賃貸経営最新ニュース　賃貸マーケットレポート

不動産Pro 大切な資産を次世代へ引き継ぐ

# NKコンサルティングNEWS

■発行所：ＮＫコンサルティング株式会社　■本　社：千葉県市川市市川１－７－６　■TEL. 047-307-9188
■2023年3月号　■毎月１回発行　■http://www.nk-consul.co.jp　■E-mail. nara.keiju@nk-consul.co.jp　■FAX. 047-325-9075

NKコンサルティング株式会社
既成概念を打ち破り、新たな発想と
創意工夫により不動産価値を高め、
お客様に満足と
経済的安定を提供します。

代表取締役
奈良 桂樹

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

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。

### 東京圏の転入超過が目立ち緩やかに拡大傾向が続く

賃貸需要を占う人の動きですが、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。

リモートワークの広がりで、都市部の人口減が懸念されていましたが、３大都市圏全体では８万１千人の転入超過となり、中でも東京圏の転入超過数が目を引き、前年に比べて１万８千人拡大して、現在も東京圏への転入超過数は緩やかに拡大傾向が続いています。

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ヵ月連続で前年同月を上回り、昨年１～12月１年間では前年比７・４％増の34万５千戸が新設着工されています。

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合することとなり、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月も同様に厳しくなる」と慎重なコメントが見られます。

しかし市場は新築増に対して、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バランスがとれており、需要全体の家賃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。

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、市場の競合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、埼玉県、千葉県、札幌市、名古屋市、大阪市の７エリアが全面積帯で前年同月を上回る。カップル向きマンションは、全10エリアで前年同月を上回る。アパートについてもカップル向きが全10エリアで、ファミリー向きが福岡市を除く９エリアで前年同月を上回る」となっています。

### 賃料動向は横ばい・やや上昇がベースで穏やかに推移

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日現在に対して３ヵ月後の予測として、全国で約77％、関東では約82％、近畿では約78％が横ばいとし、やや上昇については全国で約12％、関東９％、近畿11％と、９割が横ばい・やや上昇と見ています。

今春、コロナ禍からやや解放される中、人の往来が増え、合わせて市場は賑わいを見せ始めています。このまま活気づいて、上昇指向を歩んでほしいものです。

### 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
- 募集家賃前年同月を上回る
- 新築・古物とのバランス図る

NKコンサルティングの「RC構造」賃貸住宅・・・ TERRACE CLIVIA 本八幡

賃貸住宅オーナーの皆さま・入居者の皆さまに選ばれているNKコンサルティングの賃貸住宅。

不動産Pro 大切な資産を次世代へ引き継ぐ
NKコンサルティング株式会社
■宅地建物取引業／国土交通大臣(1)第10107号
■賃貸住宅管理業／国土交通大臣(2)第728号
【本社】〒272-0034 千葉県市川市市川1-7-6 愛愛ビル3階 TEL.047-307-9188
NKハウジング株式会社 賃貸住宅管理業/国土交通大臣(2)第５２３６号
〒272-0034 千葉県市川市市川1-7-6 愛愛ビル3階 TEL.047-307-9192

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ん。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は、直接入居者とやりとりしているケースが大半です。

### 入金が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、入金が滞った時点で直ちに連絡を入れることです。この初期の対応を間違うと後々まで解決を遅らせる結果となります。

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当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。

借主当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っても家財道具等を勝手に廃棄処分できません。

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ヵ月要し、弁護士費用もかかってきます。

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

**性的少数者のお客様に対する多様な動きが見られます**

性的少数者＝セクシュアリティマイノリティ（LGBTQ）の法案を巡って、国会でも議論が起きています。賃貸住宅のユーザーとして、LGBTQの方々の来店もあります。そこで、住まいカンパニーが発表した、「不動産オーナーのLGBTに対する意識調査２０１８」からポイントをまとめてみました。

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LGBTの認知度は約８割で、30代のオーナーが約９割と最も高く、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％。

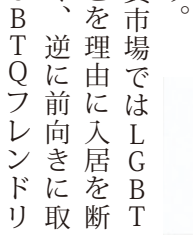
今後の対応として、男性同士の同性カップルの入居希望に対して「特に気にせず入居を許可する」という回答は約37％、女性同士では約39％。

LGBT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。「社会の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。

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、こだわりのない多様な動きが増えています。



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

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。

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。

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。

### 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、マスクの着用の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。

といっても、医療機関や高齢者関連の施設では、まだまだマスク着用が推奨されますから、マスクの使用が一気になくなるとは思えません。

## ３月13日から「脱マスク」に一歩踏み出す 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います。

（※）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。