

確かな明日を！



ダイワ

賃貸経営のオーナー様を
サポートいたします

○ パートナーズ通信

Vol.27 2026 Winter

あたたかさにつれる、 冬のひととき

セミナーのご報告

建物メンテナンスサイクル
費用を抑え効果を高める方法

法律なんでも相談室

「住宅セーフティネット法」について

ダイワホーム各店舗のご紹介

まちの最前線

リニア駅周辺まちづくり
火葬場整備の支援要請



最前線

from 相模経済新聞
THE SAGAMI KEIZAI



リニア駅周辺まちづくり

イノベ戦略を策定 先端分野の研究開発集積

相模原市は11月14日、橋本駅南口エリアで進むリニア中央新幹線神奈川県駅（仮称）の設置を見据え、周辺地域を研究開発都市へと進化させる「リニア駅周辺まちづくりイノベーション戦略」を公表した。デジタル、ロボット、モビリティなど先端分野の研究開発拠点を

集積し、「日本中央回廊」と首都圏をつなぐ広域的「ハブ」の形成を掲げる。同エリアでは、2023年に市が「まちづくりガイドライン」を策定。UR都市機構による橋本駅南口地区の土地区画整理事業もことし9月に国

の認可を受けるなど、リニア開業を見据えた基盤整備が本格化している。市はこれらの動きを受け、産業振興策を都市開発と連動させるため戦略をまとめた。戦略のビジョンには、「プロダクトイノベーション」を生み出すハブ拠点の構築」を掲げ、産官学が連携するエコシステムの形成を目指す。

JR東海が運営するイノベーション拠点「フアンタステックラボ」、市とJAXAによる宇宙関連産業の連携協定、ロボットビジネス協議会と戸田建設による実証実験など、多様なプロジェクトが進行している。

市は今後、ものづくり産業交流ゾーンでの研究開発拠点整備や、民間事業者によるオフィス誘致支援なども検討する。市は「リニア駅と橋本駅を中心に産業集積を進め、

指定都市 火葬場整備の支援要請 国の制度不在を問題視

全国20の政令指定都市で構成する指定都市市長会は11月17日、東京都内で会議を開き、高齢化の進展に伴い急増が見込まれる火葬需要に対応するため、国に対し火葬場整備への財政支援制度の創設を求める要請を採択。高齢化と人口減少の進行に伴う「多死社会」の到来を踏まえ、火葬需要が全国的に増加している一方、国による補助制度が不在である現状を問題視した。

要請では、都市部を中心に火葬需要が供給能力を上回る恐れがあると指摘。既存施設の老朽化も進んでおり、新設や改修、炉の更新などの整備が喫緊の課題と強調した。

確かな明日を！

相模ダイワの賃貸経営

相模ダイワのホームページでは「パートナーズ通信」バックナンバーをご覧いただけます

賃貸経営のオーナー様をサポートいたします

「住宅セーフティネット法」は、低所得者や高齢者などの住宅確保要配慮者が安心して賃貸住宅に入居できることを目的としています。ただし、家主側としては、家賃滞納、孤独死や死亡時の残置物処理等を心配する方もいらっしゃるようです。そこで、家主の懸念を解消し、支援の輪を広げるために、2025年10月に同法の改正法が施行されました。

また、生活保護受給者が入居する場合、「代理納付」を原則化して、自治体の福祉事務所が受給者の家賃などを直接家主に支払う方法が整備されます。さらに、入居者の孤独死リスクに対応するため、居住支援法人などによる見守りなど、入居後の支援体制が導入されます。また、入居者死亡時のトラブルに対応するためには、「終身建物賃貸借契約」を利用すれば、相続が発生せずに、契約終了の手続きを簡略化できます。その認可が事業者単位となり簡素化されました（高齢者住まい法の改正による）。加えて、居住支援法人の業務に入居者からの委託に基づく

相模原法律事務所の伊藤信吾です。賃貸住宅を経営されているオーナー様のお悩みを法的観点から解決に向けてアドバイス致します。今回のテーマは「住宅セーフティネット法」について。

法律なんでも相談室

伊藤信吾弁護士

ダイワホームからのお知らせ

株式会社ダイワホームは、相模ダイワグループの募集部門として相模原周辺に4店舗を構えています。

橋本支店

支店長 高橋

橋本駅周辺
旧城山エリア
旧津久井エリア
八王子市
稲城市
町田市北部



海老名支店

支店長 山岸

海老名市
座間市西部
大和市・愛甲郡
厚木市南部
伊勢原市
茅ヶ崎市・藤沢市
綾瀬市・平塚市



ダイワホーム 各店舗のご紹介

満室経営を目指し、日々、入居希望者様に最適なお部屋を提案しております。

中央支店

支店長 杉澤

JR横浜線・JR相模線の中央区エリア中心



本店

支店長 林

相模原市南部
町田市南部
横浜市
大和市（一部）
川崎市



弁護士法人

相模原法律事務所

検索

相模原法律事務所

市内各区3カ所！信頼と実績の創立30年！

離婚・養育費・慰謝料・相続遺言・債務整理・不動産関係・交通事故ほか

法律相談
ダイヤル

(042) 756-0971

法律相談 1時間 5,500円（税別）
法テラス無料相談あります！

《中央区》裁判所前主事務所

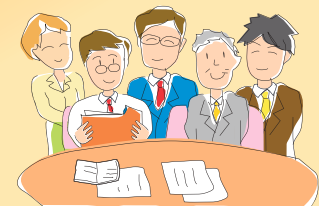
相模原市中央区富士見6-6-1-204
（市役所そば。駐車場4台有り。）

《南区》相模大野駅前弁護士事務所

相模原市南区相模大野8-10-4-201
（相模大野駅南口徒歩3分）

《緑区》橋本駅前弁護士事務所

相模原市緑区橋本3-19-17-702
（橋本駅徒歩4分）



弁護士 伊藤平信 弁護士 伊藤信吾
弁護士 片倉亮介 弁護士 中山峻介
《横浜弁護士会所属》



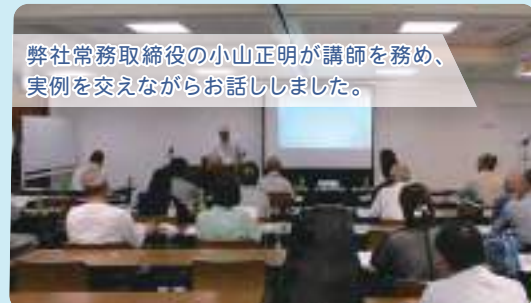
セミナー報告

8/30(土)

海老名市文化会館

テーマ

- ◆ 高齢入居者の課題
- ◆ 身近なトラブル事例
- ◆ リスクヘッジの選択肢
- ◆ 定期借家契約の有効性
- ◆ 建物メンテナンスサイクル



弊社常務取締役の小山正明が講師を務め、実例を交えながらお話ししました。



建物メンテナンスサイクル

費用を抑え効果を高める方法

前号に続き、『賃貸経営セミナー』で取り上げた内容をご紹介します。

POINT 01

修繕事情の変化

近年、修繕工事はさまざまな要因で高騰しています。さらに業者不足により、緊急工事の対応を断られるケースも増加しています。こうした状況下で全ての見込み修理を実施するのは非効率です。リスクとコストを見極めて、優先順位をつけることが重要です。

- ・材料費・運搬費・人件費の上昇
- ・働き方改革による労働時間の制限
- ・緊急・面倒な工事を断られる事例の増加

POINT 02

退去時の修繕

退去時は室内設備を見直す絶好の機会です。古い設備は思わぬ事故や費用につながるため、交換や点検が欠かせません。

- ・設備交換目安：エアコン・給湯器・分電盤・水栓など
- ・20年以上経過した給水管は漏水リスク大
- ・古いブレーカーは不具合による停電の恐れ
- ・間取り変更やクロス張替えて入居ニーズに対応

POINT 03

大規模修繕

屋根や外壁などの大規模修繕は高額ですが、計画的に行えば資金準備が可能です。特に足場費用は総工事費の約2割を占めるため、サイクルを伸ばすことが大きな節約につながります。

- ・高耐久素材の採用で修繕回数を削減
- ・外壁・屋根・防水は長寿命仕様を優先
- ・足場費用の発生を抑えることで長期的にコストダウン



退去リメイクと大規模修繕をバランスよく組み合わせ、計画的に進めることが安定経営につながります。修繕方法や投資効果は、物件ごとに異なりますので、ぜひ弊社担当者へご相談ください。

POINT 04

修繕の工夫

修繕は単なる維持ではなく、入居促進のチャンスでもあります。

- ・外壁カラーリングの工夫で印象を刷新
- ・他素材の追加で美観性を向上
- ・宅配ボックス・オートロックなど人気の設備を導入
- ・バイク置場の整備で収益性向上も可能

古くなったバルコニー素材を、ポリカーボネイトへ交換



エクステリアアイテムにより、建物外観の意匠アップ



高耐久素材を効果的に使用し、大規模修繕の回数を削減
メンテナンスサイクルを伸ばせば大きな出費を減らすことが出来ます。
※一般的な集合物件の大規模修繕工事では仮設工事（足場・簡易トイレ等）費用は総工事費の20%前後とされています。
※2022年4月以降、アスベスト検査・おおよそ10万円前後後が必須
※仮設工事費用は準備コストの為、建物の維持保全には貢献していない

高耐久素材の使用ポイント
①メンテナンス時に必ず足場が必要な箇所
②外壁塗装・屋根塗装・シール防水を高耐久化します。
③メンテナンス時に足場がなくても施工可能な箇所
④共用部廊下、側溝、ベランダ、階段鉄部（物件による）
⑤建物一このワイークポイントによって高耐久を検討
汚れやすい箇所、壊れやすい箇所等