

# ART TIMES

August  
2023

# 08

～関東大震災から100年～

## 賃貸経営者が 押さえておきたい 地震のリスクと対策

### 空き家の放置で増税!? 改正空き家特措法とは

1㎡、3㎡、15㎡で何ができる?

### 小さな空間 有効活用アイデア



大雄開発株式会社



# ～関東大震災から100年～ 賃貸経営者が押さえておきたい 地震のリスクと対策

推定マグニチュード7.9、死者・行方不明者あわせて10万人超。1923年9月1日に発生した関東大震災から、今年で100年を迎えます。数百年に一度規模の大地震もいつ、どこで起きてもおかしくない状況です。賃貸経営者にできる地震への備え、対策のポイントを把握しておきましょう。

## ■ 建物に瑕疵があれば 所有者への責任追及も

いざ大地震が発生した場合、賃貸経営者には建物や賃料収入を失う以上の大きなリスクがあります。建物等の倒壊で入居者や通行人などに損害があった場合、その原因が「地震＝自然災害」であれば責任は誰のもとにも発生しませんが、自然災害ではなく“建物の瑕疵”が原因となれば、賃貸経営者がその責任を問われる可能性もあるからです。

民法第717条には「建物の瑕疵によって他人に損害が生じた際はその占有者が、占有者が十分な注意・管理をしていた際はその所有者が損害を賠償しなければならない」という旨の、いわゆる「工作物責任」が定められています。つまり、建物に“耐震性不足”等の瑕疵があった際は、必要な安全管理を怠った建物所有者が損害賠償責任を負うということです。

事実、1995年に発生した阪神淡路大震災では、建物の瑕疵が入居者死亡の原因のひとつになったとして、倒壊した賃貸マンションの所有者に総額1億円を超える損害賠償が命じられています。たとえ「地震」という自然災害による被害でも、またその建物の瑕疵が他者のつくったもののだとしても、建物の問題によって被害が生じたならば、賃貸経営者は「建物所有者」という理由で責任を問われることになり得るのです。

## ■ 耐震診断で物件の耐震性を把握する

そうなると、建物所有者として第一に行なうべきは、建物の瑕疵の発見とその改善です。特に地震対策においては、「耐震診断」による耐震性の確認が最初の一步。築年数の古い物件ほど診断の必要性は高まりますが、とりわけ1981年5月31日以前に建築確認がされている「旧耐震基準」の建物は要注意です。既に築年数が40年を超えているうえに、旧耐震基準は震度5強を超える揺れについては想定外。つまり二重の理由から、旧耐震基準の建物は耐震性の確認が急がれるのです。

耐震診断の費用は、建物規模や診断方法等で幅がありますが、木造アパートなら1棟あたり20～50万円程度、鉄骨造や鉄筋コンクリート造の規模の大きい建物

は、延べ床1㎡あたり1,500～3,000円程度が相場といわれます。一部の自治体では賃貸住宅にも使える耐震診断助成金を用意しているので、診断前にチェックしてみることをお勧めします。

ただし、ひとたび本格的な耐震診断をすると、その診断結果は賃貸借契約時の「重要事項説明」で明示しなければなりません。契約前に入居者に説明することになるため、入居者募集への影響を加味したうえでの実施判断が求められます。

## ■ 耐震化工事には助成金あり。 建て替えも前向きに検討を

診断によって耐震性の不足が認められた場合には、耐震化工事の早期実施を検討しましょう。費用は決して安くありませんが、工事をすれば減災はもちろん、入居率の改善、物件の売却価格上昇といった資産価値アップのメリットも期待できます。

外部補強	壁の増し打ち	既存壁を打ち増しして壁を厚くする 既存柱に袖壁をつける
	筋交い(ブレース)	柱と柱の間に対角線に設置する筋交いを増設 筋交いを2本入れてたすき掛けにする
柱補強	巻き立て補強	柱に炭素繊維シートや鋼板を巻きつける
	金具の後づけ	耐震補強金具を接合部に設置
開口部補強	開口閉塞	窓や出入口をつぶして耐震壁を設置する
	開口フレーム	開口部に補強枠を取りつける

耐震改修も耐震診断と同様、自治体によっては賃貸住宅向けの助成金を用意されています。また、改修費用の一部を所得税から控除できる特例措置(本年12月31日まで)もあり、実施の際には忘れずに活用したいものです。

とはいえ、築40年超の旧耐震物件をあと何年運用するのか、という経営判断も必要です。耐震化工事しても採算が取れないようであれば、立退き料等を用意してでも「建て替え」という選択を。大地震による入居者死傷、高額な賠償責任を負うなどのリスクを低減し、早々に健全な経営をスタートすることも解決策のひとつです。

## 適切なメンテナンス・運用の工夫で安心をプラス

地震によるリスクを低減するには、次のようなポイントを絞った施策も有効です。

### 外壁ほか落下のおそれのある部位の補修

地震で最も発生しやすいのが、揺れを起因とした建物の一部の落下です。外壁や外階段、庇、看板など、重量のあるものが落下すれば被害は甚大。タイルの浮きや金具の腐食、外壁の亀裂等を見つけたら、小まめな修繕を心がけ、事故の発生を未然に防ぎましょう。

### 老朽ブロック塀は撤去か補強

建物だけでなく、ブロック塀も1981年に建築基準が厳格化されています。現行制度では、鉄筋入りの補強コンクリートブロック塀でも高さ2.2mまで、鉄筋なしでは1.2mまでしか認められておらず、一定間隔で控え壁の設置も義務づけられています。高く積み過ぎていたり、ひび割れ・傾きが見られるブロック塀は早急に撤去・補強の対策を。道路に面した塀であれば、多くの自治体が補助金を用意しています。



### お役立ち防災グッズを入居者にプレゼント

入居者に防災グッズをプレゼントすれば、各自の防災意識の高まりや入居者満足度の向上も期待できます。また、募集・契約時に「家具転倒防止のために壁にネジ穴を開けてもいい物件」と伝え、貸主側から防災行動を促すのも一案です。

#### ▶入居者プレゼントの例

- ・食料品(アルファ米、レトルト食品、乾パン、チョコ)
- ・飲料水 ・懐中電灯 ・簡易トイレ ・使い捨てカイロ
- ・防災用ヘルメット ・救急用品 ・消火器、消火グッズ  
ほか

## 被災後のリスクヘッジは地震保険で

地震対策をするうえで、賃貸経営者として忘れてはならないのが地震保険への加入です。「地震・噴火・津波」を原因とした建物等の損害は火災保険の対象とならず、地震保険でしか補償されません。

補償の上限は火災保険の保険金額の30~50%で、建物は5000万円、家財は1000万円まで。満額補償ではないものの、被災後の生活再建や借入金の返済を考えれば、保険の果たす役割は極めて重大です。自然災害の増加で保険料は上昇傾向なので、「関東大震災100年」の機会に早めの加入・見直しを検討しましょう。



ワンポイントコラム  
one point column

## 空き家の放置で増税!? 改正空き家特措法とは

2023年6月14日、「空き家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案(改正空き家特措法)」が公布され、遅くとも本年12月までに施行される運びとなりました。固定資産税が6倍になる!とも話題の同法、改正の要点を押さえましょう。

### ■ 減らない空き家、法改正で対策強化

空き家特措法とは、「放置された空き家」による諸問題を解決するべく2015年に施行された法律です。近年、少子高齢化等に伴い、老朽化による倒壊やゴミ屋敷化による火災などの危険を孕んだ放置空き家が問題化。同法はそれらを「特定空き家」に指定して行政が積極的に介入できるようにし、適切な管理や家屋の撤去を促しました。しかし、放置空き家は今なお増え続けており、総務省の調査によれば、居住目的のない空き家の総数は20年前から1.9倍に増加。対策をさらに強化するべく法改正がなされたのです。

### ■ 「管理不全空き家」指定で軽減措置の解除も

放置空き家の発生原因として、以前からしばしば指摘されてきたのが「住宅用地の特例」という固定資産

税の軽減措置です。簡単にいえば「住宅の建つ土地は固定資産税が1/3~1/6になる」という特例で、建物が存続していれば「特定空き家」に指定されない限り適用が続きます。危険性は把握していても、建物を撤去すれば手間とお金がかかるうえ、特例も解除されて増税となることから、土地所有者の空き家放置を助長していました。

そこで改正法では、「特定空き家」の前段階として新たに「管理不全空き家」を設定。適切な管理がされておらず、行政の勧告・指導によっても改善されない場合には、課税軽減措置を解除できるようにしました。これが「固定資産税6倍」の正体です。

詳細な「管理不全空き家」の定義はこれからですが、草が生い茂っている・ガラスが割れている等が例示されており、この基準で指定が進めば全国で20万戸以上が該当するとも言われます。空き家をお持ちの方は、修繕して賃貸に出す、解体して建て替える、売却等、現状を確認のうえ市場に流通させるための対策を急いだほうが良いかもしれません。





1㎡、3㎡、15㎡ で何ができる？

# 小さな空間 有効活用アイデア



敷地内でなんとなく持て余している空間、ブロック塀や樹木の撤去によって出現してしまったデッドスペース…。このような「ちょっとした空間」をうまく活用して収入を増やしたいというのは多くの賃貸経営者の思うところです。有効活用のアイデアを考えてみましょう。

## 1㎡からできる無人販売

ちょっとした空間で収益を上げようと考えた場合、まず思いつくのが「自動販売機」です。一般的な飲料自動販売機であれば1㎡未満でも設置できるうえ、最近では鍋やラーメン、スイーツといった冷凍食品を扱う機種も登場するなど、多様化して人気です。また、履歴書等に欠かせない「証明写真」を撮影する「自動証明写真機」も、実は1~2㎡で設置が可能。そのほか、子どもから大人まで人気のカプセルトイ「ガチャポン」という選択肢も考えられます。

ただし、こうした無人販売は稼働させるための電気代、商品の入れ替えや清掃をするメンテナンス代、機器のレンタル代等を土地所有者が負担する契約が一般的であり、十分な人通りや売上が期待できない立地では赤字経営や、そもそも機器を設置できないケースも見られます。都市部や駅近、学校や公園が目前にあるなど、立地とニーズの見極めが重要です。

- ・自動販売機
- ・証明写真機
- ・野菜等の直売所
- ・広告看板
- ・宅配ボックス新設 ほか



## 3㎡からできる軒先貸し

3㎡(約1坪)になると、活用の選択肢が増えてきます。人が常駐するには厳しいものの、短時間の滞在や出入りには問題のない広さでしょう。自転車であれば数台置けるため、収益化するのであればコイン駐輪場、レンタサイクル等のポートとして業者に貸し出す、という方法も。屋台程度のサイズであれば軒先出店も可能です。

こちらもやはり、重要となるのは立地の良さや通行量の多さ。しかし、レンタル収納シェアサービスなど、立地を問わない活用方法もこの広さなら検討できます。また、外部に顧客を求めず、入居者向けに貸し収納

や家庭菜園スペースをつくったり、駐輪場を新設したりするのも選択肢の一つです。

- ・駐輪場新設 ・コイン駐輪場の運営
- ・レンタサイクルや電動キックボードレンタルの事業者へ土地貸し
- ・レンタル農地
- ・貸し倉庫(入居者用物置/シェア物置)
- ・軒先出店(小規模) ほか

## 15㎡あれば車の出入りも可能

15㎡(約4坪)ともなれば、普通自動車が問題なく駐車できる広さです。駐車場区画やバイク駐輪場を新設して利用を募るほか、大型公園や野球場・競技場、レジャー施設等が近いのであれば、駐車区画を1区画から時間貸しできる「シェアパーキング」で運用する手も。また、車を用意して個人間カーシェアに挑戦したり、カーシェア業者に土地貸しするという方法もあります。

軒先出店であればキッチンカーの誘致も検討可能です。ただし、キッチンカー出店には「食品営業自動車」の営業許可と食品衛生責任者の資格が必要となるため、場所貸しをする際は必ず許可証等を確認しましょう。

- ・駐車場や駐輪場の新設 ・シェアパーキング運用
- ・カーシェア(独自運用/業者へ土地貸し)
- ・軒先出店(キッチンカー) ほか

## 収益化の秘訣は“顧客ありき”の販売戦略

狭小スペースの活用にあたり、重要となるのはマーケットインの思考です。ここまで面積ごとにアイデアをまとめましたが、「これしか面積がないからこれをする」と、“スペースの広さ”を起点にサービスを考えると、どうしても「やってみただけど誰も使わなかった」という結果に陥りがちです。

「入居者が求めるものは？」「地域の人々が求めるものは？」「遠方からの訪問者が求めるものは？」まず調べるべきは市場のニーズの種類と大きさです。土地そのものではなくマーケットに視点を定め、「人々に強く求められているものを最小限のスペースで提供する」ことこそ、空きスペースを効率よく活用する秘訣と心得ましょう。