



エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

2020年5月号
管理版URL: <http://www.est-kanri.com>
売買版URL: <http://www.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！



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

各自治体の相談窓口や「お役立ち情報」などを相談者の入居者に紹介

国から状況に十分に配慮した丁寧な対応を求められる

政府から緊急事態宣言が発令され、国を挙げて新型コロナウイルス対策が打ち出されています。不動産の景況感の先行きについても後退局面が不安視されています。賃貸住宅経営の側面からコロナウイルス対策と現状の問題点をまとめてみました。

アパート・マンションの賃貸経営に新型コロナウイルスの感染拡大と緊急事態宣言は、今後どのような影響を及ぼすでしょう。日々、状況が変化していますので、あまり先々のことは書けないのですが、現状の問題点を整理してみます。

賃貸住宅に対する国の指針として、国土交通省から「新型コロナウイルス感染症に係る対応について」が賃貸住宅関係団体宛に到達され、経済産業省からは「資金繰り支援」、厚生労働省からは「住居確保給付金」などの取り扱いがそれぞれ公表されています。

賃貸住宅関係の団体向けに「新型コロナウイルス感染症の影響を受け、生活に困窮している方に対し、その置かれた状況に十分に配慮した丁寧な対応をお願いします」といったものがあります。ついでに、入居者から相談を受ける場合には、各自治体にある生活困窮者自立支援制度の相談窓口や「新型コロナウイルス感染症

新型コロナウイルス感染症・緊急事態宣言 賃貸住宅経営の主な問題点

事業者向けに支援措置を拡充

- ・資金繰り支援
「新型コロナウイルス感染症特別貸付」
(日本政策金融公庫)
- 「セーフティネット保証」(信用保証協会)

生活困窮賃貸入居者への対応

- ・入居者相談者に「住居確保給付金」を紹介

ピンチをチャンスに変える発想も
今後の家賃滞納発生に備える



新型コロナウイルスの感染拡大は、賃貸経営にも影響を投げかけようとしています。今後の推移を注意深く見ていきたいと思っております。

「お役立ち情報」を相談者に紹介してほしいとします。ところで、人の動きが緊急事態宣言によって抑制され、引越しの数が減少した上に新築の賃貸住宅の供給が鈍るため、入居者の囲い込みが少いという見方があります。つまり、退去者よりも入居者が多くなるという見方があります。

「感染症の状況が落ち着き次第、間髪を入れずに反転攻勢に打って出る」との緊急事態宣言発出時の国土交通大臣の発言にある通り、終息後の早期のV字回復に期待したいものです。なお、新型コロナウイルス対策の不動産・賃貸住宅に関する情報は、国土交通省のホームページ『新型コロナウイルス感染症に関する対応』から最新の対応策が公表されています。



改正民法のスタート、契約の更新、新型コロナウイルスの影響による賃料支払いに支障など、一時期に問題が重なっていますが、今こそ管理の重要さが見直されます。

よく例に出されるピンチをチャンスに変える発想です。入居者の移動機会が少なくなった分、物件の価値を高めて、高性能・高付加価値化を図れば、入居者の囲い込みができるのではないのでしょうか。

今後、注意することは家賃滞納

また、危惧されることは、賃料支払いの遅延の発生です。感染拡大とともに人員解雇が相次ぎ、契約社員やサービスマンで働く層への影響は甚大なことから、賃料の支払い遅延、そして家賃滞納が起きる背景が揃っています。今後、感染拡大が落ち着くまで、賃貸経営の側面から注意することは、家賃滞納といえそうですね。家賃滞納については、2面の「住居確保給付金」でも取り上げています。

賃貸マーケット情報

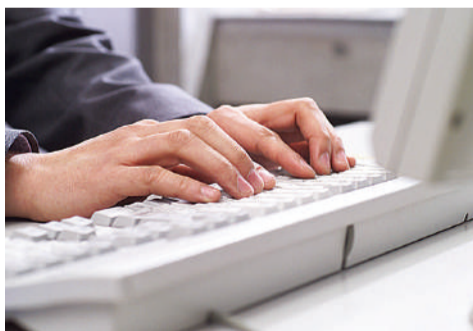
感染の広がりを受けて対面中心からWeb接客、IT・デジタル化が加速

国の緊急事態宣言が発令されると、感染拡大防止のための外出自粛の要請が各地で出され、ほぼ同時に、在宅勤務のテレワークの推進が多く企業で見られます。そこで、賃貸市場におけるテレワークとの関係を見ますと、近年業務の一部にIT化が急速に進んだ部分がありますが、まだ対面して決める部分が多くありません。社内の仕事は別にしてもお客様との打ち合わせは対面ベースとなります。とくに管理の業務ではヒューマンクレームの対応がメインとなるため、当事者と直接会うことで解決を図るということになります。

国を巡る緊急事態宣言が発令されると、感染拡大防止のための外出自粛の要請が各地で出され、ほぼ同時に、在宅勤務のテレワークの推進が多く企業で見られます。そこで、賃貸市場におけるテレワークとの関係を見ますと、近年業務の一部にIT化が急速に進んだ部分がありますが、まだ対面して決める部分が多くありません。社内の仕事は別にしてもお客様との打ち合わせは対面ベースとなります。とくに管理の業務ではヒューマンクレームの対応がメインとなるため、当事者と直接会うことで解決を図るということになります。

Webシステム推進の流れは既定の路線として加速
インターネット、スマホのソーシャルネットワークサービスがこれだけ普及しても、人と人が対面して物件を詳細に吟味し、納得した上で契約を結んでいるのが現状です。賃貸市場において、部屋を探す基本は入念に入居条件・設備等の説明を受けた上、信頼できる不動産会社の窓口で契約するスタイルがベースとなっているのです。ただ、こうした対面中心の仲介業務も今回のコロナ感染の広がりを受けて大きく修正され、Webシステム、IT・デジタル化が加速すると見られます。

テレワークと賃貸市場



今後、インターネットを利用したテレワーク、IT・デジタル化がさらに進むと見られます

今後、緊急事態宣言が解除された後もWeb接客・対応推進の流れは、既定の路線となるのは間違いないと思います。

ニュースフラッシュ

賃貸住宅向け「アパートローン」の新規貸出額、平成28年度をピークに減少傾向

国土交通省はこのほど、「令和元年度民間住宅ローンの実態に関する調査」結果を公表しました。調査対象は国内の銀行、信用金庫、信用組合、農協等の1,340機関です。

それによりますと、平成30年度の賃貸住宅向け新規貸出額は2兆7,002億円、前年度より1兆1,280億円減少し、経年集計では30年度の賃貸住宅向け新規貸出額は、対前年度比14.6%減です。

賃貸住宅向けの「アパートローン」の新規貸出額については、平成28年度をピークに減少傾向で、業態別に見た新規貸出額の内訳は、地方銀行が最も多く1兆1,036億円、次いで信用金庫、都銀・信託銀行他、農協、信用組合の順となっています。

なお、30年度末の賃貸住宅向け貸出残高は29兆7,725億円、29年度末より1兆3,767億円減少。経年集計では30年度末の賃貸住宅向け貸出残高は、対前年度比3.1%増で、貸出残高でも地方銀行が最も多く11兆3,841億円です。



家賃を期限付きで支給する「住居確保給付金」

最もタイムリーな公的支援の家賃救済策

新型コロナウイルスの感染拡大と緊急事態宣言に伴い、自粛が広がっている現在、賃貸住宅市場で懸念されているのが家賃滞納です。コロナウイルス禍に即した総合的な対策が求められています。

「住居確保給付金」の概略

- ・ 離職等により経済的に困窮し、住居を失ったり、失う恐れのある人に対して、求職活動を条件に一定期間、家賃相当額を支給。また、離職等により経済的に困窮し住居を失った者だけではなく、賃貸住宅に居住しながら、住居を失う恐れがある人も支給対象。
- ・ 支給要件=収入要件、資産要件、就職活動要件。
- ・ 支給額=賃貸住宅の家賃額(東京都1級地の場合: 単身世帯5万3,700円、2人世帯6万4,000円)。
- ・ 支給期間=原則3カ月間(最長9カ月まで)。



通常時の家賃滞納でしたら手順を踏んだ督促が採られるのですが、何分緊急時ともいえる時です。今後起きるかもしれない家賃支払い遅延、未納、滞納に対する基本的な方針は固めておくべきと考えます。

生活に困窮している人に対し十分に配慮した丁寧な対応を国、自治体から打ち出されている各種の補償は流動的で、日々更新されています。住居に関する救済措置としては、厚生労働省から「民間賃貸住宅事業者から紹介による住居確保給付金」が注目されています。

住居確保給付金のご案内

令和2年4月20日から対象者が拡がりまし
住居確保給付金は、経済的に困窮する方への条件に一定期間、家賃相当額を自治体から家主さんに支給します。

これまでの対象者 離職・失業から2年以内の方

令和2年4月20日以後 離職・失業から2年以内または休業等により収入が減少し、離職等と同程度の状況にある方

主な給付要件チェックリスト

住居確保給付金の申請に必要書類を揃えているか	○
収入要件を満たしているか	○
資産要件を満たしているか	○
就職活動要件を満たしているか	○
住居確保給付金の申請期間が有効期間内にあるか	○
住居確保給付金の申請先が自治体であるか	○
住居確保給付金の申請先が家主さんであるか	○
住居確保給付金の申請先が家主さんであるか	○
住居確保給付金の申請先が家主さんであるか	○

※出典:厚生労働省

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「賃借物の一部使用不能による賃料の減額」改正民法では賃料減額請求を踏み込んで規定



貸経営上心がける項目としてチェックしておきたいと思えます。入居者が普段生活していて、トイレやエアコンなどの設備が故障・破損した場合、オーナーには故障・破損を修理する義務があります。しかし、

貸借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができないうちは、使用不可の部分の割合に応じて賃料が減額されること、その内容は貸主と借主の間

貸借物の一部が滅失、その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合、賃料を減額する基準が明確ではないのです。『民間賃貸住宅に関する相談対応事例集』(国交省)などが参考になります。



とまとめられている通り、法律が整備されましたが、運用に際しては入居者との信頼関係に基づいて対応する姿勢が重要となっているようです。

金等の相談があった場合の適切な対応について、国土交通省からは「新型コロナウイルス感染症に係る対応について」が賃貸住宅関係団体宛に出されています。

アパート・マンションの総合コンサルティング

不動産や税金のこと、お気軽に何でもご相談ください

- エストハウジングだからできる安心充実「10のコト」
- 1 空部屋の入居者さんを紹介してほしい
 - 2 新居・自宅を購入したい
 - 3 もう1棟物件を購入したい
 - 4 いくらで売れるか査定をしてほしい
 - 5 物件の買換えを検討したい
 - 6 相続や法律の事も合わせて相談したい
 - 7 修繕の相談にのってもらいたい
 - 8 隣地境界線や道路境界線が分からない
 - 9 所有している物件が遠方で困っている
 - 10 専門の税理士さんを紹介してほしい

★スタッフ一同一生懸命頑張ります!お気軽にお問合わせください



- ◇1K×7戸(内1戸が`ネットタイプ`)
- ◇満室稼働中(4月23日現在)
- ◇インターネット無料(オーナー様負担有)
- ◇令和2年2月新築

月間賃料 381,500円
満室時想定年収 4,578,000円
満室時利回り 7.81%



- LIFE INFORMATION**
- ・上尾市文化センター...約250m
 - ・上尾市役所...約400m
 - ・上尾二ツ宮郵便局...約620m
 - ・上尾警察署...約800m
 - ・セブンイレブン上尾二ツ宮店...約420m

※図面と現況が異なる場合は現況優先させていただきます。また満室時年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

株式会社エストハウジング TEL:048-290-3100 FAX:048-290-3101

〒333-0801 川口市東川口3-1-4 WEB: https://www.est-21.com 定休日: 第1・3火曜日、毎週水曜日 取引態様: 媒介

(※) 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。