

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

■2023年3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: _____

賃貸市場を取り巻く主な傾向

- 持ち直しの動きが見られる景気
- 東京圏への転入超過数拡大
- 新設着工2年連続の前年比増
- 募集家賃前年同月上回る
- 新築・古物とのバランス図る

新築が市場に数多く出回ると一般的には市場の活性化に繋がるのですが、当然、新築は既存の物件と競争することとなり、競争状態になります。こうした新設傾向について、住宅生産関連団体、一般社団法人住宅生産団体連合会の「経営者の住宅景況感調査」の低層賃貸住宅に対する予測では、「市況は変わらず1〜3月も同様で厳しくなる」と慎重なコメントが見られます。

しかし市場は新築増に對して、世帯増も影響し、新築分が吸収されて築古物件との差別化で上昇指向を歩んでほしいものです。

これは2年連続の前年比増で、過去4年で一番多い戸数となった。賃貸住宅市場の動向を把握する一つの指標に、賃貸住宅の新設戸数が挙げられますが、最新のデータを見ると、昨年12月は22カ月連続で前年同月上回り、昨年1〜12月1年間で前年比7.4%増の34万5千戸が新設着工されています。

新築が市場に数多く出回ると一般的には市場の活性化に繋がるのですが、当然、新築は既存の物件と競争することとなり、競争状態になります。こうした新設傾向について、住宅生産関連団体、一般社団法人住宅生産団体連合会の「経営者の住宅景況感調査」の低層賃貸住宅に対する予測では、「市況は変わらず1〜3月も同様で厳しくなる」と慎重なコメントが見られます。

また、全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)の第28回不動産市況DI調査では、「居住用賃貸物件の賃料の動向」として1月1日現在に對して3カ月後の予測として、全国で約77%、関東では約82%、近畿では約78%が横ばいとし、やや上昇に近づいては全国で約12%、関東9%、近畿11%と、9割が横ばい・やや上昇と見えています。

東京圏の転入超過が目立ち、緩やかに拡大傾向が続く。賃貸需要を占める人の動きですが、昨年1年間の日本人と外国人の日本国内の移動状況は、都道府県間移動者数が前年比3.1%増加しました。



持ち直しの動きが見られる景気のもと、賃貸住宅の新設増が前年比で連続2年近くに及び、市場の競争は一段と厳しくなっています。不動産情報サービスのアットホーム(株)の募集家賃動向(2022年12月)によれば、「マンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下、埼玉、千葉、大阪府、名古屋、札幌市、名古屋市、大塚市の7エリアが全面積帯で前年同月上回る。カプルの向きが全10エリアでファミリー向きが福岡市を除く9エリアで前年同月上回る」となっています。

弥生3月、桜の開花が待ち遠しい季節を迎えました。新年度の新しい生活の準備のため、人の往来が増えています。そして、賃貸住宅を探すお客様の動きも活発で、コロナ禍から幾分解放されて、市場は賑わいを見せています。

化でバランスがとれており、需要全体の賃貸のランクは従来と大きく変わっていません。そのせいもあって、募集賃料は比較的堅調な上昇傾向が見られます。

コロナ禍からやや解放され、賃貸市場は賑わいを見せています

賃貸需要のニーズを受けて、大きく変わらない家賃ランク

ニュースフラッシュ

『退去時に見落としがちなこと&忘れ物』住所変更や転送手続き、解約手続きに集中

入居者が退去する際の「忘れ物」についてのアンケート調査結果、『賃貸の退去時に見落としがちなこと&忘れ物』ランキングを、不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表しました。

それによると、賃貸の退去時に最も見落としがちなことの1位は「インターネットショッピングの住所変更」、2位が「郵便物の転送手続き」、3位が「火災・地震保険の解約手続き」。

4〜10位は、「郵便受けを空にする」「粗大ゴミの処分申請」「ライフライン(電気・水道・ガス)の停止」「銀行口座やクレジットカードなどの住所変更」「部屋の掃除」「住民票の転出届」「運転免許証やマイナンバーカードなどの身分証明書の住所変更」などです。

また、賃貸の退去時に多い忘れ物ランキングでは、1位が「物干し竿」、2位が「自転車」、3位が「郵便物・宅配ボックスの中身」、4位「ベランダのスリッパ」、5位「掃除用品」、6位「収納棚の中身」となっています。



賃貸マーケット情報 「2022年度 住宅ローン貸出動向調査」



金融機関が融資上、重視するのは、やはり「物件の収支バランス」が最多

ローン融資に当たって重視するのは「物件の収支バランス」「返済能力」等。アパート、マンションの建設・購入に使用する「アパート・ローン」の実態が、独立行政法人住宅金融支援機構が2月14日に発表した、「2022年度住宅ローン貸出動向調査」から読み取れます。

この調査は、住宅ローンを取り扱う金融機関に対し、住宅ローンの取り組み姿勢や審査などに関するアンケート調査を行い、その結果を集計したものです。

それによると、アパート・ローンの新規ローンへの取り組み姿勢については、現状、今後とも「自然体(現状維持)」が最も多く、前年度との比較では、現状、今後とも「自然体(現状維持)」「消極的(慎重、縮小)」が減少し、「積極的」は増加。新規の取り組みに対して、現状維持と積極的を合わせると、およそ9割近くになります。

前年度に比べアパート・ローンへの取り組み姿勢の変化では「特に変化なし」が最も多く、次いで「リスク管理の強化」「採算性の見直し」となっています。

一方、アパート・ローンの融資に当たって重視するのは、「物件の収支バランス」が最多。次いで「顧客属性(返済能力など)」「立地(利便性)と続き、このほか、「担保評価」「周辺環境」「建設事業者(信頼性等)」「物件の性能(耐震、断熱等)」などがあります。

夫婦のみの世帯向けの1LDK〜2DKタイプが多い

また、取り扱い中のアパート・ローンの住戸タイプは「夫婦のみの世帯向け(1LDK〜2DK)」が多く、連帯保証の必要性では、「自然体の保証が必要」とする声が多くなっています。ローン借入れに関する本審査の申請・結果回答の所要期間は、回答機関の平均で6.6営業日です。

なお、借り換えの取り組み姿勢については、現状、今後とも「自然体(現状維持)」が最も多く、前年度との比較では、現状、今後とも「消極的(慎重、縮小)」が減少し、「積極的」は増加しました。

家賃滞納問題の難しさを物語る最高裁判決

滞納初期のうちの適切な対応が重要

「家賃滞納」に関連した裁判で、最高裁判所の判決が出され、その判決が多くの耳目を集めました。家賃滞納問題の難しさが改めてクローズアップされたものです。



家賃の滞納には、スピーディーかつ適切な対応が求められます

これは家賃保証会社の契約条項の有効性が争われた訴訟で、最高裁が消費者契約法に基づいて条項を無効とする判断を下し、契約書の使用差し止めを命じたものです。

保証会社が入居の際に、賃借人と交わした契約内容に基づいて対応しようとした行為自体が無効とされたもので、家賃滞納の対策の難しさを物語る判決となっています。

家賃滞納は以前から一定数が見られましたが、数は少なくごく限られていました。今でも決して特段に多いというわけではないのですが、このところコロナ禍の影響や長引く景気の低迷などが滞納率を高めています。

では、家賃滞納が起きたらどうすればいいかですが、集金を含めた総合管理として委託している場合や、家賃保証会社を利用しているケースでは、オーナー様の負担にとくに問題はありませぬ。問題は自主管理されている場合です。家賃滞納で悪化するの、直接入居者とやりとりしているケースが大半です。

さまざまな督促を周囲に気取られないよう、気配りを忘れずに。借主本人との話し合いでラチがあかないと、次は連帯保証人に連絡します。さらに滞納が長期化したり、借主が行方不明となった場合、債務不履行を理由に契約解除の内容証明を送り、物件明け渡しと同時に滞納家賃支払い請求の訴訟を起こします。なお、借主が行方不明であつても家財道具等を勝手に廃棄処分できません。

入金滞った時点で直ちに連絡を入れること
そこで、直接入居者から家賃の支払いを受けている場合、家賃滞納が発生したら、入金滞った時点で直ちに連絡を入れることとです。この初期の対応を間違えたと後々まで解決を遅らせる結果となります。

この後、判決が確定したら、強制執行となり、家財等があれば競売にかけ、滞納分に充当します。ここまでこぎ着けるのに数カ月要し、弁護士費用もかかってきます。

まず、電話をかける、メールを入れる、直接会う、の3つの方法がありますが、一番いいのは入居者本人と直接話すことです。時間が取れずに直接会うことができなかったら、やはり電話です。自宅もしくは職場に連絡しますが、職場の場合はあからさまな督促を周囲に気取られないよう、気配りを忘れずに。

たいそうなことにならないためにも、初期のうちに適切な手を打つことがいかに重要であるかが分かります。管理の充実とともに、家賃保証会社や機関保証の活用は、家賃滞納対策として、押さえておきたいポイントです。

賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

LGBTQを巡る賃貸市場環境
「フレンドリー」な物件も広がる

賃貸住宅とLGBTQとの向き合い方について、取り上げてみたいと思います。



少し古いデータですが、不動産オーナーの意識が汲み取れる(株)リクルート

高く、年代が上がるにつれて認知が低くなる傾向。過去に男性同性カップルの入居を断った経験があるオーナーは8・3%で、女性同性カップルでは5・7%。今後の対応として、男性同士同性カップルの入居希望に対して「社会的理解が広がっていると思う」は約51%となっています。



向。「社会的理解が広がっていると思う」は約51%となっています。今日、賃貸市場ではLGBTQであることを理由に入居を断ることはなく、逆に前向きに取り組む「LGBTQフレンドリー」な物件も広まっています。

住まいカンパニーが発表した、「不動産オーナーのLGBTQに対する意識調査2018」からポイントをとらえてみました。5年前の調査結果ですが、それによると、不動産オーナーのLGBTQの認知度は約8割で、30の代オーナーが約9割と最も

して「特に気にせず入居を許可する」という回答は約37%、女性同士では約39%。LGBTQを「応援したい」というオーナーは37%で、若い年代ほど「応援したい」のスコアが高い傾向。

「フレンドリーな物件も広まっています。家賃債務保証でも、LGBTQの方に配慮した「LGBTQフレンドリーな家賃保証サービス」の提供が見られます。また、LGBTQの方々の住まい探しをサポートする「LGBTQ接客チェックリスト」を制作して活用するケースや、住まい、ライフプランなどに特化した情報を発信するケースなど、市場において、性的少数者のお客様に対し、こ

情報パック



賃貸借契約の「原状回復」に関するトラブルについて

消費者向けに注意喚起が行われ
トラブル時には貸主側に相談を勧める

賃貸借契約の「原状回復」に対する消費者の関心は高く、取り扱いを巡って苦情が起きたりします。春のシーズン最中に、国民生活センターからこのほど、「原状回復」に関するトラブルについて、消費者向けに注意喚起が行われています。同センターから公表された資料をもとに、原状回復の注意喚起の問題点をまとめてみました。

原状回復に関する消費生活相談を月別に見ると、12月から1月頃は相談が最も少なく、2月から4月にかけて相談が増え、5月以降には減少するという傾向が見られます。原状回復に関する相談について契約当事者の年代別に見ると、30歳代が最も多く、20歳代から40歳代を合わせると全体の7割を超えています。

それによると、賃貸住宅に関する消費生活相談は毎年3万件以上寄せられていますが、そのうち、原状回復に関する相談件数は1万3千~4千件ほどで、賃貸住宅に関する相談のうち約4割を占めています。

消費者には、契約内容の説明を聞き書類をよく確認を、とアドバイス
同センターが消費者へ注意喚起するポイントは、賃貸借契約における「原状回復」とは何か、トラブルを防ぐにはどうしたらよいかです。原状回復については、借主の故意・過失によって賃貸住宅に生じた



キズや汚れ(損傷)等、また、借主が通常の使用方法とはいえないような使い方をしたことで生じた損傷等を元に戻すこととし、原状回復と敷金との関係性についても説明しています。そして、消費者へのアドバイスとして、契約する前に、契約内容の説明をよく聞き、契約書類の記載内容をよく確認して、入居する時には、賃貸住宅の現在の状況をよく確認しておき、記録に残すことを提案。また、入居中にトラブルが起きたら、すぐに貸主側に相談し、退去時には精算内容をよく確認して、納得できない点は貸主側に説明を求めましょう、とアドバイスしています。

ちょっと一服



これから年度末。卒業式を始め様々な行事が開催されますが、マスクの着用が見直しが具体化しました。国からマスク着用は個人の判断に委ねる考えが示され、3月13日から適用されて、いよいよ「脱マスク」が進みそうです。また、新型コロナウイルス感染症の位置づけが、「2類」から「5類」へと変更され、コロナ対策が根本的に見直されます。

3月13日から「脱マスク」に一步踏み出す
コロナ対策に手を緩めることなく対応

日本人は幼少の頃から学校で給食当番が使用するように、マスクになじみが深く、日頃から風邪の予防や花粉症対策など生活のツールとして定着しています。マスク愛好者も少なくないこともあって、号令一下とはいかないようです。しばらくは様子を見ながら使用する層と着けない人との混在が続くことになりそうです。お客様をお迎えする私どもとしましては、今しばらくマスク、消毒、換気等のコロナ対策に手を緩めることなく対応していき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。