



TOPICS
01

ご挨拶

弊社は、2025年8月より第66期を迎えることとなりました。前期からは、新たな挑戦として太陽光利用型植物工場「ビバファーム」を立ち上げ、トマト栽培を通じて農業事業へ新規参入しております。

「ビバトマ」ブランドとして、大玉の「りんか409」、中玉の「シンディースイート」を栽培し、将来的には年間80トンの出荷を目標に品質と生産体制の両面で着実に歩みを進めております。2200平方メートルの

ハウス内では、温度・湿度・日照・水・CO₂など、トマトの成育に欠かせない要素をすべてコンピュータで管理。季節や天候に左右されない安定した生産環境のもと、1年を通じて高品質なトマトを育てます。また、出荷は農場から60分圏内に限定。ト

マト本来の甘みやコクが最も引き立つ時期に収穫することで、食卓での美味しさを最大限にお楽しみいただけます。ぜひ「ビバトマ」をご賞味いただき、その味わいをご体感ください。



TOPICS
02

無断民泊転貸にご注意を 東京地裁でも「契約解除・損害賠償」が認められた事例

民泊は「住宅宿泊事業法」などにより厳格に規制されており、無許可営業は違法行為とされます。民泊事業自体は、インバウンド需要もあり収益性も高く、賃貸オーナーが事業として必要な手続きを踏んで行うには何の問題もありません。しかし近年、入居者がオーナーに無断で部屋を民泊転貸するケースが増えています。一見すると普通の入居者でも、SNSやサイト経由で宿泊客を集め、収益目的で貸し出すという行為が秘密裏に行われているようです。このような行為は、賃貸借契約における「無断転貸」にあたり、重大な契約違反となります。

実際、東京地裁で争われた事例では、入居者が無断でポータルサイトに掲載し、複数回にわたって宿泊提供を行っていたことが発覚。裁判所は、「貸主の承諾なく営利目的で転貸したことは信頼関係を破壊する行為」として、契約の解除を認め、さらに損害賠償の支払いを命じました。この事例では、「転貸を可能とする」という賃貸借契約上の特約がありましたが、裁判所は



「特約はあくまで、『住居としての転貸』が前提であり、民泊事業はこれに反する」と判断したようです。

無断民泊は、ゴミ出しや騒音等のトラブルや、防犯面でのリスク、さらには火災保険・旅館業法違反といった法的問題にもつながります。契約時の注意喚起はもちろんのこと、共用部への防犯カメラの設置などのリスクヘッジが必要といえるでしょう。

安全・安心で快適に子育てできる 住まいづくりのガイドラインが改訂！

子育て世帯が住宅に求めるニーズは年々多様化しています。その背景には社会の変化、働き方の変化、そして安全への意識の高まりがあります。こうした流れを受けて、国土技術政策総合研究所は2025年3月、「子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン（改訂版）」を公表

しました。このガイドラインは、住まいの構造や設備だけでなく、立地環境や周辺の子育て支援サービスも含めた「住みやすさ」の総合的な基準を示しており、賃貸住宅オーナーの皆さまにとっても、意識していただきたい内容となります。

子育てに配慮した 住まいづくりとは

今回の改訂では、感染症対策や非接触の生活習慣への対応、テレワークの普及など、新しい生活様式に対応した住まいづくりの考え方が取り入れられました。たとえば、玄関付近に手洗い器を設けて帰宅後すぐに手洗いができるようにしたり、共用部や玄関周りに宅配ボックスを設置することで非対面の荷物受け取りが可能になるなど、日常生活の中での衛生・利便性の向上が重要視されています。これらの工夫は、日々の安心感やストレス軽減にもつながり、子育て世帯の満足度を高めるポイントとなります。

ガイドラインでは、転落事故

防止に関するチェックポイントが詳細に示されています。調査によると、窓やベランダからの子どもの転落事故は全国で年間100件以上報告されており、その多くが「家具の上に登って窓から身を乗り出す」「ベランダの手すりによじ登って落下する」といった、住まいの構造に起因する事故です。ガイドラインでは、手すりの隙間は11cm以下、床面との隙間は9cm以下に設計する、窓には補助鍵を設置する、手すり付近に室外機やブランターなどを置かない、などの具体的な対策が推奨されています。

これらの内容は、新築住宅だけでなく、既存の賃貸物件の改修やリノベーションにも十分に取り入れることができます。たとえば、ベランダ手すりの補強、窓の補助鍵設置、段差の解消、指詰め防止構造のドアなど、コストを抑えながらも効果的に安全性を高めることが可能です。また、キッチンの動線を見直し、子どもが安全にお手伝いできるレイアウトにすることや、収納スペースを低い位置に設け

る工夫も、子育て世帯には非常に好まれます。

補助制度などを活用し 物件価値を高める

さらに、こうした住まいづくりを後押しする制度として、国や自治体では「子育て対応住宅」に対する補助金や低利融資を提供しています。これらの制度を活用すれば、オーナーの皆さまがリスクを抑えつつ物件価値を高めることが可能になります。特にファミリー層を対象とした賃貸住宅では、「子どもにやさしい住まい」という視点が空室対策の差別化要因となり、長期的な収益安定にもつながります。

少子化が進む中で、ファミリー層の確保は賃貸経営の重要課題です。空室対策にはリノベーションは有効ですが、さらに「安全で安心できる」「子どもの成長に配慮した」住まいを提供する意識を加えることで、今後の賃貸住宅に求められる新しい価値基準となるのではないのでしょうか。

詳細はこちら

子育てに配慮した住宅と
居住環境に関する
ガイドライン（改訂版）



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

