



オータニ パパ・マン新聞

— Vol. —
47

株式会社オータニ

TOPICS
01

ご挨拶

謹啓 盛夏の候、皆様にはますますご健勝のこととお慶び申し上げます。7月といえば土用の丑の日。土用とは、「季節の変わり目の約18日間」のことをいいます。本来は夏だけではなく、立春・立夏・立秋・立冬の直前に、年4回あります。梅雨明けになる夏の土用の丑の日には、鰻を食べる風習が昔から続いています。そもそも、なぜ、夏になると鰻を食べるのか皆様はご存知でしょうか？

この由来は、江戸時代、蘭学者の平賀源内が売上不振の鰻屋

に「本日丑の日…食すれば夏負けすることなし」と看板を出すようにアドバイスしたことがきっかけだという説が有力です。実際に鰻はビタミンAやB群といった栄養価が高いので、夏バテ防止に効果的のようです。季節の食材を味わうことで日本の四季を感じるとともに、栄養も摂取することができると、一石二鳥ではないでしょうか。暑い日が続きますが、皆様のご健康とご繁栄を心よりお祈り申し上げます。

謹白



TOPICS
02

省エネ賃貸住宅の新築に 最大160万円の補助金！

国土交通省・経済産業省・環境省が連携して実施する「住宅省エネ2025年キャンペーン」子育てグリーン住宅支援事業において、賃貸住宅の新築が新たに補助対象となりました。

このキャンペーンでは、「GX（グリーン・トランスフォーメーション）志向型住宅」として一定の省エネ基準を満たす新築賃貸住宅に対し、1戸あたり最大160万円の補助金が支給されます。これにより、初期投資の軽減だけでなく、エネルギーコストの削減や入居者の満足度向上にもつながる住まいの提供が可能となります。

さらに、住宅金融支援機構の融資制度においても、該当住宅に対して金利優遇措置が適用され、資金調達面でも大きなメリットがあります。事務局が公表したモデルケース（鉄骨造3階建総戸数9戸、総事業費2億円、太陽光発電設備付き）のファインانسでは、補助金支給と金利の引き下げによって、総返済額に3200万円の差が出ることになっています。賃貸募集時には省エネ性能表

示ラベルを表示することが義務付けられるようになった現在において、省エネ性能を備えた賃貸住宅はますます需要が高まることが予想されます。「GX（グリーン・トランスフォーメーション）志向型住宅」というワードを初めて耳にする方も多いかと思いますが、新築賃貸住宅をご検討中の方は、「住宅省エネ2025年キャンペーン」子育てグリーン住宅支援事業「公式サイト」や制度案内をご確認いただくことをお勧めいたします。



詳細はこちら

住宅省エネ2025年
キャンペーン
子育てグリーン住宅支援事業



家賃2倍の通告で大炎上 「信頼を失う」「暴走経営」の行く末

都市部では物価や人件費の高騰にともない、賃料の上昇が話題になることが増えているようです。一方、地方や郊外では「まずは空室を埋めたい」というのが実情で、家賃を上げるどころではないというオーナーも多いでしょう。ただ、どのエリアであっても共通するのは、「入居者とう向き合うか」が経営の質を左右すること。今回

は、行き過ぎた家賃改定で世間を騒がせたある事例を通じて、改めてオーナーの責任と姿勢を考えてみたいと思います。

相場の2倍以上の家賃改定にSNSは騒然

東京・板橋区の築40年以上の家賃物件で、もともと月額7万2500円だった家賃を、いきなり19万円に引き上げるといふ通知が入居者に届いたことがニュースとなりました。対象は30㎡程度のワンルーム。周辺相場より多少安い水準ではありましたが、突然の『相場の2倍以上』の家賃改定に、SNSでも「嫌がらせでは?」「合法なのか?」といった声が飛び交いました。

民泊運営のための退去を目的とした改定か

背景としては、最近オーナーが外国籍の方に変ったことや、エリアの賃料上昇があると報じられています。確かに、修繕費の高騰や管理コストの上昇を理由に賃料見直しを検討するのは、正当な経営判断のひとつです。

そして、借地借家法に基づき、周辺相場や経済事情の変化を根拠とした賃料の「増減額請求」は認められています。

ただし、実際に値上げを実現するには入居者の合意が不可欠です。合意が得られない場合、オーナー側が裁判を通じて妥当な金額を主張するしかありません。そして、こうした裁判で過去に認められてきたのは、現行賃料と相場の「中間水準」に落ち着くことが大半であり、相場の倍以上という金額がそのまま通ることは、ほぼありません。

こうした極端な値上げは、実質的には「退去」を目的としていることが多く、今回の物件でも無許可で民泊運営が行われている可能性が指摘されています。

さらに、退去に応じない入居者に対してエレベーターを止めるなどの嫌がらせ行為も報じられ、問題は深刻です。法律上、仮にエアコンが使用できない場合でも、賃料減額はおおむね10%程度。共用部であるエレベーターの場合、その影響はより小さいとされ、入居者が泣き寝入

りになるケースもあります。こうした一連の行為は、オーナーの信頼を著しく損なう結果となります。

入居者からの信頼が資産価値を支える

収益性を高めたいという思いは、エリアを問わず多くのオーナーが共有しているはずですが、特に地方では、空室率の高さや家賃下落圧力に直面しているケースも多く、より一層の工夫と努力が求められます。しかし、入居者の信頼を無視した短期的な利益追求は、結果的に空室を増やし、地域での評判を落とし、長期的には収益悪化を招きかねません。

不動産オーナーにとって、物件は大切な資産です。ただ、その資産の価値を支えているのは、そこに「住む人」の存在であるということを忘れてはならないのです。

地方であれ都市部であれ、「安心して住み続けられる環境を提供する」姿勢こそが、経営の土台。どんな状況でも、「入居者に選ばれるオーナー」であり続けることが、安定経営への近道なのではないでしょうか。



※写真はイメージです



オータニ
アパ・マンセンター

不動産に関するトータルサポートは当社へお任せください。

0836-32-1235

山口県宇部市松島町9番6号

