連帯保証人の代行をしてくれる会社です。入居者が家賃を滞納した場合は代わりに賃料を払い、面倒な督促業務も行なってくれます。セキスイグループが運営する家賃保証会社「セキスイユニディア」なら健全経営で安心してご利用いただけます。

<監修>(公財)日本賃貸住宅管理協会 総合研究所
相談部 主任相談員/長井 和夫 電話:03-6265-1555

※セキスイハイム不動産の管理物件が対象です。エリア等により対応できない場合があります。

■入居者向け給付(現金を支給する補助制度)

住居確保給付金 本来、離職・廃業後2年以内の者を対象とするものですが、新型コロナウイルスでは対象を「給与等を得る機会が当該個人の都合によらないで減少し、離職や廃業と同程度の状況にある者」に拡大、原則3か月最長9か月家賃を補助する制度です。支給のためには、収入が一定額以下であること、世帯全員の預貯金が一定額以下であること、求職活動等を行っていることが要件となります。	(所管) 厚生労働省
新型コロナ対応休業支援金 勤務先から休業手当を受け取れない中小企業の従業員が直接、現金を申請できる個人給付制度で、月額33万円を上限に現金で支給。	(所管) 厚生労働省
学生支援緊急給付金 アルバイト収入が大幅に減少したことにより修学の継続が困難になっている場合に現金給付する制度で最大20万円給付。	(所管) 文部科学省

背景的行為であるかどうかは、①不払賃料額・期間、②不払いの態様、③不払いに至った事情などを勘案して判断されます。冒頭のクエスチョンのような事例では、2か月の賃料の不払いにとどまっており、かつ、新型コロナウイルスに起因するものであるため賃借人の責任とは言いがたく、解除が認められることは困難でしょう。しかし、今回新型コロナウイルス感染症に伴う影響を受けている入居者向けにさまざまな支援策が設けられています。



弁護士
田崎 俊彦
Toshihiko Tasaki

神戸花くま法律事務所
日本弁護士連合会災害復興支援委員会
兵庫県弁護士会災害復興等支援委員会所属

●TEL 078-371-0371
●HP www.ajisai-law.jp/

※そのほか、生活福祉資金の特例貸付(所管:厚生労働省)や国税(国税庁)・地方税(総務省)・健康保険・年金・後期高齢者医療制度及び介護保険(市区町村の各担当課、年金事務所)・公共料金(各事業者)などについて、無担保・延滞金なしで1年間の猶予を受けられます。(2020年6月時点)詳しくは各省市、市区町村の各担当課、年金事務所、各事業者にお問い合わせください。

台風対策

近年、日本に接近する台風は大型化する傾向にあり、日本各地に甚大な被害をもたらしています。ただし、台風は予測ができる災害であり、事前に対策を講じることが可能です。台風シーズンを前に、今できる準備を進めておきましょう。



大雨、豪雨の備えとして 雨どい、外壁の点検を

台風対策としてまず確認していただきたいのが屋根にある「雨どい」です。雨どいが経年劣化によって破損していたり、落ち葉や砂埃によって詰まっていたりすると雨水が正規のルート流れずオーバーフローを引き起こします。そのまま放置していると建物内部にカビが発生したり、サビによって建物の構造そのものに影響を及ぼし、雨漏りを起こす原因にもなりかねません。事前に確認する方法として、まずは雨量の多い日に雨どいを目視してください。雨水が雨どいから直接地面に落ちていたのであれば、専門業者に点検を依頼していただくのが得策です。雨どいの点検・清掃は10年に一度が目安となりますが、周辺に落葉樹などがある場合は短い周期での点検をご検討ください。

チェックポイント02

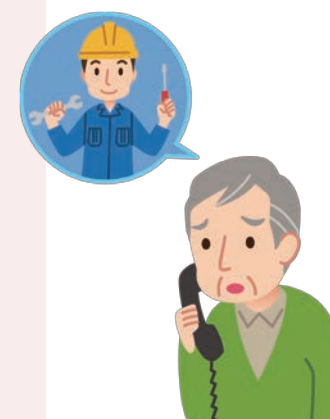
不要になったアンテナは 事前に撤去しておく

また盲点になりやすいのが、屋根に設置したテレビアンテナです。台風の強風によって倒れたり飛ばされたりすると、視聴できないというクレームやご近所への迷惑につながります。特に、地デジへの切り替えで不要になったテレビアンテナは長くメンテナンスされていないため、その危険度が高くなります。現在テレビアンテナを使用されているのであれば点検・補強を、不要になったアンテナが残っている場合は台風接近前に撤去されることをおすすめします。取り外しには危険が伴いますので、オーナー様ご自身で作業せず、専門業者へ依頼してください。

チェックポイント01

飛来物による事故を防ぐために すべての窓に雨戸の設置を

台風による被害として、強風による飛来物にも注意が必要です。近年大型化する台風では屋根瓦や自転車なども吹き飛ばされ、割れた窓ガラスによって室内に



内にいる住人が大けがをする事例が増えていきます。台風時の飛来物に備える一番の対策は、窓をむきだしにしないことです。2階以上の部屋も含めて雨戸やシャッターを設置し、入居者の生命を守る対策を講じることがおすすめです。またすでに設置している場合は、戸車や戸袋、レールや錠前を事前に清掃、メンテナンスしたうえで、雨戸やシャッターを閉めてロックするよう、各入居者にアナウンスしておきましょう。

チェックポイント05

飛ばされそうなものは 安全な場所に移動しておく

そのほか、台風が接近したらアパートの周辺を見回り、風で飛ばされそうなものがないか確認してください。各部屋のベランダやバルコニー、共有スペースに飛ばされそうなものがあれば室内に移動したり、固定したりしておくこと。特に、植木鉢やプランター、物干し竿や駐車場のカラーコーンなどは、風の影響を受けない場所に移しておくことが安心です。

チェックポイント03 04

台風が発生、接近してからは、専門業者への発注、確保など、有効な対策が難しくなります。台風によるトラブルを未然に防ぐためにも、早め早めの対応を心がけてください。

実例レポート

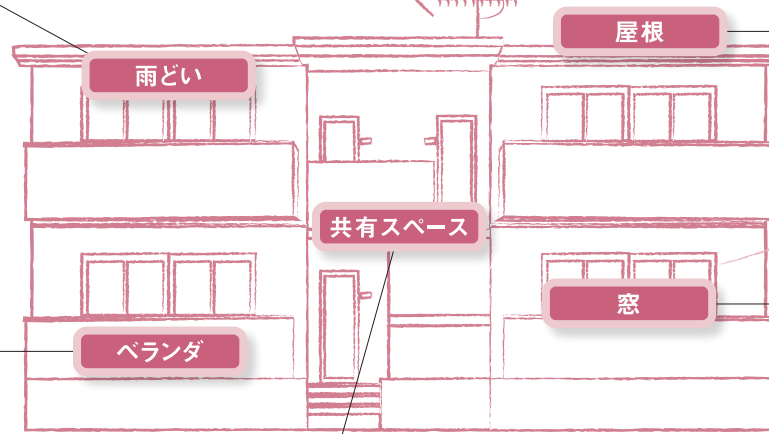
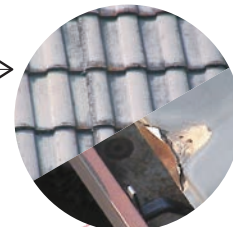
台風の備えチェックリスト

Check Point 01 屋根

- 10年以上メンテナンスされていない場合は専門業者による点検を受ける。
- 不要になったテレビアンテナは撤去しておく。

Check Point 02 雨どい

- 雨の日に雨どいを目視で確認し、雨どいに破損、変形はないかを確認する。
- 排水に不具合があれば、専門業者に点検・修理を依頼する。



Check Point 04 ベランダ・バルコニー

- 入居者に対して、雨戸やシャッターの点検・メンテナンスのお願いをする。
- 植木鉢やプランター、洗濯用ハンガーなどは室内に入れ、物干し竿は倒しておくようにアナウンスする。

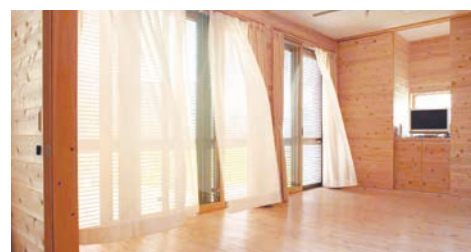
Check Point 03 共有スペース

- 入居者の私物などが出ている場合は室内に移動するよう伝える。
- 自転車置き場の屋根などがしっかり固定されているか確認する。



Check Point 05 窓

- 飛来物による窓ガラスの破損を防ぐために、雨戸・シャッターを設置する。



RECOMMEND ITEM エコアマド

ブラインドと雨戸の良いところを組み合わせた商品。羽の角度を変えることで、雨戸をしたまま自然の風や光の量を自由に調節できる。

RECOMMEND ITEM 窓シャッタースタンダードモデル

リフォームなどに最適な後付け専用の窓シャッター。手動・電動の2タイプがあり、電動タイプは配線不要のワイヤレススイッチも付属。

セキスイハイム不動産(株)

東京支店 埼玉営業所 賃貸営業第2店

小菅 優美

入居希望者の内見のご案内や契約業務を担当していた前職の経験を活かし、入居者の視点に立った入居促進のためのアドバイスや空室対策をご提案していきたいと思っています。



MEMO

趣味は旅行。47都道府県制覇を目標に、全国各地のご当地グルメを巡る旅を楽しんでいる。

アパート修繕個別相談受付中

ご希望の方は巻末のハガキをご利用ください。

