

アスパ通信

August
2025

8

**敷金・礼金ゼロ物件は空室対策に有効？
メリットやリスク回避法を解説**

**賃貸物件における
事故と所有者責任について**



株式会社 **アスパ**

Asset value creation partners

敷金・礼金ゼロ物件は空室対策に有効？ メリットやリスク回避法を解説

敷金・礼金ゼロ物件のメリット

敷金・礼金をゼロにすると、入居者にとってもメリットがあるため、空室対策の有効な手段となり得ます。

まずは、敷金・礼金をゼロにすることで得られるメリットを見ていきましょう。

①入居促進効果が高い

敷金・礼金をゼロにすれば、入居促進効果を高める効果が期待できます。ただでさえ引っ越し費用だけでも高額で、利用者は少しでも初期費用を抑えたいと考えるためです。敷金・礼金だけでも、十数万円かかるケースは珍しくありません。

この費用を抑えられることは入居者にとっても大きなメリットとなり得ます。結果的に候補物件に選ばれやすくなり、早期に賃貸契約の成立する可能性が高まるため、空室期間が短縮され損失を減らすことができるでしょう。

②募集力が強化される

敷金・礼金をゼロにすることは、募集力の強化につながります。今では物件を探す際、インターネットの賃貸情報を確認することが一般的です。

特に、初期費用を抑えたいと考える人は「敷金（礼金）なし」にチェックをして検索するケースも多いでしょう。この際、敷金・礼金が発生する物件は候補から除外されるため、「敷金（礼金）なし」の物件は検索時に入居希望者の目に留まりやすくなります。検索時に表示されなければ競争の土俵に立つことすらできないため、検索時のヒット率を高める方策として有効な手段となり得るでしょう。

敷金・礼金ゼロ物件のリスクと対策法

①入居者の質が低下するリスクがある

敷金・礼金をゼロにすると、入居者の質低下につながる恐れがあります。入居者のハードルが下がり支払い能力の低い人を入居させてしまうリスクがあるためです。

入居者の質が低いと、騒音など生活に支障をきたすトラブルに巻き込まれる可能性があり、ほかの入居者の早期退去を招く原因にもなるでしょう。

入居者の質低下を防ぐ方法としては、入居審査を厳格化することが挙げられます。

収入証明、雇用形態の確認、過去の滞納歴、人柄などを入念にチェックし、信頼できる入居者に絞り込むことが大切です。



②退去時のトラブルに発展する恐れがある

敷金をゼロにすることは、退去時のトラブルに発展する恐れがあることも理解しておかなくてはなりません。

敷金を前もって払っていない場合、退去時に精算をしなくてはならないので、トラブルに発展するケースも考えられます。特に滞納や夜逃げをされると、その対応も複雑化する可能性もあります。

このリスクへの対処法として、まず契約書に原状回復費用についての特約や規約を明記しておきましょう。

併せて、家賃保証会社を利用することも大切です。家賃保証会社は、家賃滞納時に貸借人に代わって家賃を立て替えてくれる会社を指しますが、原状回復費を保証してくれるプランを設けているケースもあります。

保証の有無は家賃保証会社やプランによって異なるため、その内容についてきちんと確認しておきましょう。

敷金・礼金ゼロ以外にできる空室対策

①フリーレント(家賃無料期間)の実施

入居者にとっては、初期費用を大幅に抑えられるというメリットがあり、フリーレント単体の採用はもちろん、敷金・礼金ゼロと併せれば、より入居促進効果を高められるでしょう。ライバル物件との差別化が強まり、入居者を集めやすくなる、家賃を下げずに入居率を上げられるというメリットがあります。ただし、一定期間家賃収入が減ってしまうため、キャッシュフローなどもきちんと把握しながら慎重に検討した上で実施しましょう。

②付加価値の追加

「付加価値の追加」は空室物件対策の有効手段の一つであり、入居促進効果を高める効果が期待できます。

一例は、下記の通りです。

- ・家具家電付き
- ・無料Wi-Fi
- ・宅配ボックス
- ・オートロックや監視カメラなどのセキュリティ強化 など



付加価値を追加する際は「単身向け」「女性向け」など、入居者のニーズに合ったものを選択することで、より求めるターゲット層を取り込みやすくなるでしょう。それぞれの特徴を理解したうえで効果的な方策を実践してみましょう。

賃貸物件における 事故と所有者責任について

賃貸物件における事故と所有者が負う責任

賃貸物件内で事故が発生した場合、物件の占有者にあたる賃借人が最初に責任を問われます。

しかし、賃借人が適切に管理している場合は建物所有者である賃貸オーナー様が「工作物責任」に基づいて損害賠償を負うことが民法上、定められています。そのため、賃貸オーナー様は物件に関連する設備の適切な管理と定期的なメンテナンスを行い、事故や損害賠償のリスクを減らすことが大切です。

①工作物責任と瑕疵

工作物責任とは、建物や門、塀などの建物の付属物が原因の事故や損害に関連する責任のことです。

土地の工作物に瑕疵があって他人に損害を与えた場合、被害者に対する責任は工作物の占有者や所有者が負うことになります。瑕疵とは、建物や付属物が欠陥により、安全性を欠いている状態のことです。おもな欠陥は壁のひび割れ、水漏れ、電気配線の不具合などで、構造上の問題やメンテナンス不足による劣化が含まれます。

②工作物の定義

土地の工作物とはエレベーターやエスカレーター、ベランダ、階段、門、塀、看板など、土地に接して造られた設備全般です。賃貸アパートの設備に瑕疵があると、一時的に占有者が責任を負います。

占有者が必要な注意を行っていた場合は、所有者の賃貸人が責任を負うことになるため、適切な工作物の設置と管理を徹底しましょう。



工作物責任で義務を負う賃借人と賃貸人

①占有者にあたる賃借人の責任

占有者は設備の使用者を指し、賃貸アパートの階段やエレベーター、駐車場などの共用部分は賃貸人が占有者となります。もし契約管理業務のほか、物件管理業務まで委託している場合は、委託先が占有者に該当する可能性があります。使用範囲の責任を負うものの、損害に関して占有者の過失が認められない場合、占有者に対する工作物責任は免責されます。



②建物所有者にあたる賃貸人の責任

占有者に過失が認められず、建物所有者である賃貸人に対して工作物の設置または保存に瑕疵があると判断された場合は、建物の所有者が責任を負うことになります。

占有者と異なり、所有者は無過失責任として免責事由が認められず、いかなる場合でも責任を負わなければなりません。

民法における占有者と所有者の違い

占有者はその場を借りて使用する人（賃借人）で、所有者は土地や建物のオーナー様（賃貸人）です。

占有者と所有者の違いはそれぞれが持つ権利にあり、占有者は土地や建物などを実質支配する権利（占有権）を持ちます。

一方、所有者は、法の範囲内で土地や建物などを使用して収益化や処分する権利（所有権）を持ちます。

オーナー様が土地を貸し出した場合、土地の所有権はオーナー様が保有したまま占有権のみ土地の使用者に移行するイメージになります。

所有権を持つ賃貸人が賃借人を強制退去させるトラブルを防ぎ、占有権によって賃借人が保護されています。

賃貸物件オーナーが責任を負うトラブル例

①古物件や既存不適格建築物で事故が起きた場合

築年数の古い物件や既存不適格建築物で事故が起きた場合、適切な修繕管理を行っていない場合は責任を問われます。（既存不適格建築物とは、法改正前に建築された現行の建築に適合しない建物のことです。）

民法606条では、賃貸オーナーに「物件の安全性を保つ修繕義務」が定められています。

特に、耐震性や防火安全性などは改正されているため、現行の基準を満たすように管理し、不適合な部分がある場合は改修工事が必要です。

②自然災害で建物が損壊して損害を与えた場合

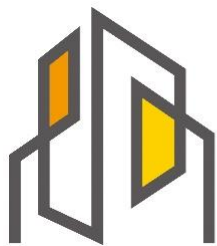
自然災害により賃貸物件が損壊して第三者に損害を与えた場合、オーナー様の責任が求められる可能性があります。この場合の第三者とは、通行人や近隣住民などを指します。自然災害による建物の損壊は、物件の安全対策を怠っているとして責任が問われるため、定期的な点検と維持管理が重要です。

また、消防法で消火器や火災報知器の設置、点検が義務付けられており、防災設備が不十分で事故が発生した場合もオーナー様の責任が問われます。

不動産のことなら、地域密着の 当社へお任せください！！

- 1947年創業の会社から独立、豊富な実績と提案力
- 平均入居率98.3%の高入居率
- CPMなどの有資格者によるコンサルティング
- 地域のために愛される不動産管理・取引を実施

まずはアスパにお気軽にご相談ください！



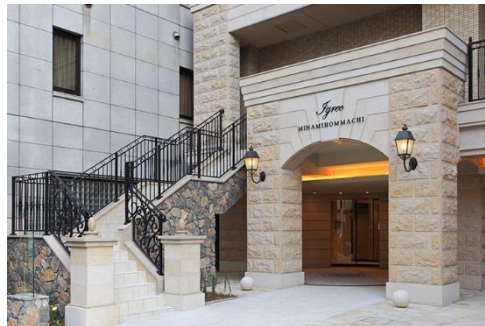
株式会社アスパ

Asset value creation partners

〒541-0059 大阪府中央区博労町1-4-6 イグレック南本町202

TEL : 06-6263-7500

FAX : 06-6263-7501



ホームページは
こちらから

より良い賃貸経営のためのご相談承ります

- | | |
|------------|------------|
| ○空室について | ○物件の売却について |
| ○リフォームについて | ○土地活用について |
| ○家賃滞納について | ○相続対策について |
| ○物件の管理について | ○その他 |
| ○物件の購入について | |