

オーナーズ倶楽部通信

OWNERS CLUB COMMUNICATION MAGAZINE

【オーナーさまのための情報マガジン】

Vol.25
2024

特集
1

大変革時代を生き抜くオーナーが押さえるべきトピックス

法律や制度から見る令和の賃貸住宅業界

特集
2

2024年、住宅業界に大激震!?

「高断熱・省エネ重視」の時代到来で 賃貸住宅の差別化が進む

広島でも外国人の賃貸住宅需要は高まっている
外国人を迎えるための傾向と対策

〈広島県警監修 防犯コラム〉
自転車の盗難被害が急増



発行／広島ガス株式会社

本社／〒734-1855 広島市南区皆美町2丁目7-1
呉支店／〒737-1005 1 呉市中央1丁目6-16
尾道支店／〒722-0038 8 尾道市天満町3-12

このまち思いエネルギー。
HIROGAS 広島ガス
オーナーズ倶楽部通信 Vol.25

オーナーズ倶楽部
会員さま特典

健康相談窓口



体のこと、介護相談などお気軽にご相談ください。
必要に応じて医師との直接通話（相談者・医師・相談員の3者通話）もお受けしています。ぜひご利用ください。

0120-315-767

通話料・相談料無料!

健康相談/受付時間
24時間・365日



ケータイ・スマホは
二次元バーコードで
アクセス

<https://kateinoigaku.jp/>

※ご相談時に、オーナーズ倶楽部会員番号が必要です。

○本サービスは医療行為ではありません。あくまで一般的な助言の範囲内のも
になります。○本サービスは体の健康に関する相談で、メンタルの相談は含ませ
ん。○本サービスは利用状況や相談内容により、相談の利用を制限させていただく
場合がございます。○本サービスは医療従事者（看護師）が提供するサービス
で、都合により利用を中止する場合があります。

「ワンコインリース」「都市ガス切り替え」 お問い合わせは「オーナーズ倶楽部」事務局までお気軽に!

広島ガスオーナーズ倶楽部会員さま特典

500円からのガス給湯器「ワンコインリース」

単機能ガス20号給湯器が*

月額
リース期間
10年
500円~ (税込550円~)

取替費用込み
+
10年無料修理
サービス付

※単機能…追い焚き無しの
給湯専用タイプ

リースプラン
メリット

- 10年間修理費が不要
- 初期費用を低減
- 定額料金だから計画的な事業運営が可能
- リース料金は全額経費計上
- 事務作業負担の軽減
- 動産総合保険付きで更なる安心

適用条件
について

- ✓ 給湯器4台以上同時設置に限り適用
- ✓ 屋内設置の給湯器は対象外
- ✓ 店舗・事務所の給湯器は対象外

※掲載している機種は一例です。メーカーや能力、排気オプションの有無や、ガス工事などが
必要な場合は別途お見積もりいたします。

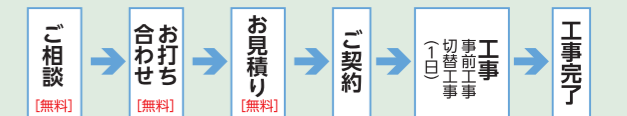
〈オーナーさま〉〈入居者さま〉それぞれにイイこといっぱい!

都市ガスに切り替えませんか?

賃貸経営における都市ガス導入 **5**つのメリット

- 敷地がスッキリ
プロパンボンベの置き場所が不要。空きスペースを有効活用できます。
- クレジット払い可能
毎月の都市ガス料金でポイントをためることができます。
- 24時間365日対応
緊急時に備えて24時間受付・出動できる保安体制だから安心。
- 安全性が高いガス管
埋設したガス管は耐震性・耐腐食性に優れ、寿命は半永久的。
- ガスの安定供給
中央監視制御室で圧力・輸送状況などを監視しているので安心。

都市ガス切り替えまでの流れ



工事の段取り、日程調整などはすべてお任せください!

会員情報や、ご登録いただいている物件にご変更などございましたら事務局までご連絡ください。

広島ガス株式会社「オーナーズ倶楽部」事務局 TEL:082-252-3026

受付時間/月曜~金曜 9:00~17:00 (土・日・祝日及びGW、お盆、年末年始は除く)

広島ガス オーナーズ倶楽部 検索 <https://www.hiroshima-gas.co.jp/gas/ownersclub/>

保存版 資料提供 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

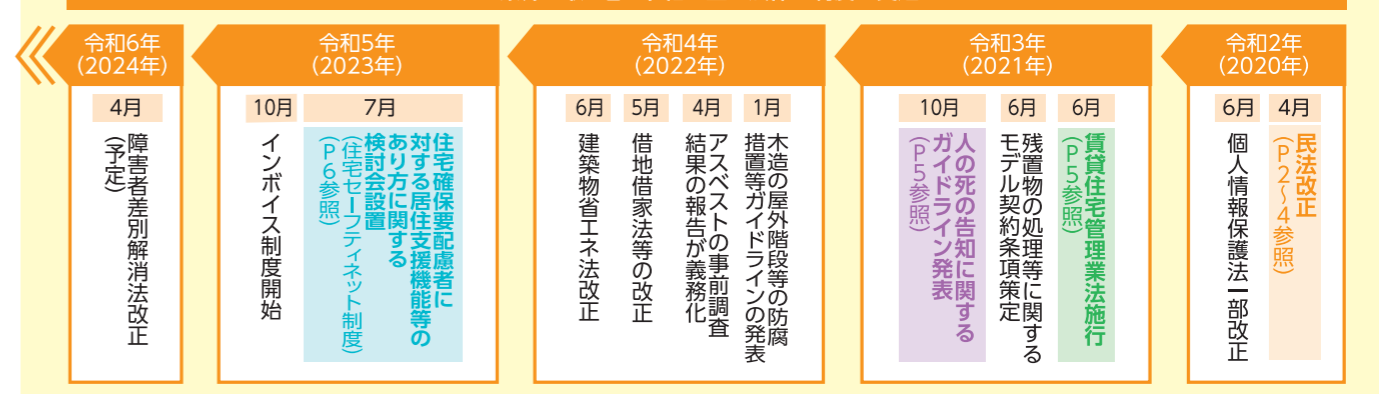
大変革時代を生き抜くオーナーが押さえるべきトピックス

法律や制度から見る 令和の賃貸住宅業界

(公財)日本賃貸住宅管理協会※の主催、国土交通省後援にて、2023年秋全国47都道府県52会場
で、「賃貸住宅の住環境向上セミナー」が開催されました。セミナーの全国共通テーマでもあり、オー
ナーさまにとって重要な、賃貸業界を取り巻く主な法律や制度について、保存版として特集します。

※公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会は、全国の賃貸住宅管理会社、関連会社で組織された賃貸住宅業界の適正化と発展を目指す公益法人の業界団体です。

業界を取り巻く令和の主な法律や制度の変遷



業界を取り巻く令和の法律や 制度の変遷をチェック

近年の賃貸住宅管理業界を取り巻く法律の改正や制度について、オーナーさまが押さえておくべきトピックスを、振り返りましょう。

まずは**民法改正(P2, P4)**です。1896年の制定から今日まで、日本の社会・経済はさまざまな面で大きく変化しています。取引に関する最も基本的なルールを定めている民法の規定も、社会・経済の変化に対応させる必要がありました。また、民法が定める基本的なルールの中には、裁判や取引実務で通用していても、法律の専門家でない国民一般にとって、条文からはルールが分かりにくい状態となっていました。

そこで、120年ぶりに実務で通用している基本的なルールを適切に明文化するために、債権関係の分野について改正が行われたのです。賃貸経営に関わるところで特に重要な3つのポイントについて紹介します。

- ①保証契約における極度額の設定
- ②賃借物の一部滅失による賃料減額
- ③入居者の原状回復義務の範囲の明文化

極度額の記載の仕方にも 要注意!

個人が賃貸借の保証人となる場合、極度額の範囲内で保証債務を負い、極度額の定めのない保証契約は無効となります。

極度額の表記方法ですが、「〇円」、「契約時の月額賃料(〇円)の〇カ月分」などが考えられます。なお、極度額は保証契約締結後に賃料の増減があっても変わるものではなく、契約時の額が適用されます。

家賃債務保証会社の利用で 経営リスクの軽減も

前述のように、個人の連帯保証人に対しては、**極度額を適切に設定**することが大切です。しかし、極度額を明示することで、保証人になることを拒まれる可能性もあります。

さらに、近年家族関係の希薄化や、高齢化などにより、連帯保証人の確保

次に、**賃貸住宅管理業法の施行(P5)**についてです。賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度が設けられました。制度を受けて、オーナーさまとして大切なことを解説します。

P5, P6では、オーナーさま、入居者さま双方にとってトラブルなく賃貸借契約を結ぶために必要となる**人の死の告知に関するガイドライン(P5)**、**住宅セーフティネット制度(P6)**についても紹介していきます。



出典:「民法(債権関係)改正Q&A(法務省)(https://www.moj.go.jp/content/001242838.pdf)を基に作成

民法改正の重要ポイント① 保証契約における 極度額の設定

「極度額」とは、連帯保証人が支払い責任を負う債務の上限額のこと。建物賃貸借契約でいえば、契約者が家賃を支払えなくなったとき、連帯保証人は契約者の代わりとして設定された極度額の方を立て替える必要があります。

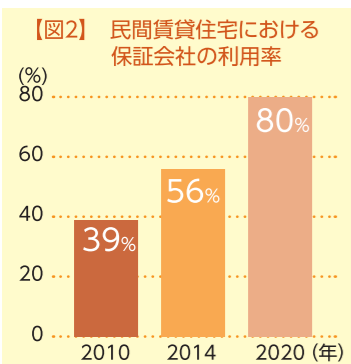
これまでは、個人の連帯保証人でも、極度額の設定は不要でした。しかし今回の民法改正で、**個人の連帯保証人は、極度額の範囲内で保証債務を負う、極度額を定めていない保証契約は無効と扱われることになったのです。**



【図1】 極度額に関する参考資料

物件	平均値	最大値
賃料 4~8万円	28.2万円	346.0万円
賃料 8~12万円	50.0万円	418.6万円
賃料 12~16万円	71.2万円	369.3万円
賃料 16~20万円	97.3万円	478.5万円
裁判所の判決における連帯保証人の負担額	13.2カ月分	33カ月分

出典:「極度額に関する参考資料」(国土交通省)(https://www.mlit.go.jp/common/001227824.pdf)を基に作成



【図2】 民間賃貸住宅における保証会社の利用率
出典:「家賃債務保証制度の仕組み」(公財)日本賃貸住宅管理協会(https://www.jpmm.jp/hoshou/item/pdf/saimuhosho.pdf?v=1697524806)

Point①

家賃債務保証会社の利用で経営リスクを軽減できる。利用する場合は、管理会社など正しい知識のある人に相談を。



- 【入居希望者】
 - 連帯保証人がなくても希望の物件が借りやすくなる。
 - 家賃債務保証の利用により、貸主との信頼関係が向上。
- 【貸主】
 - 家賃債務保証により、物件を希望者に貸しやすくなる。
 - 賃貸経営がより安定的になる。

何かあった時のために、オーナーさまにできるリスク対策のひとつとして活用してみたいかがでしょうか。

「家賃債務保証」とは、入居希望者が賃貸住宅の契約を締結する場合に、家賃債務保証会社が借主の連帯保証人に近い役割を果たす制度です。借主が賃貸借契約の期間中に家賃などを滞納した場合に、家賃債務保証会社が一定範囲内で立て替えます。

が困難な方が増えているため、今後は**家賃債務保証会社の利用が増加**すると思われる。

借主と貸主の安心をつなぐ「家賃債務保証」

民法改正の重要ポイント② 賃借物の一部滅失による賃料減額

賃借物、つまり貸室・設備などの滅失によって、通常の居住ができなくなった場合、賃借人に責任がある場合を除き、賃料はその滅失部分の割合に応じて減額されることになりました(図3)。ガイドラインのフローチャート参照)。

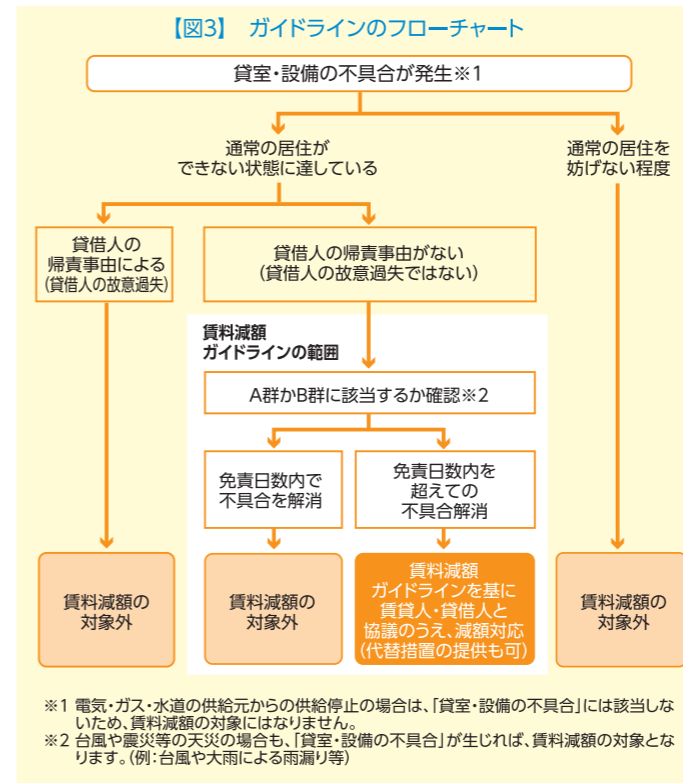
しかし、どの程度賃料が減額されるかについては、改正民法は明確な基準を定めておらず、「設備に不備が発生したらオーナーに不利になるのでは」とお

悩みのオーナーさまも多いと思います。

この点について適切に対処していくことが求められることから、(公財)日本賃貸住宅管理協会は減額割合の目安となる「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」を作成しました(図4)。

このガイドラインに基づくと、例えば月額賃料10万円の物件でガスが5日間使えなかった場合、666円の賃料が減額となります。

電気や水道、ガス、トイレやお風呂のように毎日使用するものは、入居者の生活に密接したものです。使用できな



【図4】 貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン

状況	賃料減額割合	免責日数
A群		
電気が使えない	40%	2日
ガスが使えない	10%	3日
水が使えない	30%	2日

A群のいずれにも該当しない場合

状況	賃料減額割合	免責日数
B群		
トイレが使えない	20%	1日
風呂が使えない	10%	3日
エアコンが作動しない	5,000円(1カ月あたり)	3日
テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5~50%	7日

※本ガイドラインは目安を示しているものであり、法的拘束力はありません。

計算例
 月額賃料100,000円の賃貸物件でガスが5日間使えなかった場合

$100,000円 \times 10\% \times 5日 - 免責日数3日 / 月30日$
 =666円の賃料減額 (1日あたり約333円)

※免責日数とは、物理的に代替物の準備や業務の準備にかかる時間を一般的に算出し、賃料減額割合の計算日数に含まない日数を指す。

Point②
 定期的に点検・交換を行うなど、不具合を起ささない対策が望ましい。

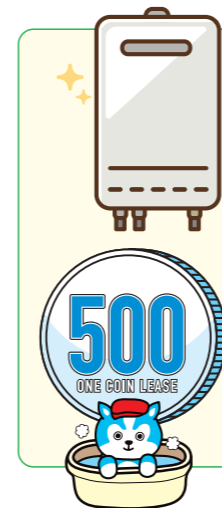
い期間が発生してしまうのは大変困りますよね。部材や部品の調達などの対応に、免責日数以上の期間を要する事も考えられます。入居後のトラブルを未然に防止する観点で、相当期間を経過している設備については、入居前に新しいものに交換することも検討しましょう。新しい設備は「同じ賃料なら、設備が新しい物件に」というアドバンテージにもなります。

ガス機器は、壊れる前に取り替えを！

ガス機器は壊れるまで使う、というオーナーさまのお声も聞かれますが、機能上、長期使用において内部部品などの消耗や劣化が生じるため、製品ごとに設計上の標準使用期間が設定されています。例えば給湯器の標準使用期間は10年間、ガスコンロも10年間です。

入居者さまの中には、経年劣化による不調が前から気になっていたという方がいらっしゃるかもしれません。つまり、長期間にわたり使用された機器により、オーナーさまの気付かないところで入居者満足度が低下している可能性も。そして修理対応になった場合の入居者満足度低下も気になります。

このようなリスク回避のためにも、入居者さまの安全性確保や長期入居のためにも、計画的なガス機器の更新をおすすめします。給湯器は「購入のほか、お得なワンコインリース(詳細は本冊子裏表紙をご参照ください)をぜひご検討ください。経済面・管理面でメリットも多い、オーナーズ倶楽部会員さま限定の特典です。入居者さまとのお取り替えの日程調整なども、広島ガスライフにお任せいただけますので、お気軽にご相談を！



民法改正の重要ポイント③ 入居者の原状回復義務の範囲の明文化

「原状回復義務」とは、借主が、契約終了後に、借りた部屋を借りた時の状態に戻してオーナーさまに返還する義務のこと。

改正民法では、賃借人の原状回復義務に関するルールが明文化され、通常損耗や経年変化については賃借人が原状回復義務を負わないことが明記されました。

賃貸住宅のトラブルについては、消費生活センターに毎年3〜4万件程度の相談が寄せられています。敷金ならびに原状回復トラブルはその3〜4割程度を占めており、特にトラブルになりやすい事案といえるでしょう。

このため国土交通省では、原状回復にかかるトラブルの未然防止と迅速な解決を目的として、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改訂版)を策定し、原状回復の一般的な考え方を示しています。

原状回復ガイドラインの明文化(一例)

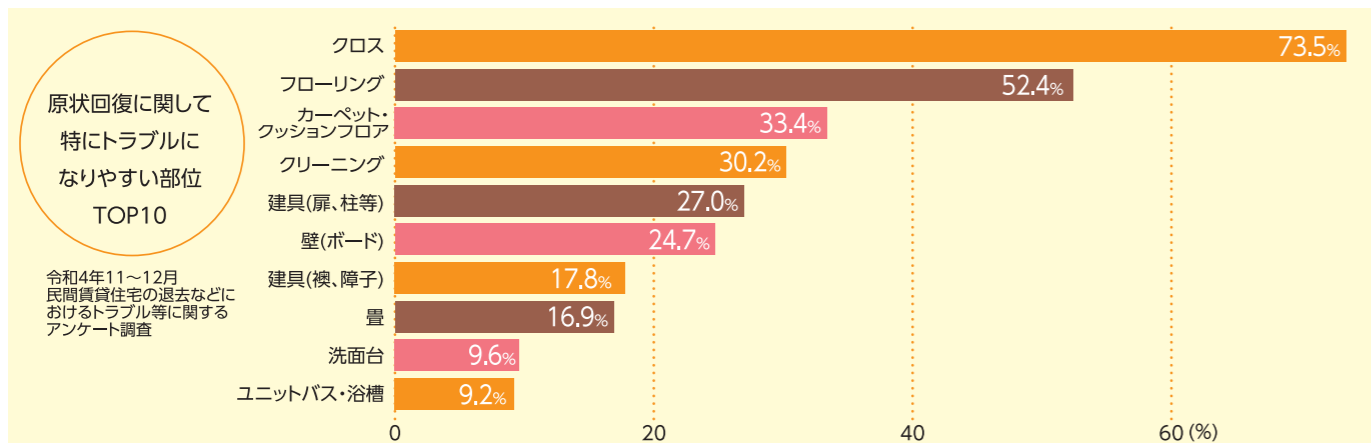
入居者に請求できない修繕の一例	<ul style="list-style-type: none"> ●家具の設置による床のへこみ ●冷蔵庫の後部壁面の黒ずみ ●ポスター掲示などのための画紙の穴 ●日照などによるクロスの変色
入居者に請求できる修繕の一例	<ul style="list-style-type: none"> ●タバコなどのヤニ・臭い ●ペットによる傷・臭い ●風呂の水垢、カビなど ●戸建て住宅庭の生い茂った雑草

※オーナー負担は通常損耗・経年変化
 ※入居者負担は故意・過失による損傷



Point③
 重要なのは、契約前に金額を提示すること。入居者へのきちんとした説明と理解を心掛ける。

- ① 特約の必要性があり、かつ、請求額が暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
 - ② 賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
 - ③ 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること
- などがあげられています。



出典:「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に関する参考資料(国土交通省)(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001611293.pdf>)を基に作成

2021年6月
賃貸住宅管理業法施行

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(賃貸住宅管理業法)は、社会経済情勢の変化に伴い国民生活の基盤としての、賃貸住宅の重要性が増大していることに鑑み、賃貸住宅管理業者の登録制度や、サブリース事業の適正化を規定するものです。

賃貸住宅管理業者の登録制度では、委託を受けて管理業務を行う管理戸数200戸以上の賃貸住宅管理会社は、国土交通大臣の登録を義務付けられており、適切な管理会社が選ばれる時代になっていると言えるのではないのでしょうか。管理戸数が200戸を超えない小規模な賃貸住宅管理業者でも、社会的信用力を確保するにあたって登録を受けることが望ましいとされています。

賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

- ① 業務管理者の配置
営業所又は事務所ごとに、知識・経験等を有する業務管理者を1名以上配置
- ② 大切な財産を認められた人に管理してもらえ

- ③ 財産の分別管理
管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理
- ④ 定期報告
業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告

- ⑤ 自身の財産がどのように管理されているのか具体的に把握することができる

オーナーさまにとって大切なことは、新規契約時はもちろんのこと、既存の契約内容変更時も重要事項説明の対象となるため、しっかりと説明を聞き契約内容を理解することです。そして、大切な財産を預ける側として、何の業務をどんな頻度で委託しているのか、実際の作業はどのように実施されているのか、管理受託契約の内容を把握しておきましょう。

Point4
大切な財産を守るために、管理業登録をしている管理会社に依頼を。

2021年10月
人の死の告知に関するガイドライン

「人の死の告知に関するガイドライン」とは、物件で過去に人の死が生じた場合において、宅地建物取引業者が負うべき義務を整理し、対応方法を示したものです。

これまでは不動産取引にあたって、取引の対象不動産において過去に生じた人の死に関する事案について、宅地建物取引業者による適切な調査や告知に係る判断基準がなく、明確なルールがなかったため、対応はさまざまでした。また、判断基準がないことで、所有

告知すべき事項の判断ポイント(賃貸借)

- 告知義務なし
- ① 自然死(病死、老衰)
 - ② 日常生活での不慮の事故死
[自宅の階段からの転落死、転倒事故死、入浴中の溺死、食事中の誤嚥など
日常生活の中で生じた事故]
 - ③ 隣接住戸や通常使用しない共有部での死亡
[自殺・他殺を含む]
- 告知義務あり
- ① 自殺、他殺、火災などによる死亡※
 - ② 自然死でも特殊清掃やリフォームなどが行われた場合※
※賃貸取引の場合、上記①②の死が発生もしくは発覚してからおおむね3年間告知とし、以降は原則として告知の義務はない。ただし、売買取引については告知義務は継続する。
 - ③ 入居者から問われた場合
 - ④ 社会的な影響の大きさなどから、入居者・買主が把握しておくべき特段の事情があると宅建業者が判断した場合
(例:ニュースに取り上げられた、有名人の死 など)

※告知義務の対象場所は、専有部・通常使用する共有部
※告知事項は、発生時期・場所・死因など

する物件で死亡事故などが生じた場合に、すべて事故物件として取り扱われるのではないかとオーナーの懸念もあり、特に単身高齢者の入居が困難になっているという現状があります。そこで2021年10月、国土交通省より「宅建業者による人の死の告知に関するガイドライン」が発表されました。国の推奨もあり、今後は司法の判断基準にも考慮され、将来的には原状回復ガイドラインのように法律などに明文化されていくことも想定されます。なお、告知にあたり以下のような事項に留意しましょう。
● 亡くなった方やその遺族などの名譽

今後整理すべき課題は?

人の死は日々各地で発生していますが、それがいわゆる心理的瑕疵に該当するかや、その継続性の評価は、事案の態様・周知性や当該物件の立地などの特性によって異なり、時代や社会の変化に伴い変遷する可能性があります。

Point5
ガイドラインだけでは整理できない事案もある。案件ごとに丁寧に対応していく必要がある。

2023年7月
住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会設置(住宅セーフティネット制度)

わが国では、高齢者、障害者、子育て世帯など、住宅の確保に配慮が必要な方が今後増加する見込みですが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用しようとするスタートしたのが、「住宅セーフティネット制度」です。その機能を一層強化するため、2023年7月から、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能などのあり方を検討する検討会が設置されました。「住宅セーフティネット制度」とは、物件を住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録し、提供してもらい、住まいの確保がむずかしい人々を支援する制度のこと。その3つの柱についてご紹介します。

- ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ② 登録住宅の改修や入居者に対する経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者に対する居住支援

【図5】 住宅セーフティネット制度の支援の一例

住替え補助	家賃低廉化補助	改修費補助
<ul style="list-style-type: none"> ● 補助率 国1/2+地方1/2 ● 対象世帯 原則月収15.8万円以下の世帯かつ左記の①または②の場合 ①災害リスクの高い区域などからの住替え ②低廉な家賃のセーフティネット登録住宅への住替え(家賃が下がる場合に限る) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 補助率 国1/2+地方1/2 ● 補助期間 管理開始から原則10年以内 ● 対象世帯 原則月収15.8万円以下の世帯 	<ul style="list-style-type: none"> ● 補助対象工事 シニアハウス化、バリアフリー化、防火・消化対策、子育て世帯対応、耐震化など ● 補助率 国1/3(国の直接補助) 国1/3+地方1/3(地方公共団体を通じた間接補助) ※原則専用住宅としての管理期間が10年以上であること

※支援の内容は変更になることがあるので、都道府県などのHPにてご確認ください。

オーナーさまにも入居者にもメリット! 「登録制度」と「経済的支援」とは賃貸住宅の賃貸人の方は「セーフティネット登録住宅」として、都道府県・政令市・中核市に賃貸住宅を登録することができま。都道府県などで

は、その登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者の方々などに広く提供します。その情報を見て、住宅確保要配慮者の方々、賃貸人の方に入居を申し込むことができるという仕組みです。また、「住宅セーフティネット制度」では、住宅を供給する賃貸人側に対する支援と、入居者の負担を軽減するための支援が用意されています。(上段図5参照)例えば、入居者への支援としては、セーフティネット登録住宅への住替え補助や、家賃の補助などがあります。「住宅セーフティネット制度」の、現在の登録住宅戸数は約88万戸(2024年1月時点)。オーナーさまは、制度の活用をぜひ検討してみたいかがでしょうか。

Point6
空室対策もできる住宅セーフティネット制度の維持と発展には、多くのオーナーの参加が必要。

本特集では、令和の賃貸業界を取り巻く主な法律や制度をまとめて紹介しました。賃貸経営には幅広い知識が必要になるため、法律や制度ごとのポイントを押さえ、より円滑な賃貸経営を目指しましょう。

出典:「セーフティネット登録住宅への支援の強化」(国土交通省)(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001609604.pdf)を基に制作

出典:「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」(国土交通省)(https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001427709.pdf)を基に作成

特集2

2024年、住宅業界に大激震!?

「高断熱・省エネ重視」の時代到来で 賃貸住宅の差別化が進む

2024年4月から、賃貸住宅も対象とした省エネ性能の表示制度「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が始まります。この新制度は、日本の住宅マーケットを変える可能性があり、今後の住宅の資産価値に影響を及ぼすものと思われまます。これから賃貸住宅などの新築を考えている、またすでに賃貸住宅を所有されているオーナーさまが押さえておくべきポイントをご説明します。

賃貸住宅の 省エネ性能表示制度が始まる!

賃貸住宅オーナーの皆さまの認知度はそれほど高くないようですが、2024年4月から賃貸住宅も対象とした省エネ性能の表示制度「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が始まります。それに先立ち、2023年9月に、国土交通省から表示制度の告示が公布され、表示のガイドラインが公表されています。

この新制度は、日本の住宅マーケットを変える可能性があり、今後の住宅の資産価値に影響を及ぼすものと思われまます。これから自宅や賃貸住宅などの新築を考えている方、またすでに賃貸住宅を所有されている方はぜひ押さえていただきたい制度です。

極めて緩いわが国の 省エネ基準・断熱基準

この制度の概要や影響についてご説明する前に、まず背景に触れたいと思います。専門家の間では常識なのですが、一般の方々があまり認識していないことの一つに日本の住宅性能が先進国や、隣国の中国・韓国と比べても最低レベルであるという事実があります。わかりやすいのが窓の断熱性能の基準です。図1は、日本のサッシの断熱性能のラベリング制度の基準を示したものです。熱貫流率は、値が小さいほど、断熱性能が高いことを意味します。日本では、2・33〔W/mK〕で最高ランクの☆4つの評価が得られます。

それに対して、ドイツでは1・3以下、中国も概ね北側の地域は2・0前

ケットでの競争力を失う可能性が高くなるでしょう。

国は、なぜ住宅の省エネ性能と断熱性能向上を急いでいるのでしょうか？その背景にあるのは、脱炭素社会に向けた取り組みの必要性です。国は、2030年度までに温室効果ガスを国全体で13年度比46%削減することを国際公約にしていることをご存じかと思ひます。

家庭部門(住宅)の削減目標は、他の部門に比べて突出して高い66%削減という目標が設定されています。

これは、残り7年間で、住宅で使うエネルギー消費量を1/3にまで減らせとすることです。従来の延長線上の省エネの取り組みでは、達成は不可能な非常に厳しい削減目標です。

高断熱化に向けて、 今後相次いで強化される法制度

国は、この目標実現の為に、法制度の改正を相次いで押し進めています。まず、建築物省エネ法が改正され、2025年から新築住宅に対して、省エネ基準への適合が義務化されることになりました。しかしこれは序章に過ぎません。というのは、わが国の基準は他国に比べて突出して緩いだけでなく、新築住宅に対して基準への適合が義務化

す。わが国の住宅の耐用年数が他の国々に比べて極めて短いことの要因の一つに、結露対策が非常に甘いことが挙げられます。よく、「結露が生じない家なんて可能なのですか?」と質問を受けます。一般的な居住環境で、断熱・気密性能をきちんと確保すれば、結露は起きなくなります。つまり、欧米と日本では、住宅に要求されている断熱・気密性能のレベルがまったく異なるのです。

国は急速に住宅の 省エネ性能向上と高断熱化を 図ろうとしている!

国は近年次々と法制度を改正し、住宅の省エネ性能と断熱性能の向上を図ろうとしています。これからの賃貸住宅経営においては、この国の動きを知らない、今後厳しくなる賃貸マ

後、米国も南部の暖かい地域以外は2・0未満が最低基準になっています。つまり日本で最高ランクの評価が得られる2・33レベルのサッシは、他の国々では、最低基準を満たしておらず、違法になってしまうのです。

【図1】 わが国の窓の断熱性能表示

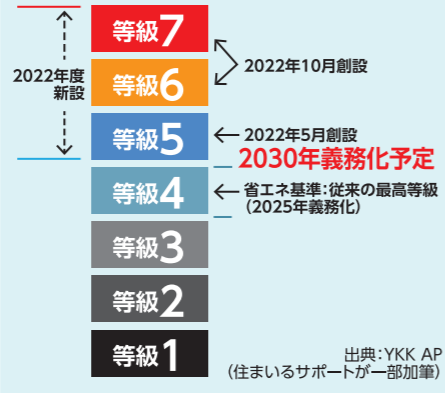
省エネ建材等級表示区分について				
表示区分	熱貫流率が2.33以下のもの	熱貫流率が2.33を超え3.49以下のもの	熱貫流率が3.49を超え4.65以下のもの	熱貫流率が4.65を超えるもの
等級記号	★★★★	★★★☆	★★☆☆	★☆☆☆
ラベル表示				

断熱性能が 高い ← → 低い

出典: 一般社団法人日本サッシ協会

されていない唯一の先進国なのです。この省エネ基準レベルの断熱性能は、断熱等級4とされ、いままでも最高等級に位置づけられていました。ところが、2022年5月に断熱等級5、さらに同年10月には断熱等級6、7と相次いで上位等級が設定されました。

【図2】 断熱等性能等級



つまり、2022年4月まで最高等級だった省エネ基準レベルの断熱性能が義務化に伴い、いきなり最低等級に格下げになり、3つの上位等級が創設されたのです。

さらに、適合義務基準は2030年までに断熱等級5に引き上げられる予定で、さらには断熱等級6までの引き上げも議論されています。ちなみに欧州の国々では、断熱等級7が義務化されていますから、断熱等級6の義務化というのは、国際的な動向を鑑みる

このように、日本で普通に家を建てるといことは、他の先進国では考えられない性能の低い家になってしまうのです。

欧州では結露が生じると 瑕疵になる!?

また、日本では、「一流」といわれるハウスメーカーの住宅でも、未だに冬に結露が生じるのはあたり前です。一方、欧州では「建築物物理学」という学問があり、その中で「結露を引き起こすのは誤った設計であり、人の健康を害する瑕疵である」という考え方があります。つまり結露は起きてはならないものなのです。

結露は、居住者の健康に悪影響を及ぼすだけでなく、建物の性能にも悪影響を及ぼし、資産価値を低下させま

と突拍子もない話ではありません。

少なくとも、これから賃貸住宅を新築する場合、最低でも断熱等級5を確保しておかないと、7年後には最低基準を満たさない住宅になり、賃貸住宅マーケットで競争力を失う可能性がかなり高いことなのです。

省エネ性能の高い住宅供給が 促進される市場整備へ

そしてさらに、国は、住まいの買い手・借り手の省エネ性能への関心を高めることで、省エネ性能が高い住宅・建築物の供給が促進される市場づくりを目的として、賃貸住宅の省エネ性能表示制度を設けます。

2024年4月以降、住宅・建築物の販売・賃貸する事業者は新築建築物の販売・賃貸の広告(新聞・雑誌広告、チラシ、パンフレット、インターネット広告など)において、省エネ性能の表示ラベルを表示することが必要となります。国土交通大臣が表示方法などを告示で定め、従わなかった場合には国は、勧告などを行うことができます。また、新築以外の既存建築物についても表示が推奨されます。

住宅は分譲一戸建て、分譲マンション、賃貸住宅など、またテナントビルなどの非住宅建築物も対象になります。

住まいるサポート株式会社 代表取締役
一般社団法人日本エネルギーパス協会 広報室長
高橋 彰彦さん

神奈川県出身。東京大学修士課程在学中。千葉大学卒。2018年に「結露のない健康・快適な住まいづくり」のサポートを行う住まいるサポート株式会社を起業。全国を対象に、日本でトップクラスの性能を誇る工務店・ハウスメーカーを厳選して提携し、消費者に無料で紹介するマッチングサービスを中心とした住まいづくりのサポートサービスを提供している。高断熱賃貸住宅計画のサポートにも力を入れている。主な著書に、「元気で賢い子どもが育つ! 病気にならない家」(クローバー出版)など。



的な再賃貸時にも表示し続けなければなりません。

そして、不動産情報サイト『SUUMO(スーモ)』を運営する株式会社リクルートは、国のガイドライン公表後、この制度に対応することを表明しています。各物件の情報に、この制度のラベルが表示されることになるようです。

空室率がますます高まる中で、将来も選ばれる賃貸住宅であり続けるためには、将来的な再賃貸時も見据えて、最低でも断熱等級5、できれば断熱等級6を確保することをお勧めします。



高断熱化するならば、同時に気密性能の確保も必要

断熱等級6の高断熱住宅ならば、併

高断熱化するならば、同時に気密性能の確保も必要

断熱等級6の高断熱住宅ならば、併

【図3】 住宅の省エネ性能ラベル要素概要

エネルギー消費性能

国が定める省エネ基準からどの程度消費エネルギーを削減できているかを見る指標(BEI)を、星の数で示します。

断熱性能

「建物からの熱の逃げにくさ」と「建物への日射熱の入りやすさ」の2つの点から建物の断熱性能を見る指標です。

目安光熱費※

住宅の省エネ性能に基づき算出された電気・ガスなどの年間消費量に、全国統一の燃料などの単価を掛け合わせて算出した1年間の光熱費を目安として示します。
※住棟ラベルでは非表示。任意項目のため記載がない場合もあります。

再エネ設備あり/なし

再エネ設備(太陽光発電・太陽熱利用・バイオマス発電など)が設置されている場合に「再エネ設備あり」と表示できます。

ZEH水準

エネルギー消費性能が★3つ、断熱性能が5以上で達成のチェックマークがつきます。

ネット・ゼロ・エネルギー(ZEH)※

ZEH水準の達成に加え太陽光発電の売電分も含めて、年間のエネルギー収支がゼロ以下で達成のチェックマークがつきます。
※第三者評価(BELS)の場合のみ表示

評価日

評価された省エネ性能がいつ時点のものかを示します。

自己評価・第三者評価

省エネ性能の評価が販売・賃貸事業者による自己評価か、評価機関による第三者評価かを示します。

建物名称

省エネ性能の評価対象がわかるように物件名を設定します。必要に応じて、棟名や部屋番号も掲載します。

出典:「建築物省エネ法に基づく省エネ性能表示制度 事業者向け概要資料」(国土交通省) (https://www.mlit.go.jp/shoene-label/images/guideline_gaiyou.pdf)

高断熱賃貸住宅への居住を望む層と高断熱賃貸住宅とのマッチングが容易になる

高断熱賃貸住宅への居住を望む層と高断熱賃貸住宅とのマッチングが容易になる

高断熱賃貸住宅への居住を望む層と高断熱賃貸住宅とのマッチングが容易になる

高断熱賃貸住宅への居住を望む層と高断熱賃貸住宅とのマッチングが容易になる

なぜ、賃貸住宅マーケットへの影響が大きいのか

この表示制度は、賃貸住宅マーケットに大きな影響を及ぼすだろうと思われる理由は、大きく次の2点です。

- ①賃貸住宅居住層の知識や意識に変革が起ころ
- ②マイノリティである高断熱賃貸住宅への居住を望む層と供給の少ない高断熱賃貸住宅とのマッチングが容易になる

断熱性能や目安の光熱費も表示

表示される内容は、図3のように、「エネルギー消費性能」と「断熱性能」を中心に、「目安光熱費」、「第三者評価」の有無、太陽光発電などの「再エネ設備」の有無などが表示されます。

「目安光熱費」の表示は、集合住宅は任意となっていますが、もちろん表示することも可能です。

これから新築するならば、BELSは取得しておくべき

この制度で、「第三者評価」の有無が表示されますが、これは「BELS」(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)という第三者評価取得の有無を指します。

なお、わが国の省エネ基準などでは、住宅の断熱性能はUA値で表されます。各住宅の断熱材の種類や厚さ、窓などの開口部の性能などを基に、住宅ごとに計算して求められるもので、値が小さいほど高断熱であることを意味している層で、この事実気づき、省エネ性能や断熱性能にこだわる方は、明らかに増加傾向にあります。そのため、ハウスメーカーや工務店は、断熱・気密性能のレベルによって、勝ち組と負け組が明確に分かれつつあります。

一方で賃貸住宅に居住している層については、現在のところ住宅性能に関する知識や関心は依然として低いままで。ところが、今回の表示制度の開始により、賃貸住宅を探す方々も、大手不動産情報サイトで検索する度に、省エネ性能・断熱性能の評価を目にするようになり、このことで、間違いなく知識・関心が増すものと思われ、さらに『SUUMO(スーモ)』を運営する株式会社リクルートは、「消費者への発信を通じて、周知浸透を図っていく」方針も明らかにしています。

これらの動きは、賃貸住宅居住層の住まい選びの基準に今後大きな影響を及ぼすものと思われます。選ばれる賃貸住宅であるためには、断熱性能や省エネ性能がますます重要視されることは間違いないでしょう。

高断熱賃貸住宅への居住を望む層と高断熱賃貸住宅とのマッチングが容易になる

高断熱賃貸住宅への居住を望む層と高断熱賃貸住宅とのマッチングが容易になる

BELSの表示

「SUUMO(スーモ)」などの物件検索サイトでも表示される

この制度では、賃貸住宅については新築時の賃貸開始時だけでなく、将来提供されていなかったため、ごく一部の高断熱賃貸住宅を探している方々が、供給が極めて限られる、そのような住宅に巡り合うことは、大変難しいことでした。

ところが、『SUUMO(スーモ)』などの不動産情報サイトで高断熱賃貸住宅を検索することができるようになれば、この問題は一気に解消します。

つまりこれからは、高断熱賃貸住宅の性能向上に伴う建築費分を家賃に上乗せしても、性能にこだわる賃借人を見つけることが容易になります。そのため、高断熱賃貸住宅の事業性が向上し、事業リスクも間違いなく下がります。

一方で、今後さらに空室率が高まる中で、性能の劣る賃貸住宅の空室リスクが今後急速に高まる可能性があるという点もありません。

既存の賃貸住宅オーナーの方々も性能向上リノベーションなどの実施も検討するべきかもしれません。既存住宅の性能向上に対しては、国も自治体もかなり手厚い補助制度を用意しているため、ぜひ検討してみることをお勧めします。

【図4】 地域区分別のUA値

住宅性能表示(省エネルギー対策)	省エネ地域区分		
	4地域 安芸太田町など	5地域 府中市など	6地域 広島市など
断熱等性能等級 7	0.23	0.26	0.26
断熱等性能等級 6	0.34	0.46	0.46
断熱等性能等級 5	0.6	0.6	0.6
断熱等性能等級 4	0.75	0.87	0.87

出典:YKK AP(住まいのサポートが一部加筆)

外国人を迎えるための傾向と対策

新型コロナウイルスが「5類」に移行し、以前の暮らしが戻りつつある今、日本を訪れる外国人旅行者だけでなく、日本で働いたり学校に通うため、居住する外国人も増加傾向にあります。広島でも外国人の賃貸住宅需要は高まっており、考え方ひとつでは空室対策にもなることから、外国人の受け入れで想定されるトラブルや対策などについて、2020年から外国人専門店舗を構えている良和ハウスでお話を伺いました。

外国人の賃貸住宅需要は成長する市場だと実感

Q 外国人対応を始められたきっかけを教えてください

熱田氏 以前は外国人対応を日本人スタッフがしていました。物件を探しているのか、対応に不満はないのかなど、意思疎通に限界があると感じていた頃、先進的に外国人の受け入れをしている福岡の不動産会社に行く機会があり勉強させてもらいました。そこでは当たり前のように、中国やベトナムなどの外国人を外国人スタッフが母国語で接客していました。特別なシーンではないという現実を知り、外国人の賃貸需要は市場としてアリだと確信し、2016年にまず中国人の女性を採用しました。

Q 外国人スタッフの対応によって変化はありましたか

熱田氏 特に宣伝もしませんでした。その年の外国人の契約数は倍になりました。中国人コミュニティの口コミやSNSなどで、中国語での対応ができることが広まったようです。その後、外国人の採用を増やし、2020年には各店舗にいた外国人スタッフを集約し、楠木店を外国人専門店舗としました。今では7カ国語(英語・中国語・ベトナム語・ネパール語・モンゴル語・スペイン語・日本語)の外国人スタッフが対応しています。



Q 具体的には、どのような対応をされているのですか

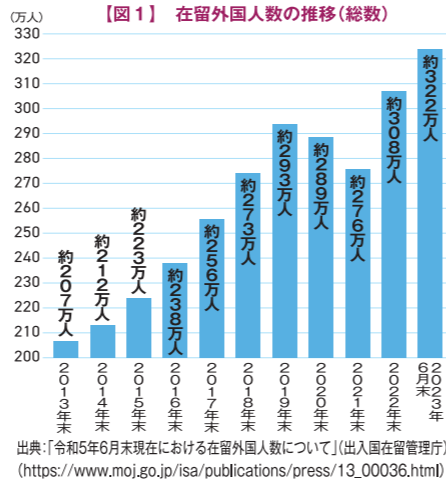
熱田氏 基本的には日本人への対応と同じですが、日本の文化や習慣など母国とは違う点を説明します。例えば外国には、保証人制度や敷金・礼金という概念はありません。言葉の「意味」ではなく、「日本の風習」を丁寧に伝えていきます。外国人スタッフ自身も日本の生活で、難しさを知っているため、経験を活かして業務外のこともアドバイスしています。何より母国語で相談できることが安心だと喜んでいただいています。



医療や災害などの不安に備えるため外国人向けの行政サイトを教えたり、資料を渡したりすることもあるそう。画像は広島市が作成し、webで公開している2023年度版「外国人市民のための生活ガイドブック」。

Q コロナ禍も一段落した今、外国人の賃貸住宅需要はいかがですか

熱田氏 全国でも広島でも、日本に住む「在留外国人」は増えています(図1参照)。日本の企業での就労や留学が中心です。特に学生は大学に限らず専門学校で言語や技術を学ぶ人が多くいます。そうした背景もあり、弊社へのお問い合わせ、ご相談、ご契約ともに伸びています。逆に広島県では日本人の人口が流出する転出超過が2年連続で都道府県別ワースト1だと報道されています。このままでは賃貸の入居者のみならず、医療や介護、物流に建築など、労働力を外国人に頼る日はそう遠くありません。現在、弊社の賃貸契約のコアターゲットは20代ですが、少子化は続き、年々減少するでしょう。そこを埋めるのが「在留外国人」であると考えています。



母国語で説明することで、デメリットを回避、解決

Q 外国人の受け入れで、メリット・デメリットはありますか

熱田氏 デメリットは必ずあります。オーナーさまが一番気がかりなのは家賃滞納ではないでしょうか。しかし保証会社が間に入るので問題はないと思います。他のトラブルでは、ゴミ出しや大声で話すなどの暮らし方の問題です。外国では日本のような細かなゴミの分別は少ないことや、母国との時差があるために家族と電話する時間帯が夜中になり、声が聞こえやすくなってしまいうという背景もあります。ですから、日本のルールではこれはダメ、これはOKなど、暮らしの中の具体的なことをスタッフが丁寧に伝えていけば、ほとんどの方が

が従ってくれます。事前の説明や情報を提供することで、デメリットとされるトラブルのほとんどが回避できます。メリットは、日本人に不人気な物件が好まれることもあること。バス・トイレが一緒でも外国では一般的、築年数が古くても部屋が広いと喜ばれるなどです。何より企業や学校などの法人契約では、担当者には点在する物件よりも、一箇所に集約した物件、管理ごと任せられる物件が喜ばれます。つまり、フロアごと、ビルごとなど、まとまった数の物件が長期契約となり、収益性がアップするなど、空室解消や賃貸経営の安定も可能になります。

- 外国人に人気の物件・設備**
- 築古でも部屋が多いとOK (法人契約だと複数人でシェアすることがある)
 - 駅から遠くてもOK (自転車の利用が多い)
 - 台所が広い (アジアご出身の方は自炊が多い傾向)
 - 敷金・礼金無し (初期費用が抑えられる)
 - 家具家電付き (身軽に入居できると決まりやすい)
 - 駐輪場は必須
 - Wi-Fiは必須

Q あることは安心感を与えますが、必要なのはありますか

熱田氏 日本人も外国を訪れたら、その国にあった習慣やルールに従おうと

Q 今後、強化することや新たな取り組みはありますか

住みやすい環境をつくり外国人誘致を広げていきたい

熱田氏 まずは楠木店が外国人専門店舗であることをもつと外国人、日本人に周知することです。より多くの方に知ってもらえれば、企業や学校も誘致しやすくなる。外国人が住みやすい環境を我々がつくっていききたいです。弊社は広島県が指定する居住支援法人でもあるので、外国人からの相談に対応するなど、行政との協力体制や仕組みを強化して、暮らしの質を上げていきたいらと考えています。

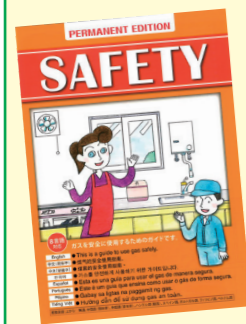


株式会社良和ハウス 賃貸営業部 部長 熱田 健輔さん

<取材協力>
良和ハウス 楠木店
住所:広島市西区楠木町1丁目10-24
電話番号: 082-553-9391
HP: https://www.ryowahouse.co.jp/

Topics 広島ガスの外国語対応!

広島ガスでは、外国人入居者さまにもしっかり対応できる体制を整えています。



- ① **ガスのご使用に関する手引書の外国語対応**
ガスご使用の手引書は英語・中国語・韓国語・スペイン語・ポルトガル語・フィリピン語・ベトナム語に対応しています。
- ② **通訳会社を介した外国語でのご案内**
お客さまセンター・保安指令センターでは、外国語のお電話に、お客さまと当社コミュニケーションとの間に通訳会社を介した「三者間通話※1」を導入。また、訪問先でのガスのご使用開始・中止作業、ガス設備安全点検業務などでも、作業員が携帯しているスマートフォン※2を活用し、通訳会社を通して的確なコミュニケーションを実施しています。
- ※1: 対応言語: 英語・中国語・韓国語・スペイン語・ポルトガル語・タイ語・ベトナム語
※2: 対応言語: 英語・中国語・韓国語・スペイン語・ポルトガル語・フィリピン語・タイ語・ベトナム語・フランス語・ネパール語・ヒンディー語・ロシア語・インドネシア語・クメール語・ミャンマー語・ウクライナ語・マレーシア語
*言語により対応可能日時が異なります。

日本人の借り手が減少していくマーケットを踏まえれば、「外国人」は避けては通れないターゲットと言えます。ならば、競争が激化する前に参入する方が得策かもしれません。

賃貸住宅入居者保護のための 「LPガス商慣行通報フォーム」が 開設されました

経済産業省は、2023年12月1日、LPガスの消費者に不利益をもたらすと考えられる商取引情報を受け付ける窓口（LPガス商慣行通報フォーム）を開設しました。不透明な商慣行には、下記のような課題があります。

課題1

オーナーなどに対し、 過大な営業を展開

- 消費者とのLPガス供給契約獲得のため。
- 不動産会社が利益供与を要請する場合も。

課題2

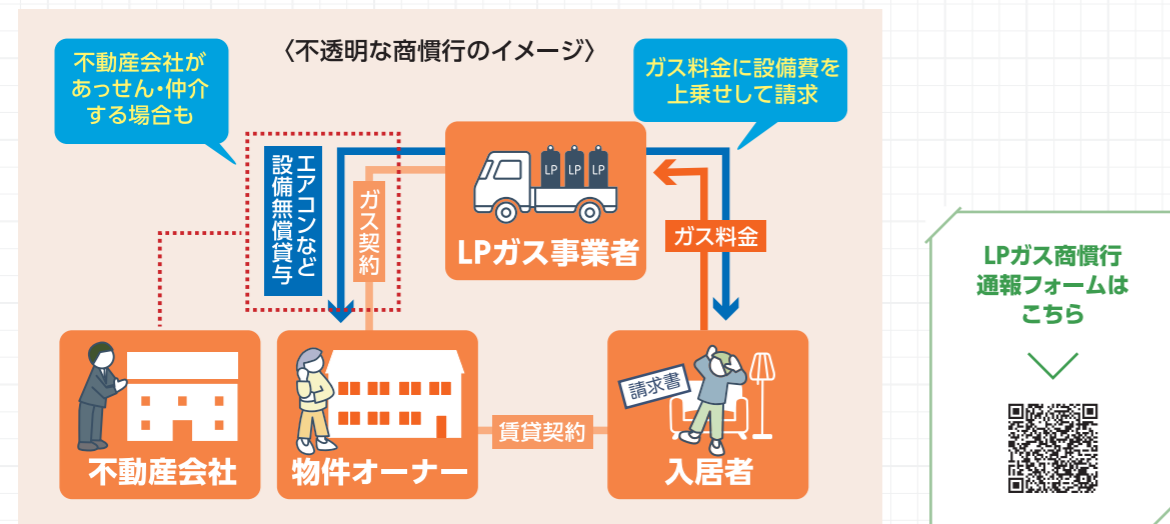
LPガス料金が 不透明で高くなる

- 通常であれば家賃に含まれている設備費用や、LPガス消費とは関係ないエアコンなどの設備費用が、LPガス料金に転嫁して回収されている。

課題3

入居するまで LPガス料金が不明

- 過大な営業費用が上乗せされているLPガス料金であることを入居する前に知ることができない。



経済産業省で進められている検討事項

LPガス事業者による過大な営業行為の制限

ガス消費とは関係のない設備の費用をLPガス料金として請求することの禁止

「液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律」に係る制度改正

消費者保護の観点から、2021年にも国土交通省からオーナー・不動産会社などの関連団体に向けて、LPガス料金の情報を、入居前の消費者に提示することが要請されており、業界全体での取り組みが求められています。

【参考資料】 ★LPガスの取引適正化に関する情報提供窓口（LPガス商慣行通報フォーム）を開設します（METI/経済産業省） <https://www.meti.go.jp/press/2023/12/20231201002/20231201002.html>
★LPガスの取引適正化に関する情報提供窓口（通報フォーム） | 資源エネルギー庁（meti.go.jp） https://www.enecho.meti.go.jp/category/resources_and_fuel/distribution/lpgass_tsuhoform/index.html

自転車の盗難被害が急増

「自宅だから盗まれないだろう」 なんて油断は禁物!



広島県警監修
広島県警察本部
生活安全部
生活安全総務課

2023年中、広島県内での自転車盗難被害は、過去5年間で最多となっています。

自転車盗難は、集合住宅の駐輪場など、住宅で一番多く発生しています。安全安心な住宅環境づくりのため、この機会に、お持ちの物件の駐輪場の整理整頓や照明・防犯カメラの設置などの防犯対策を見直してみましょう!

また、盗まれた自転車のうち、約7割は無施錠で被害に遭っていますので、居住者の皆さまへ施錠の呼びかけをお願いします。地域で声を掛け合い、地域の犯罪抑止力を高めていきましょう。

広島県警察安全安心アプリ「オトモポリス」では、自転車盗難の発生状況が地図から確認できます。ダウンロードしてお持ちの物件の周辺、ご自宅をチェックしてみてください。

今から実践!住まいの自転車盗難対策



ポイント1

自転車に鍵をかけよう!

県内の盗まれた自転車のうち、住宅での被害は約3割を占めます。(2023年10月末現在)自宅の敷地だからと鍵をかけずに駐輪していると、簡単に盗まれてしまいます。自宅だからと安心しないで、必ず自転車に鍵をかけましょう。



ポイント2

バッテリーにも鍵をかけよう!

電動アシストバイクのバッテリー盗難被害が増えています。バッテリーを盗まれてしまうと、通勤・通学に支障があるほか、バッテリーを新たに購入する必要があり、精神的にも経済的にも大きな痛手を負ってしまいます。自転車から離れるときには、バッテリーにも必ず鍵をかけ、可能ならバッテリーを外して自宅に保管するようにしましょう。



ポイント3

オトモポリスで 盗難場所を確認しよう!

広島県警察安全安心アプリ「オトモポリス」では県内の自転車盗難場所も確認できます。お住まいの地域の自転車盗難場所を確認して、盗難対策について考えてみましょう。



ダウンロードはこちらから >

オトモポリス

iOS端末は
こちら



アンドロイド
端末は
こちら



あなたの自転車を守れるのは、あなただけ。