



エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート



賃貸物件の管理・仲介業務から、
投資用不動産の売買、
土地有効活用まで
幅広くコンサルティング

発行人

株式会社エスト建物管理

代表取締役 矢口 浩之

さいたま市大宮区大門町2丁目88番地
大野ビル 4F
TEL:048-650-6770

■2017年5月号
■管理版URL:http://www.est-kanri.com
■賃貸版URL:http://www.est-21.com
■売買版URL:http://sale.est-21.com

賃貸経営で失敗しない為の最新ニュースを皆様へ！
賃貸物件の管理・経営に関するご相談は、「EST」へおまかせ下さい！



民法改正案のポイント

- ・明治29年以来、121年ぶりの改正。
- ・日常生活や経済活動に関する契約のルールで、賃貸住宅関連では、「敷金」「原状回復」について新しいルールを設定。
- ・賃貸借の終了時における、賃借人の敷金返還請求権や、原状回復義務に関する基本的な規律の明文化。

今回、改正の対象となっているのは、日常生活や経済活動に
関係する契約のルール。明治29
年に制定され、以来大幅な改正
はされていません。賃貸住宅に
関しても、「敷金」「原状回復」
について新しいルールを定めて
います。

明治29年以来初めて改正される「民法」の債権関係の法律、「民法
の改正案」が衆議院で可決されました。成立後、施行日は交付から
3年以内ですが、契約ルールの抜本的な見直しとなる改正案によっ
て、敷金や原状回復の取り扱いに新ルールが適用されます。

「敷金」や「原状回復」の取り扱いに新ルール適用

「民法の改正案」が衆議院で可決 今後は法律に沿って運用

狙いといえます。

それによりまずと、賃借人の
債務を担保する敷金について、
「賃貸人は賃貸借が終了し、賃
借物の返還を受けたとき、また
は、賃借人が適法に賃借権を譲
渡したときは、賃借人に対し、敷
金の額から賃貸借に基づいて生
じた賃借人の賃借人に対する
金銭債務を控除した残額を返還
しなければならない」。また、「賃
借人は、賃借人が金銭債務を履
行しないときは、敷金を当該債
務の弁済に充てることができる
」とした規律を設けています。
一方、原状回復義務に対して
は、「賃借人は、賃借物を受け取
った後にこれに生じた損傷（通
常の使用及び収益によって生じ
た賃借物の損耗並びに賃借物の
経年変化を除く）
がある場合、賃貸
借が終了したとき
は、その損傷を原
状に復する義務を
負う。ただし、そ
の損傷が賃借人の
責めに帰すること
ができない事由の
ときは、この限り
でない」としてい
ます。

長年の「商習慣」で、担保としての預かり金の「敷金」が、法律に
よってその内容が明確にされたのが大きな規定事項といえます

要は、敷金は「賃
借契約が終了し
たとき、賃料の不
払いがない場合、
借主に返還しな
ければならない」と
明文化、ルール化



本格運用までに時間がありますので、
敷金・原状回復について認識を確認
しておくことも必要かもしれません

されるものです。原状回復につ
いても「通常の使用による損耗
経年変化の損傷を除く」と明記
されています。
**現行民法を改正して、基本的な
ルールの明文化を図る**
現行では、敷金を原状回復費用
に充てて、修理代金を差し引いて
返却する「敷引特約契約」が多い
のですが、改正法では、貸主は借
主に契約終了時に敷金を返却す
るよう義務づけられています。
話し合いや国土交通省、東京
都の「トラブル防止ガイドライ
ン」を参照して解決してきたこ
とを法律でルール化して、「賃貸
契約をめぐるとるトラブル」を未
然に防ぐのが狙いとなっています。
国土交通省の「原状回復をめぐ
るトラブルとガイドライン」が
これまでは参考レベルであった
のが、判断のベースになるよう
です。

従来、不動産の取引、賃貸
借契約には宅地建物取引業法を
中心に、借地借家法、消費者契
約法、民法等の運用によって行
われてきたのを、現行民法を改
正して基本的なルールの明文化
を図ろうとするものです。
こうした新ルールが打ち出さ
れたことで、今後は法律に沿っ
て運用することが厳格に求めら
れ、賃貸経営のスタンスにも、や
や工夫が必要となりそうです。

ニュースフラッシュ

地価公示が全用途平均で2年連続の上昇 背景にはインバウンド需要が要因に

土地価格が落ち着きを見せています。景気の好
環境や大都市圏における再開発事業の推進等が影
響したものです。

平成28年1月以降の1年間の地価（29年地価
公示結果）について、国土交通省から発表された
が、全国平均では全用途平均は2年連続の上昇と
なりました。用途別では、住宅地は昨年の下落か
ら横ばいに転じ、商業地は2年連続の上昇となり、
上昇基調を強めています。三大都市圏を見ると、
住宅地は大阪圏が昨年の上昇から横ばいとなつた
以外、ほぼ前年並みの小幅な上昇を示しています。
商業地は名古屋圏を除き上昇基調を強め、工業地
は総じて上昇基調を継続しています。

また地方圏を見ると、札幌、仙台、広島、福岡
の地方4市では総ての用途で三大都市圏を上回る
上昇を示し、地方圏のその他の地域においても総
ての用途で下落幅が縮小しています。

背景には、経済事情に加え、高まる
インバウンド需要が雇用人員の人手不
足や仕入れ価格の上昇を招き、地価上
昇を促していることが挙げられます。



個性化進む「シェアハウス」



個性的な賃貸住宅は運営に
も工夫が必要とされます

東京・練馬区にオープンしたの
は国際交流シェアハウス。フラン
から季節の植栽が望め、味わい深
い物件となっています。

東京・葛飾区にオープンした「猫
専用賃貸」は世界的にも珍しい猫
専用デザイナーズ・アパートメン
ト。全7戸の部屋には、猫と人が
快適に暮らせる仕組みが施され、
猫が3次元に動けるようキャット
ウォークやロフトの設置、安心し
て猫をバルコニーに出せる設計や
猫トイレの置き場にも配慮されて
います。横浜・青葉区にオープン
したトライアスロン×シェアハウ
スもユニークです。DJの音楽に
合わせてバイクのトレーニングが
できるスピニングマシンや、世
中のアスリート達とリアルタイム
で競走できる体感型オンラインサ
イクリングを完備した新スタイル
のシェアハウスです。

賃貸マーケット情報

徹底して入居者ニーズを絞り込む 継続性が長期の経営安定に貢献

多様な賃貸住宅が各地で建設さ
れています。個性的な賃貸住宅と
してシェアハウスが定着した感
があります。ターゲットを思い切り
絞り込んで、入居者といえはまる
で同好者の集まりのようです。そ
こでここ1ヵ月ほどの間に新設さ
れたシェアハウスの中から、何
かの参考になるかと思ひ目を引いた
事例を紹介します。

入語と英語上達のためのシェアハ
ウスで、フランス語、英語を上達
させたい人が対象者となっていま
す。世界各国からの留学生をサ
ポートする留学エージェント企業
と提携し、日常的に語学トレーニ
ングができる留学と同等の環境を
提供する、としています。

世界的にも珍しい「猫専用賃貸」

東京・葛飾区にオープンした「猫
専用賃貸」は世界的にも珍しい猫
専用デザイナーズ・アパートメン
ト。全7戸の部屋には、猫と人が
快適に暮らせる仕組みが施され、
猫が3次元に動けるようキャット
ウォークやロフトの設置、安心し
て猫をバルコニーに出せる設計や
猫トイレの置き場にも配慮されて
います。横浜・青葉区にオープン
したトライアスロン×シェアハウ
スもユニークです。DJの音楽に
合わせてバイクのトレーニングが
できるスピニングマシンや、世
中のアスリート達とリアルタイム
で競走できる体感型オンラインサ
イクリングを完備した新スタイル
のシェアハウスです。

全国の賃貸住宅市場新設の現状を見る

対応を間違うと経営に大きな影響が

賃貸経営が相続税対策の枠を超えて人気を呼び、全国的に新設が増加の一途です。日本銀行が3カ月に一度発行する「さくらレポート」を通して、各地の賃貸市場の実態を見ていきます。



賃貸住宅新設の市場背景には、各地によって特有の理由があるようです

昨年1年間に新設された賃貸住宅は、前年比10・5%増の約42万戸で、5年連続の増加です。平成19年以降、過去8年間で最も多い着工数となっています。また直近の2月の貸家の新設着工は、前年同月比6・8%増で、16カ月連続の増加。28年4月(29年2月)の28年度合計は、前年度比11・4%増の39万3338戸と高い新設を見せています。日本銀行が4月に開催した支店長会議に向けて収集した情報をもとに、公表された地域経済報告の「さくらレポート」4月号を見ると、各地域における住宅投資の動向とともに、貸家市場の実態がよく表れています。「不動産価格が上昇している

資産形成 耐震性強化のための建て替え

相続税対策が目的 資産活用・節税ニーズ

賃貸住宅建設の理由は立地条件、資産内容等様々です

ものの、首都圏に比べればなお高めの利回りが得られることから、アパート建築が増加している(札幌・釧路)。「貸家は、相続税対策を目的とする着工案件が引き続き好調(金沢)。「貸家は、土地所有者の資産活用・節税ニーズを受け、着工は高水準が続いているが、足もとの受注には減速感が見られつつある(甲府・横浜)。「貸家では、相続税対策を企図した地主層の需要が底堅いほか、耐震性強化のための建て替え需要も高まっている(名古屋)。「貸家の着工は、低金利が続く中、相続税対策や資産形成ニーズを受けて、総じて

て堅調に推移しているものの、地主や投資家の供給過剰への懸念が強まっている(大阪)。「相続税対策を意識している富裕層は、節税目的が主で目先の需給バランスを意識することが少ないため、貸家の受注状況にさほど変化はない(広島・松江)。**相続税対策だけでなく低金利、資産管理、土地活用等が影響** こうした各地の動向を見ると、相続税改正に伴う対策で賃貸住宅を建てるといった理由だけではなく、低金利、資産管理、土地活用の側面が強く影響しているのがよく分かります。ただ、賃貸住宅の建設・購入に係る融資(アパートローン)実績で、平成27年度の賃貸住宅向け新規貸出額が3兆6653億円、そして27年度末の賃貸住宅向けの貸出残高は27兆2498億円で、これだけの資金が投じられた賃貸住宅が市場に出ているわけですから、対応を間違うと経営に大きな影響を受けることになりかねません。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

万に備え、認知症や相続税対策を検討する 「成年後見制度」と「家族信託」が静かな広がり

運用には専門家に依頼する 賃貸経営は数十年に及びます。年月の経過とともに起こる体の衰え、あるいは認知症の対策を元気づけに講じておくことは、もはや特別なことではなくなってきました。万に備えて、「遺

言書」を書きとめることはそうそう気分よくできるものではないのですが、それでも後々のことを考えると必要でしょう。日本国民の4人に1人が65歳以上を占める高

知的障害、精神障害などの理由で判断能力の不十分な方々は、不動産や預貯金などの財産を管理したり、身のまわりの世話のために介護などのサービスや施設への入所に関する契約を結んだり、遺産分割の協議をしたりする必要があっても、自分でこ



これらのことをするのが難しい場合があります。このような判断能力の不十分な方々を保護し、支援する制度です(法務省)。遺言と組み合わせる活用すためにも専門性が高い分、弁護士や司法書士の

の専門家に依頼することが必要です。一方、「家族信託」は「財産管理の一手法」で、信頼できる家族の親族を受託者として財産管理を任せる仕組みです。平成19年に信託法が改正されて以来、相続

や認知症対策としての利用が進んでいます。家族信託はまだ広く知られていませんが、認知症発症後の相続対策や空き家対策の取組みとして注目を集めています。賃貸経営の規模が大きくなり、売上げや借入れが増えて決算も煩雑になっていくところへ、オーナー様の高齢が進み、財産管理に支障が生じる恐れがあるようでしたら、万に備えて事前に、対策をとっておくことも必要ではないかと思えます。



知的障害、精神障害などの理由で判断能力の不十分な方々は、不動産や預貯金などの財産を管理したり、身のまわりの世話のために介護などのサービスや施設への入所に関する契約を結んだり、遺産分割の協議をしたりする必要があっても、自分でこ

る恐れがあるようでしたら、万に備えて事前に、対策をとっておくことも必要ではないかと思えます。

る恐れがあるようでしたら、万に備えて事前に、対策をとっておくことも必要ではないかと思えます。

情報バック 2017年推計の「日本の将来推計人口」

48年先、2065年の人口予測を上方修正 人口減少速度や高齢化進行が緩和

少子高齢化がすっかり定着した感を強めています。これから48年先の人口予測が少し修正されました。人口減少の大きな流れに変わりはないようですが、上方修正をされていくらかホッとした感じを受けます。厚生労働省の国立社会保障・人口問題研究所はこのほど、2015年国勢調査の確定数が公表されたことを受けて、2017年推計の「日本の将来推計人口」を発表しました。5年に一度の新しい見通しで、2015年までの実績値をもとにして、48年先の2065年までの人口について見積もったものです。それによりますと、総人口は2015年の国勢調査による1億2,709万人から2065年には8,808万人、老年人



計の1.35から1.44(2065年)に上昇。また平均寿命は、2015年の男性80.75年、女性86.98年から、2065年に男性84.95年、女性91.35年に伸長となっています。わが国の現状は、人口が減少することから人手不足が各界に広がり、経済活動に影響を及ぼしていることが挙げられています。賃貸経営も全く同様で、成人人口の減少は市場規模の縮小につながりかねません。それとまだ先のことですが、人口減がこのまま続くと、ある時期から外国人流入に拍車がかかると予測されます。賃貸顧客も一気に多様化するのではないのでしょうか。

ちよっと一服

「夏も近づく八十八夜、野にも山にも若葉が茂る」。かつて文部省唱歌として親しまれてきましたが、歌の通り霜の心配もなくなつて、野に山に一面に若葉の芽が吹きだす五月を迎えます。暑くも寒くもない気持ちのいい気候が続く、随分と癒されます。一年中こんな気候が続くとどれだけ体も気分も爽快なことかと思えます。それでも何だかんだいって1年の半分近くとなりまして、春の賃貸ビジネスの繁忙期もほぼ終わりを迎えますが、まだゴールデンウィーク明けにも部屋をお探しのお客様は

プラスアルファの要望とリーズナブルな要求が定着

数多くおられますので、今しばらく気を緩めることなく対応して参りたいと考えております。求人数や景気動向など、公表されている景気調査結果が好調なように、来店するお客様もやや余裕があるようです。といっても、部屋をお探しの条件は厳しく、何かとプラスアルファを要望されます。ここ10年で市場は様変わりして、さらにいいものを値頃感あるリーズナブルな価格で求める空気がすっかり定着した感を強くしています。

