～デジタル対応で手軽かつ安全に～

# 遺言の選択肢を広げる「保管証書遺言」とは

遺言の準備は、相続対策の基本にして最重要の施策と言われます。しかし、最大の障害は何と言っても作成ハードルの高さ。自分で書くにせよ、公証役場を使うにせよ、とにかく膨大な手間と労力が必要…。そんな課題を解決するべく、**スマートフォンやPCで遺言を作成できる新制度「保管証書遺言」**を設置する民法改正が、今年6月に成立し公布されました。そもそも、従来の遺言制度とどのように違うのでしょうか。

## 自書の手間が不要な「デジタル遺言」

現在、最も手軽とされる遺言は「自筆証書遺言」です。自筆証書遺言は、必要な形式さえ守れば自分のタイミングで自由に書くことができ、法務局に遺言を預かってもらう「自筆証書遺言保管制度」を利用することで、遺言の形式不備による無効リスクも低減可能。制度利用に役立つ「遺言作成キット」も多数登場し、誰でも簡単に、わずか数千円の費用で遺言書を作成できるようになりました。

ただし、この自筆証書遺言には「全文自書」という条件があります。何ページにも及ぶ遺言の内容を全文正しく手書きすることは、遺言の書き手にとって大きな負担です。例外的に"財産目録"だけはPC等での作成が認められていますが、この目録も全ページに署名と押印が必要。そこで注目されるのが、"デジタル遺言"とも呼ばれる新設の「保管証書遺言」です。まだ未確定の部分も多くありますが、利用の流れは概ね次の通りです。

## 保管証書遺言制度の利用の流れ

### 1｜遺言書の作成

**遺言の全文をスマートフォンやPC等で作成**します。最終的な形式は、印刷した書面でも、電子データ（電磁的記録）でも構いません。本人が文書を作成することはもちろん、第三者が本人に代わって遺言書を作成するケースも想定されています。

### 2｜遺言書への本人による署名

従来の遺言と同様、遺言書の内容が本人の意思である証明として署名をします。これも**"電子署名"等の電磁的方法が認められます**。なお、署名と大抵セットとなる「押印」は、法改正によって全ての遺言形式で不要となる予定です。

### 3｜面談等による本人確認/内容確認

本制度の最も特徴的な部分と言えるのが、この本人確認と内容確認でしょう。自筆証書遺言では、「自筆」であることが、遺言内容が本人の意思であることを証明する重要な要素のひとつとなりますが、PC等で作成されたデジタル遺言はその確認が難しくなります。

そこで本制度では、**本人が法務局の"遺言書保管官"の前で遺言書全文を読み上げるなどの方法**によって、遺言内容が本人の意思と相違ないことを確認する手続きがとられます。病気等の理由で現地に赴くことが難しい方のために、**オンライン会議の仕組みも活用**できる制度設計が図られます。

### 4｜法務局による遺言書データの保管

提出された遺言は自筆証書遺言保管制度をベースに法務局で保管されます。所定の手続きを踏むことで、**保管中の遺言はいつでも閲覧でき、修正（作成し直し）のために途中で保管を撤回することも可能**です。

また、遺言を預けていた本人が死亡すると、事前に指定された人物に法務局から遺言の存在が通知されます。盗難や紛失のリスクだけでなく、遺言の存在に気づかれないリスクを低減できる点も遺言保管制度の大きなメリットです。

保管証書遺言は、本年6月の公布から3年以内の開始とされており、利用できるのはまだ先の話ですが、将来への備えを始めるのに早すぎるということはありません。最終的にどの遺言制度を利用することになるにせよ、デジタル遺言という選択肢の増えたこの機会に、お手元のスマートフォンやPCで遺言の草案作成に着手してみましょう。

ハウジングNEWS ハウジングニュース 2026年11月号
2026年11月発行（毎月1回発行）
発行元 あざみ野不動産グループ ハウジングセンター株式会社
〒225-0011 神奈川県横浜市青葉区あざみ野2-9-13
TEL.045-901-1113 FAX.045-909-6163

# ハウジング NEWS 11

November 2026
オーナー様向けニュースレター

人気設備ランキング発表！

## 検索競争で生き残るための優先順位と差別化対策

建物保全＆経営改善、賃貸経営に役立つ不動産資格登場

～デジタル対応で手軽かつ安全に～

## 遺言の選択肢を広げる「保管証書遺言」とは

あざみ野不動産グループ ハウジングセンター株式会社

人気設備ランキング発表！

# 検索競争で生き残るための優先順位と差別化対策

## RANKING TOP10 この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる

| 単身者向け | ファミリー向け |
|---|---|
| No.1 高速インターネット（1Gbps以上）無料 | No.1 エアコン2台以上 |
| No.2 エントランスのオートロック | No.2 エントランスのオートロック |
| No.3 宅配ボックス | No.3 システムキッチン |
| No.4 インターネット無料 | No.4 高速インターネット（1Gbps以上）無料 |
| No.5 独立洗面台 | No.5 宅配ボックス |
| No.6 都市ガス | No.6 追いだき機能 |
| No.7 浴室換気乾燥機 | No.7 インターネット無料 |
| No.8 システムキッチン | No.8 ガレージ |
| No.9 ガレージ | No.9 ペット用施設（足洗い場など） |
| No.10 防犯カメラ | No.10 エレベーター |

## RANKING TOP10 この設備がなければ入居が決まらない

| 単身者向け | ファミリー向け |
|---|---|
| No.1 エアコン | No.1 エアコン |
| No.2 室内洗濯機置場 | No.2 室内洗濯機置場 |
| No.3 TVモニター付きインターホン | No.3 TVモニター付きインターホン |
| No.4 インターネット無料 | No.4 独立洗面台 |
| No.5 温水洗浄便座 | No.5 温水洗浄便座 |
| No.6 独立洗面台 | No.6 追いだき機能 |
| No.7 宅配ボックス | No.7 インターネット無料 |
| No.8 エントランスのオートロック | No.8 エアコン2台以上 |
| No.9 備え付け照明 | No.9 システムキッチン |
| No.10 シングルレバー水栓 | No.10 エントランスのオートロック |

※掲載の情報は2026.10.19「全国賃貸住宅新聞」より抜粋

「周辺相場より家賃が高くても決まる」ランキング… 単身❶〜⑩ ファミリー❶〜⑩
「この設備がなければ決まらない」ランキング… 単身❶〜⑩ ファミリー❶〜⑩

今年も恒例の「人気設備ランキング」が全国賃貸住宅新聞社より発表されました。「この設備があれば周辺相場より高くても決まる」「この設備がなければ入居が決まらない」の2つの視点から集計されたランキングは、今や賃貸経営者にとって重要な空室対策資料です。

しかし、設備に対する入居者ニーズは年々多様化しているうえ、新築・築浅物件ではランキング常連設備を網羅的に備えることが当たり前となりつつあります。競合物件と同等以上の魅力を確保して入居者に選ばれるためには、人気設備を導入するにも「優先順位」を考えることが欠かせません。

### 内見数減少時代は「WEB集客」最優先

部屋探しにおける「物件内見数」は、実は年を追うごとに減少しています。不動産各社や調査会社の発表によると、今や平均内見数は3件未満。「WEBで見つけた物件しか内見しない」という流れは、オンライン内見や電子契約普及の後押しもあり、さらに加速しています。

このような状況下では、空室対策は"WEB集客対策"が最優先です。ポータルサイト等での検索時に、入居候補物件に入らない限りは内見も、その先の成約もないのです。候補に入るために、まず多くの人が求める「人気検索条件の設備」を取り入れる必要があります。

この際、設備選びのヒントとなるのが本ランキング、そして不動産ポータルサイトの公表する人気検索条件。例えば、LIFULL HOME'Sは年に一度、**「住まい探しの絶対条件ランキング」**と題した自サイト検索データを公表しています。

住まい探しの絶対条件ランキング2026

また、SUUMOはデータの公表こそないものの、スマートフォン版（WEB・アプリ）にだけ**「人気のこだわり条件」という12項目**を設けており、ここに登場する設備は「絶対条件」と呼べるもの。これらと照らし合わせ、追加できる設備があれば早急に着手すべきでしょう。

**SUUMO「人気のこだわり条件」12項目**

- ☐ バス・トイレ別
- ☐ 2階以上
- ☐ 駐車場あり
- ☐ エアコン
- ☐ 独立洗面台
- ☐ オートロック
- ☐ ペット相談可
- ☐ コンロ2口以上
- ☐ 都市ガス
- ☐ 温水洗浄便座
- ☐ 室内洗濯機置場
- ☐ TVモニター付きインターホン

※2026年10月19日時点

### 必須は「ネット」「タイパ」「防犯」の設備強化

既に"絶対条件"を備える場合の次の一手は、近年の3大必須テーマ「インターネット環境」「タイパ向上」「セキュリティ」の設備です。賃貸の設備充実化が進む中、この基本設備の有無は成約獲得にも大きく影響をします。

**●インターネット環境…** もはやネットなしには知人との連絡もお得な買い物も、行政の手続きにさえ不便をきたす昨今、十分なネット環境が手に入るかは入居者の最大の関心事です。**「高速インターネット（1Gbps以上）無料❶❹」「インターネット無料❹❼❹❼」**がこの順位なのも当然のこと。無料提供が難しい場合でも、入居者側で高速回線を契約できるよう、MDF（電話・通信回線を集約する設備）の整備や回線工事時の穴あけ・ビス留め等の許諾設定を必ずしておきましょう。

**●タイパ向上設備…**

時間を有効活用できる"タイパに優れた設備"も重要です。荷物待ちの在宅が不要になる**「宅配ボックス❸❺❼」**、天候や帰宅時間を気にせずに済む**「室内物干し」「浴室換気乾燥機❼」**、夜のうちにごみを出せる**「24時間利用可能ごみ置き場」「ゴミステーション」**など代表設備のほか、家事ラクを叶える食器洗い乾燥機や、IoTで効率化されたスマートホーム化なども入居者の注目を集めるタイパ向上策です。

**●セキュリティ設備…** 闇バイト事件や特殊詐欺などの報道増加を背景に、防犯設備に対するニーズは高まるばかり。**「TVモニター付きインターホン❸❸」「防犯カメラ⑩」**といった王道設備はもちろん、玄関のダブルロックや防犯シャッター等も好印象を引き出します。訴求力が最も高い**「エントランスのオートロック❷❷❽⑩」**は後付けが難しい設備ですが、近年はインターネット回線や入居者のスマートフォンを活用して安価に設置できる商品も登場。賃料アップ効果を全戸に波及させられれば、導入コストの回収も十分に期待できます。

### 設備充実時代ゆえの「共用部対策」

人気検索設備を整え、集客対策を施した後は、競争力強化のための「共用部対策」も検討したいものです。

前述の通り、賃貸住宅では設備の充実が加速し、人気設備の有無のみで内見者に好印象や感動を与えることは難しくなっています。だからこそ、**他物件と差がつくのが第一印象を決める共用部**。"外壁塗装"や"照明計画"による外観の一新はもちろん、廊下の"長尺シートの張替え"や"階段鉄部の塗装"、"高圧洗浄"や"植栽整備"の実施によって、暮らしの動線を小綺麗に整えるだけでも内見者の受け取る印象は大きく変わります。

ターゲットに合わせた必須設備でWEB検索を生き残り、隙なく磨かれた共用部で対抗物件の上を行く。費用対効果や集客目標を管理会社と相談しながら、早期の空室解消と長期的な安定経営を目指しましょう。

## ワンポイントコラム one point column

## 建物保全&経営改善、賃貸経営に役立つ不動産資格登場

スポーツの秋に芸術の秋。秋には様々な呼び名がありますが、不動産業界の秋は「勉強の秋」。国家資格では10月に宅地建物取引士、11月には賃貸不動産経営管理士やマンション管理士など、秋は不動産関連の資格試験が数多く開催される季節なのです。

こうした資格には、職業に関係なく誰でも受験可能で、賃貸経営に役立つ資格も多数存在します。中でも、最近登場した「賃貸住宅メンテナンス主任者」と「賃貸住宅経営アドバイザー」は、実践的な知識を学べる日本賃貸住宅管理協会認定の新資格です。

### ■管理運用を学ぶ「賃貸住宅メンテナンス主任者」

賃貸住宅の設備や建物の維持保全の基礎知識を体系的に学ぶことができる、2023年創設の資格です。オンラインでいつでも誰でも受験可能なこともあり、約3年で3万5千人以上の有資格者が誕生しています。

試験勉強では、建物の構造や給排水・ガス・電気等の設備の知識、修繕発生を未然に防ぐメンテナンスや巡回点検のチェック方法等が身につきます。賃貸経営者が建物管理を学ぶ入門編にぴったりの資格です。

### ■経営・投資を学ぶ「賃貸住宅経営アドバイザー」

今年9月に新設されたばかりの資格で、賃貸住宅の所有者に「経営」の視点で寄り添い支援する専門家の育成を目的とした資格です。

不動産会社の社員やコンサルタントなど、収支改善の提案やアドバイスをする立場向けの資格のため、合格難易度は高めといえます。賃貸経営者が自らこれを取得することで、投資分析や経営分析の基礎知識が身につき、今後の買い増しや売却の判断にも活かすことができるでしょう。こちらもオンラインでいつでも誰でも受験可能です。

資格取得を通じて賃貸経営の専門知識を獲得できれば、修繕・設備更新・売買などあらゆる場面で、不動産会社とより深いレベルでの対話・相談も可能になります。経営の質を高める一環として「勉強の秋」にトライしてみてはいかがでしょうか。