

アスパ通信

September
2025

9

賃貸住宅向けディスポーザーで空室対策は可能？
導入効果と注意点を解説

接道のない土地の評価は低い？
売却を成功させるポイントについて解説



株式会社アスパ

Asset value creation partners

賃貸住宅向けディスポーザーで空室対策は可能？

導入効果と注意点を解説

ディスポーザーとは？

ディスポーザーとは、生ごみをシンクの排水口に流して細かく粉砕し、水と一緒に下水へ流す設備のことです。

家庭で出る生ごみを手早く処理できるため、ごみの量を減らし、調理や片付けの手間を軽減できます。

また、臭いや害虫の発生を抑えやすくキッチンを衛生的に保てることから、料理をする機会が多い家庭に人気のキッチン設備です。

処理した生ごみは下水処理施設でちゃんと処理されるため環境面への負荷も抑えられます。



賃貸住宅へのディスポーザー導入時の注意点

①導入や維持管理にコストがかかる

賃貸住宅でディスポーザーを設置する場合、導入や維持管理にはコストと手間がかかります。

ディスポーザーには「生物処理タイプ」と「機械処理タイプ」があり、それぞれの特徴は下記の通りです。

【生物処理タイプ】：専用の処理槽に集めた生ごみを、微生物の力で分解する方式

【機械処理タイプ】：機械内で熱による乾燥処理などを行い、生ごみを分解する方式

生物処理タイプは建物全体で排水処理システムを組む必要があるため、後付けでの設置は難しいとされています。

一方で機械処理タイプは、処理用タンクなどの設備を必要としますが、比較的導入しやすいです。

導入費用は、戸数や処理槽のサイズなどで異なります。一般的には数十万～数百万円かかるため、事前に専門業者と相談し、慎重に検討することが大切です。

なお、ディスポーザーの寿命は一般的に7～10年程度とされています。劣化状態で使い続けると水漏れや故障などのトラブルを引き起こしかねないため、定期的なメンテナンスも欠かせません。

②自治体への申請や確認を必要とする

ディスポーザーは、物件を所有するオーナーであっても勝手に取り付けることはできません。

設置にあたっては、自治体への申請手続きが必要です。自治体によっては、ディスポーザーの設置を許可していない場合もあるため、事前にならざる確認しておきましょう。

その一方で、ごみの減量や環境負荷の軽減につながる設備とされることから、自治体によっては設置に対して助成金を用意していることもあります。

賃貸住宅向けディスポーザーは空室対策に有効？

①ほかの物件と差別化が可能

国土交通省の「ディスポーザーの導入効果・導入事例」によると、普及率は自治体によって差があるものの、多くの地域で「1.5%未満」ととどまっており、日本ではまだディスポーザーの導入があまり進んでいません。

そのため、賃貸物件にディスポーザーを導入すれば、ほかの物件との差別化につながり、入居者にとって魅力的な設備の一つとなるでしょう。

②入居者の生活満足度が上がる

賃貸住宅にディスポーザーを導入することで、入居者の生活満足度が向上する可能性が高まります。

ディスポーザー導入のおもなメリットは、下記の通りです。

- ★生ごみの処理が簡単になる
- ★ごみの減量効果が期待できる
- ★シンクの片付けが楽になる
- ★害虫や悪臭の発生を抑制できる など

特に、家で料理をする機会が多い人にとっては、ディスポーザーの設置が大きな魅力に感じられるでしょう。

他の物件との差別化につながるだけでなく、入居促進や早期退去防止にも効果が期待できるため、総合的に見て有効な空室対策となります。

③空室対策にディスポーザーを導入する際の判断

ディスポーザーは空室対策に有効な手段の一つですが、物件の特性に合っているかどうかを見極めて導入を判断する必要があります。

ディスポーザーのメリットは「家事の負担軽減」や「害虫・悪臭の抑制」で、よく料理をする世帯には好まれる傾向にあるでしょう。

しかし、単身世帯で料理をする機会が少ない人や、仕事で家を空けていることが多い人にとっては、それほど大きなメリットは感じられないかもしれません。

ディスポーザーの導入や管理にはコストと手間がかかるため、導入については物件の入居者層や特性に合わせて検討し、導入の際にも専門業者とよく話し合ったうえで進めることが大切です。



接道のない土地の評価は低い？ 売却を成功させるポイントについて解説

接道のない土地

接道のない土地は「無道路地」とも呼ばれ、道路に接していない土地や、建築基準法が定める接道義務を満たしていない土地を指します。

建築基準法第43条では、建築物の敷地は道路に2m以上接していなければならないと定められており、接道義務を満たしていない土地は、資産価値や売却価格が下がるケースも多いです。

なお、接道のない土地は利便性に劣るため、接道している土地よりも固定資産税が安くなる傾向にあります。

ただし、長期間所有していると、累積的な税負担だけでなく管理の手間やコストがかかることから、できるだけ早い段階で売却を検討することが推奨されています。

接道のない土地の評価が下がる理由

接道のない土地の売却価格は、接道義務を満たす土地の価格相場の5～7割程度になることが一般的です。

本章では、接道のない土地の評価が下がる理由を3つの観点から紹介します。

①建て替えや大規模なリフォームができない

接道のない土地は建築基準法の接道義務を満たしていないため、「再建築不可物件」と認定され、原則として建て替えや大規模なリフォームが認められていません。

これは、道路に2m以上接していなければ新たに建築することができないという法律の規定によるものです。

そのため、建物の老朽化や災害での損壊があっても再建築できないリスクが高いため、住宅としての価値が大きく下がり、結果として利用できない土地だけが残ってしまいます。



②金融機関の住宅ローンの審査が通りにくい

接道のない土地は、金融機関による住宅ローンの審査が通りにくいといわれています。

これは、接道義務を満たさない土地は家の再建築が困難であり、担保価値が低く評価されるためです。

担保価値が不十分だと、金融機関は貸し倒れリスクを懸念するため、融資の審査を厳しくします。

結果として、接道のない土地を購入する際の住宅ローンを申し込んだとしても、融資自体が難しくなる場合が多いでしょう。 2

③隣地トラブルが起きやすい

接道のない土地は、隣地トラブルが起きやすいともいわれています。

道路に接していないため、通路の確保や境界線に関する取り決めで、隣地の所有者と意見が対立することは珍しくありません。さらに、家同士の距離が近い場合には、プライバシーや生活音などをめぐるトラブルが生じる可能性もあります。

通行権や境界の明確化が難しいケースでは、日常生活に支障をきたすことや管理の手間が増えることも考えられ、場合によっては法的な争いに発展することも否定できません。こうしたリスクは購入希望者にとって大きな不安要素となるため、結果的に土地の評価が下がる原因につながります。

接道のない土地を売却する方法

①建築基準法第43条の「但し書き許可」を取得する

接道義務を満たしていない土地でも、建築基準法第43条第2項に該当する「但し書き許可」を取得できれば、建物の建築が可能になるケースもあります。

但し書き許可とは、周囲の状況や安全性などの条件を満たせば、特例的に建物の建築が許可される制度です。

自治体の判断によって対応が異なるため、事前に自治体への相談や申請を必要としますが、許可が下りれば建て替えのできる「建築可能地」として売却しやすくなるでしょう。

②隣地の所有者に相談し接道義務を満たす

隣地の一部や全部を購入するなどして道路に通じる通路を確保できれば、接道義務を満たせる可能性が高まります。

買い取り価格は、一般的な相場よりも高くなる傾向がありますが、隣地所有者の協力を得ることができれば土地の利用価値が大幅に高まり、売却価格を大きく引き上げることがができます。

交渉に際して、正確な測量図面があれば、相手にどの部分をどれだけ購入したいのかを具体的に示すことができ、話が早くなります。

また単に「土地を売ってほしい」と依頼するのではなく、相手にも利益があるような提案をすることが重要です。

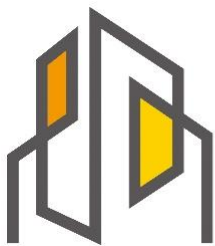
スムーズに進めるうえで、事前に専門家へ相談することもあわせて行いましょう。



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！



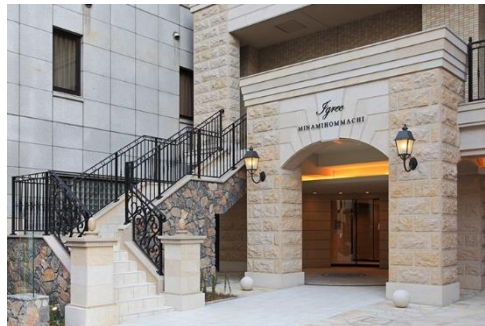
株式会社アスパ

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 | |