

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



賃貸経営の最新ニュースを皆様へ！ 無料配布しております。
賃貸経営の管理・リフォーム・経営に関するご相談などお気軽にお問い合わせください。

Real Estate

■2022年5月号

■URL: <http://www.milford.co.jp>

発行店: 株式会社ミルフォード・リアルエステート

住所:

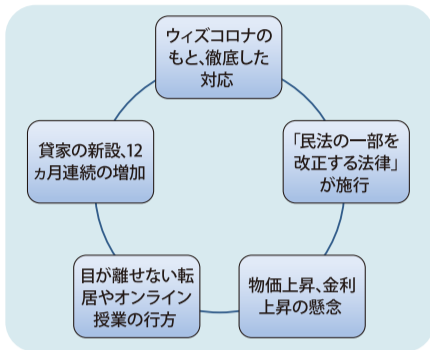
電話:

担当者: _____



コロナ禍は人々の住まい方に影響を及ぼし、同時に賃貸ニーズにも影を落としています。賃貸需要が変化中、市場の動向が注目されます

賃貸市場に見られる主だった動向



景気は多様な要因が重なって、なかなか本格的に向上きません。日本銀行の4月11日公表の「地域経済報告」でも、住宅投資は「持ち直している」と捉えています。「景気に関する調査結果」参照。まだしばらく、景況感の下押し要因に対応する局面が続くと見

賃貸市場を困む諸問題に直面するもスピードに展開

ウィズコロナのもと、市場ニーズにも多様化の要望一段と高まる

さわやかな季節を迎えました。オーナー様、お取引先の皆様、お変わりありませんか。賃貸住宅市場は安定基調で推移しており、市場を囲む多くの問題に直面する中で、スピードに進展しています。今日の賃貸住宅市場の主だった動向をお伝えします。

初夏を迎える賃貸住宅市場は、ウィズコロナのもと、様子を見ながら3密回避、マスクの着用、手指衛生等の感染対策を徹底して、対応しています。

仲介現場の主だった傾向としては、やはりコロナ禍の影響は強く、リモート接客、オンライン内見と、非接触による契約手続きを求めるお客様が着実に増えています。物件の選択にもテレワークに適した間取りの物件の希望者が増えるとともに、通信速度の速いインターネット回線を要望する声も一段と高まっています。また、コロナ禍が及ぼす雇用環境の悪化に伴い家賃の安価な物件への転居やオンライン授業の行方についても目が

離せません。4月1日に「民法の一部を改正する法律」が施行され、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられました。成年年齢の改正に対して政府は、「成年年齢を18歳に引き下げることは18歳、19歳の若者の自己決定権を尊重するものであり、その積極的な社会参加を促すことになると考えられる」と、説明しています。賃貸借の契約



物価と金利上昇の行方が、今後の賃貸経営にも影響しそうです

にも影響を及ぼします。注意が必要とされます(2面「賃貸経営ワンポイントアドバイス」参照)。

物価と金利が大きく上昇すれば家賃の上昇も

依然、賃貸住宅の新設傾向は衰えず、2月の貸家の新設住宅着工は、前年同月比4.6%増で、12カ月連続の増加となっています。前月同様、公的資金による貸家は減少したが、民間資金による貸家が増加したため、貸家全体で増加し、1~2月の合計では前年比10.2%増です。賃貸住宅の旺盛な投資環境は、安定した家賃収益が見込めることからしばらく好調をキープしそうです。

賃貸住宅の新設が続くことから、賃貸住宅の建設、購入に係るアパートローン融資の令和2年度末の新規貸出額は国土交通省調べによると、2兆2160億円で、貸出残高は33兆2807億円と、令和元年度末より1兆390億円増加しています。今後の見通しですが、世界中が注目している物価上昇、金利上昇のインフレが、日本でも大きく進行すれば家賃の上昇につながると考えられます。また、そういう状況ではないよう

景気に関する調査結果(内閣府・日本銀行・帝国データバンク)



景況感が向上するには、なんといっても小売・飲食などの消費の拡大が第一のようです

「ざくらレポート」(日本銀行)「引き続き持ち直しの方向」日本銀行は4月11日開催の支店

「景気ウォッチャー調査」(内閣府)3月は前月差1.1ポイント上昇景気の指標となっている内閣府が4月8日に公表した3月の景気ウォッチャー調査結果は、景気の現状判断DIが前月差10.1ポイント上昇の47.8ポイントになった、としています。

また、「景気は、新型コロナウイルス感染症の影響は残るものの持ち直しの動きがみられる。先行きについては、ワクチン接種の進展等もあり、感染症の動向への懸念が和らぐ中、持ち直しの期待がある一方、ウクライナ情勢による影響も含め、コスト上昇等に対する懸念がみられる」と見えています。なお、2~3カ月先の景気の先行きに対する判断DIは、前月を5.7ポイント上回る50.1とまとめています。

「TDB景気動向調査(全国)」景気DIは3カ月ぶりに改善

(株)帝国データバンクが4月5日に発表した、「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、3月の景気DIは前月比0.5ポイント増の40.4となり、3カ月ぶりに改善しました。「国内景気は、好悪両面の要因が顕在化した中で下落傾向が停止し、わずかに向上した。今後は、下振れリスクを抱えながらも、人出の増加などで緩やかに向上と見込まれる」と捉えています。不動産DIは、前月比0.2ポイント増の42.8で、わずかながら3カ月ぶりに増加となりました。

発表される景気動向の調査結果は、現状・先行きともに懸念材料が多く、明確な回復指向とはなっていません。長会議に向けて収集した情報をもとに集約した、「地域経済報告」(ざくらレポート)(令和4年4月)を公表したが、それによると、各地域の景気の総括判断は、「各地域の景気の総括判断をみると、多くの地域で引き続き持ち直し方向の判断となっているが、前回と比較すると、感染症の再拡大のほか一部の供給制約の影響もあって、8地域で判断を引き下げている」としています。賃貸住宅の投資について企業から、「貸家の着工は、高齢化の進展を背景に相続税対策の需要が根強い中、金融機関の貸出スタンスが幾分緩和していることもあり、下げ止まり感がみられる」といった声があります。

ニュースフラッシュ

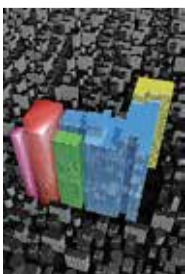
全ての不動産の共通コード「不動産ID」の「不動産IDルールガイドライン」公表

不動産の共通コードとしての「不動産ID」のルールを定めた「不動産IDルールガイドライン」がこのほど、国土交通省から公表されました。

不動産IDは各不動産全ての共通コードです。不動産IDによって、住所の微妙な違いの「表記ゆれ」や同一住所・地番に複数の建物がある場合も含め、不動産を特定できるものです。

これにより、IDを突き合わせることで同一物件かが判断できて、物件の名寄せ・紐付けが容易になり、業務効率の向上が期待されています。ルールに基づき、官民誰でも活用できます。

公表されたガイドラインのポイントは、IDは不動産登記簿の不動産番号(13桁)と特定コード(4桁)で構成される17桁の番号で、不動産番号のみで対象不動産を特定できない場合に、一定のルールに基づいて特定コードに個別の符号を入力する、というものです。同省では今後、不動産関連情報の連携・蓄積・活用の促進など、幅広い活用が期待される、と見えています。



「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集(再改訂版)」公表

賃貸借実務に関連する国の新制度を追加

賃貸住宅に関連した様々な疑問点を解説した「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集」の再改訂版が国土交通省から公表されました。新制度の追加や分かりやすい表現への修正の工夫が見られます。



この事例集は平成23年3月に、賃貸住宅の賃貸借関係紛争にかかるとして作成されたものです。主な相談と考えられるものについて項目別に整理し、想定質問を作成。その対応について例示したもので、法的な見解を示すものではありません。

事例集の質問項目は、「借主からの質問」「連帯保証人からの質問」「貸主からの質問」と、相談者の立場別に3部に分かれています。借主からの質問では、入居前・入居中・退去時の時系列に沿って、解説されています。貸主からの質問では、重要事項説明・契約・更新・家賃などが



「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集」が参考になります

取り上げられています。データのアップグレードの向上を図る

特筆されるのはこうした質問の参考資料として、質問項目別のほか、各種書式例や相談先、トラブルの迅速な解決にかかる制度が紹介されている点で、全体の理解に役立ちます。

また、事例集は平成24年2月に「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の変更を反映する改訂を行い、令和4年3月には令和2年4月から施行された改正民法の内容や、民間賃貸住宅の賃貸借実務における近年の動き等を反映する改訂を行っ

ています。今回の改訂では、改正民法によって賃貸借実務の相談対応に影響が生じると考えられる事項(極度額の定め等)や、インターネット環境、家賃債務保証業者の活用増加など、賃貸借契約実務において、より重要性を増している事項について、Q&Aの新設、既存解説を更新し、改正民法の適用関係について解説しています。

さらに、賃貸借実務に関連する最高裁判例や国の新たな制度の追加、アンケート結果等データの更新などをアップデートし、ほかにも参考条項へのQRコードの追加など利便性の向上を図っています。

賃貸住宅に関する諸問題が、行政サイドの視点でコンパクトにまとめられており、賃貸経営の教科書を思わせる内容です。国土交通省のホームページからダウンロードできますので、一度ご覧になってみてはいかがでしょうか。

18歳に達しているか契約時に確認が必要

今年の4月1日に「民法の一部を改正する法律」が施行され、成年年齢が引き下げられて、18・19歳が成人の仲間入りとなりました。親の同意がなくても携帯電話の契約やクレジットカード

民法改正で18・19歳が成人の仲間入り 賃貸借契約も一人で契約が可能に

賃貸経営ワンポイントアドバイス

ド、そして賃貸借契約も一人で契約ができるようになりました。これまででは部屋を借りる際、



未成年者は親の同意を得ずに契約した場合、契約を取り消すことができませんでした

生ずるために、一方的に取りやめることはできないため、新たな問題が懸念されています。

一般的に賃貸借契約には、連帯保証人もしくは家賃保証会社の利用が求められ、場合によっては収入証明書も必要になりますので、18歳の成年だからとい



部屋を探す際、誕生日を迎えて成人になった18歳と誕生日前の17歳が混在するケースがあるので、成人かそうでないかの事実確認に注意が必要となります。今後、契約者が20歳未満の場合、賃貸借契約を結ぶ際には、従来に増して間違いが起こらないように、丁寧な説明が求められます。

なお、民法の成年年齢が18歳に引き下げられても、飲酒、喫煙の年齢制限は20歳のまま維持され、競馬や競輪などの投票券を買うことはできません。世界では18歳の成年年齢が主流となっており、18歳が18歳の社会全体が18歳成年に馴れ親しむまでには、もう少し時間が必要となる

情報パック



新しいお部屋で新生活!『賃貸借契約』を理解して、トラブルを防ごう!!

国民生活センターが「賃貸借契約にまつわる相談」と「トラブル防止のポイント」を公表

(独)国民生活センターや全国の消費生活センターに寄せられる住宅の賃貸借に関する相談件数は、年間およそ3万件(8令和2年実績)です。このうち、契約当事者が20歳未満及び20歳代の相談の件数は、約21%の6千件程度寄せられています。

そこで、国民生活センターはこのほど、「若者向け注意喚起シリーズ」として、「新しいお部屋で新生活!『賃貸借契約』を理解して、トラブルを防ごう!!」を公表しました。

若者の新生活がスタートする春のタイミングと、民法改正にともなう18・19歳が成人となるこの時期に、契約に関するトラブルの注意



喚起も兼ねて公表されたものです。主な内容は、「賃貸借契約にまつわる相談」と「トラブル防止のポイント」で、トラブル防止のポイントでは、「契約時」「入居中」「退去時」の実例や対処法をそれぞれ取り上げています。

契約に際してより一層分かりやすく丁寧な説明が求められます

全体に啓蒙的な観点からまとめられており、契約時には、契約書類の記載内容や賃貸物件の現状をよく確認しましょう。入居中は、入居中のトラブルは貸主側にすぐ相談しましょう。そして、退去時には、精算内容をよく確認し、納得できない点は貸主側に説明を求めましょう…といったものです。



そして、民法改正にともなう18・19歳の成年年齢の引き下げについては、2022年4月1日から、18歳になれば、一人で賃貸借契約ができるようになります。しかし、原則として一方的に契約をやめることはできないので、契約するかどうか、慎重に検討しましょう、と結んでいます。

同センターでは、住宅の賃貸借に関する消費者トラブルは、10~20歳代の若者にも見られ、親元を離れ新たな生活を始める際に賃貸借の契約をすることが多く、トラブルにならないよう注意が必要、としていることから、契約に際してはより一層分かりやすく丁寧な説明が求められるものです。

ちょっと一服



東京の帝国ホテルが本館の建て替えを機に、新規事業として賃貸ビジネスに参入すると報道されました。すでにスタートしているサービスアパートメントが好評ということから、オフィス・サービスアパートメント・賃貸住宅などの賃貸住宅事業を始めるようです。プランの詳細は明らかになっていませんが、「日比谷に『住まう』」賃貸住宅の構想に興味は尽きません。

手探りで進むウィズコロナ下 万全の態勢で契約に取り組みます

定した家賃収入を見込んでいたものが、また、ポスト・コロナのインバウンド需要を狙った動きも見られます。年々、季節感が薄まっていますが、今年の春の賃貸ビジネスシーズンも一段落となりました。手探りで進むウィズコロナ下、これから季節もよく、連休から梅雨の始まる6月にかけてもなお、部屋を探すお客様の来店が続きます。契約に至らなかった物件に関しては、万全の態勢で契約に取り組みたいと思っております。



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。