

改修費・家賃低廉化に係る補助内容の拡充

住宅確保要配慮者への支援の充実を図る

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律案」が閣議決定されました。今後の賃貸住宅経営にどのような影響を及ぼすのでしょうか。



賃貸住宅を必要とする方々に、できるだけだけお手伝いをしたいと思います

単身世帯の増加、持ち家率の低下などにより、今後、高齢者や低所得者など、住宅確保要配慮者の賃貸住宅へのニーズがさらに高まることを見込まれていくことから、賃貸住宅の供給促進・居住の安定確保を図る環境を整えるために改正されたものです。

とくに、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念が持たれていることから、要配慮者が安心して居住できる環境を整備するため、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給促進に関する法律（住宅セーフティネット法）等の改正の運びとなりました。



多くの入居者を迎えるためにも、居住後の課題のサポートが求められます



宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備「居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進」「住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化」を三つの柱として推進する方針です。

制度の趣旨を理解し補助金を活用して改修

同省では目標として、居住サポート住宅の供給戸数を施行後10年間で10万戸、居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率を施行後10年間で9割と設定しています。

やや硬い表現となっておりますが、要は、生活困窮者、高齢者、

障害者、子どもを育成する家庭、外国人等の住宅の確保に配慮を要する人々をバックアップする「住宅セーフティネット制度」をさらに充実させようとするものです。

そのために、賃貸住宅に対し、「改修費に係る補助」「家賃低廉化に係る補助」「家賃債務保証料等の低廉化に係る補助」を行うもので、令和6年度予算でも補助の対象期間の拡大や補助対象の追加が盛り込まれています。

ちなみに、改修費に係る補助対象の工事としては、シェアハウス化、バリアフリー化、子育て世帯対応、耐震化、省エネ改修、交流スペース設置などで、制度の趣旨を理解し、補助金を活用してこの時期に建物・室内を改修することも考えられます。このほかにも、家賃を引き下げた差額を補助する家賃低廉化がありますが、国費の支給を受けるだけに決まり事があるのでチェックが必要となります。

責務の解釈から法律面の運用など、問題点が整理される

単身高齢者の入居の取り扱いを難しくしている理由の一つに、自然死を含む死亡事案が挙げられます。そこで、賃貸住宅における「死亡告知」について取り上げてみます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「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」の広がり、「告知」がスムーズに

令和3年10月8日に公表された「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」の広がりとともに、宅地建物取引業法上負うべき責務の解釈から法律面の

点における裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理し、取りまとめられたものです。

賃貸住宅に対する「ガイドライン」のポイントは、告知にあつて、告知は原則として、取引の相手方等の判断に重要な影響

ガイドラインのポイント（賃貸住宅の場合）

- ・自然死（特殊清掃等なし）については、経過期間にかかわらず、原則告知不要。その他の死については、告知対象期間3年間。
- ・取引当事者（貸主・借主）間のトラブルの未然防止を期待。
- ・新たな裁判例等を踏まえ適時に見直しを行う。

※参照：国土交通省ホームページ

（特殊清掃あり）と「自然死・日常生活の中の不慮の死」以外の死については、告知の必要があります。告知期間は賃貸物件の場合、事案発生から3年間。ただ、告知なくともよいとした場合でも、人の死の発生から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、事件性、周知性、社会への影響等がとくに高い事案や取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、告げる必要があります。

情報パック



『2023年下半期問合せが多かった条件・設備～賃貸編～』ランキング

入居者が求める住居に対する希望要件が集約賃貸住宅の設備の“高級仕様”がすっかり定着

賃貸住宅を探しているユーザーが求める、賃貸住宅に対する「条件」と「設備」に関する調査データ「不動産のプロが選ぶ！『2023年下半期問合せが多かった条件・設備～賃貸編～』ランキング」が、不動産情報サービスのアットホーム(株)から発表されました。

それによると、条件面での1位は「転勤のため引っ越したい」で、2位は「通学先・通勤先の近くに引っ越したい」。3位は「毎月の家賃を下げたい」と続きます。

やはり、転勤・通学・通勤の利便性・家賃負担の軽減が、賃貸住宅を探すキーポイントとなっています。



4位から10位は次の通りとなっています。「ペット可物件に引っ越したい」「今より平米数を広くしたい」「今より部屋数を増やしたい」「進学のため引っ越したい」「仕事・作業用の部屋が欲しい」「設備のグレードをアップしたい（例：オートロックにしたい、バス・トイレ別にしたい等）」「防音性を上げたい（例：木造からRC造にしたい等）」。

ペット可物件や仕事・作業用の部屋が欲しいなど、入居者の多様な嗜好性が広まっている感じです。

人気の設備「インターネット接続料無料」

一方、設備面を見ると1位が「駐車場」で、2位が「インターネット接続料無料」。2021年の調査開始以



降2位以内をキープする人気の設備です。

次いで「洗面所独立」が3位で、4位「オートロック」、5位「温水洗浄便座」。6位から10位は次の通りです。「モニター付インターホン」「追い焚き機能」「宅配ボックス」「通信速度の速いインターネット環境（光ファイバーなど）」「駐輪場」。

賃貸住宅の設備の“高級仕様”がすっかり定着したようです。インターネット環境の充実や宅配ボックス設置、温水洗浄便座などは、必需品になっています。

条件面、設備面の計20項目を見ましたが、今日の入居者が求める住居に対する希望要件が集約されているのが分かります。

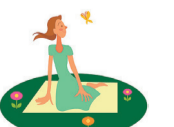
ちょっと一服



4月は年度が替わり、新年を迎える1月とはまた違って新鮮な気持ちを抱きます。ちょうどこの頃、入学、入社、転勤、人事異動といった人生の節目の行事が続く、気候も温かくなり、桜が咲いて、さあこれから頑張ろう、といったスタートを切る気持ちが湧いてきます。

大詰目を迎えた「春の賃貸商戦」国も引越時期の分散に注力

大手引越事業者から聞き取った予約状況を取りまとめたもので、4月中旬以降は比較的余裕がある、国としても混雑時期をできるだけ避けて、引越時期の分散（分散引越）に力を入れているようです。



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。