



エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

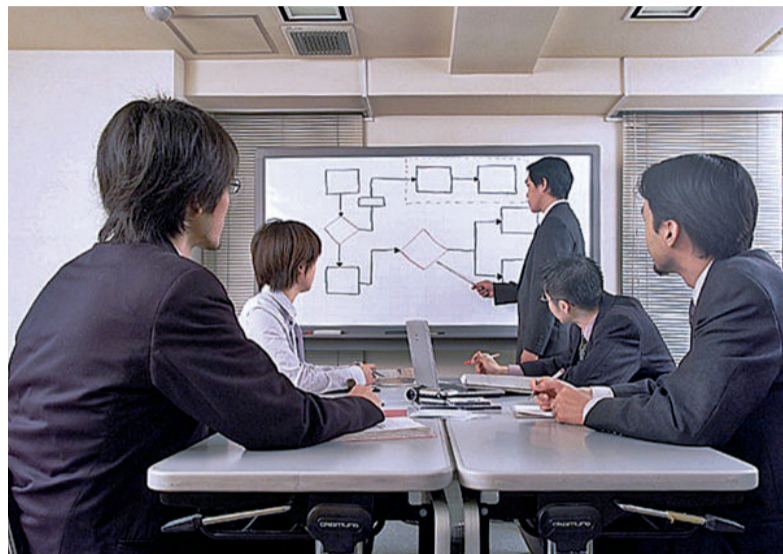
■2020年3月号
■管理版URL: <http://www.est-kanri.com>
■売買版URL: <http://www.est-21.com>

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



「賃貸借契約に関するルールの見直し」(法務省)

「民法の一部を改正する法律」がいよいよ4月1日に施行されます。契約ルールの抜本的な見直しとなる改正によって、賃貸経営においても、「敷金」「原状回復」「連帯保証人」などの取り扱いに関して新ルールが定められ、運用に際し、工夫が必要となりそうです。

賃貸借契約に関するルールが法律によって明確に

民法の債権関係を見直す「民法の一部を改正する法律」4月1日に施行

スタートする改正民法は、これまでの判例を尊重して、基本的なルールの明文化を図ったものです。法律によって内容が明確にされました

「民法の一部を改正する法律」がいよいよ4月1日に施行されます。契約ルールの抜本的な見直しとなる改正によって、賃貸経営においても、「敷金」「原状回復」「連帯保証人」などの取り扱いに関して新ルールが定められ、運用に際し、工夫が必要となりそうです。

敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸借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」とし、「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のできる」と規律を設けています。一方、原状回復義務については、「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。

敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸借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」とし、「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のできる」と規律を設けています。一方、原状回復義務については、「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。

また、今回の民法改正の重要なポイントの一つに、連帯保証人の極度額の取り扱いはありまなポイントの一つに、連帯保証額(保証人が保証する上限額)を定め、かつ書面等で保証契約をしなければ、保証契約の効力が生じないと規定されています。連帯保証人の契約については2面の「賃貸経営ワンポイントアドバイス」を参照してください。



賃貸借や保証などの契約は、施行日より前に締結された契約については改正前の民法が適用され、施行日後に締結されたものは改正後の新しい民法が適用されます

また、今回の民法改正の重要なポイントの一つに、連帯保証額の極度額の取り扱いはありまなポイントの一つに、連帯保証額(保証人が保証する上限額)を定め、かつ書面等で保証契約をしなければ、保証契約の効力が生じないと規定されています。連帯保証人の契約については2面の「賃貸経営ワンポイントアドバイス」を参照してください。

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

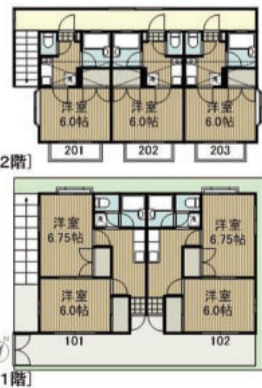
エストハウジングだからできる安心充実「10のコト」

- 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

「ウィンザーハイム宮代」

月間賃料 196,000円
×12カ月 = 2,352,000円
(満室時想定年収)
満室時利回り 9.04%



- <物件概要>
- ◆「東武動物公園駅」西口より徒歩5分好立地です
- ◆2K×2戸・1K×3戸 全5戸
- ◆現在全室入居中(3月1日)
- ◆平成22年 屋根:外壁リフォーム工事実施
- ・宮代町役場まで徒歩約5分
- ・埼玉りそな銀行宮代支店まで徒歩約5分
- ★★投資用不動産のご購入・売却ご相談ください★★



- LIFE INFORMATION
- ・セブンイレブン宮代中央店...600m
- ・カスミフードスクエア宮代店...650m
- ・埼玉りそな銀行宮代支店...400m

※現況が異なる場合は現況優先させていただきます。 ※利回りは(満室時年間賃料÷物件価格)の単純利回り、年間経費は考慮されていません。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)エストハウジング 048-290-3100 定休日: 第1・3火曜日、毎週水曜日
埼玉県知事免許(6)第17284号 埼玉県東川口3-1-4 048-290-3101 http://www.est-21.com

賃貸住宅入居者や住宅購入者の意識をアンケート調査

若い年代ほど家賃と交通の利便性を重視

賃貸住宅入居者や住宅購入者の意識をアンケート調査した結果が、全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)と全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)から発表されました。



9月23日の「不動産の日」にちなんで一般消費者向け不動産に関する意識調査を実施したもので、調査対象は全国の年齢20歳以上の男女その他。

それによりますと、賃貸住宅を選ぶ消費者の意識は、ここ5年間大きな変化はなく、「賃貸派」は19・1%と、前年度同様高い数値を見せていますが、前年に比べ微減です。

賃貸派の理由の第一は「住宅ローンに縛られたくないから」で約42%を占め、次いで、「天災が起こった時に家を所有していることがリスクになる」と思っていること、税金が大変だからを挙げている。こうしたトップ3は30代が高い割合となっています。

賃貸派の理由のトップ3



住宅を借りる際のポイントは、「賃料」が約74%で最も多く、次いで「交通の利便性が良い」「周辺・生活環境が良い」と続きます。

「物件情報はインターネット」「不動産店へ直接行く」が主流。ところで、物件情報入手経路では、「インターネット」が最も多く、次いで「不動産店へ直接行く」が最も多い。物件の利便性を重視する傾向が強く、家賃に関して20代と60代以上の差は20ポイント以上となっています。

「物件情報はインターネット」と「不動産店へ直接行く」が主流。ところで、物件情報入手経路では、「インターネット」が最も多く、次いで「不動産店へ直接行く」が最も多い。

も多く、次いで「不動産店へ直接行く」「新聞折り込みチラシ」と続いています。「インターネット」「スマホアプリ」は若い世代ほど高く、「新聞折り込みチラシ」「新聞広告」では、年代が高いほど多い傾向で、年代により利用する情報入手媒体に差異が見られます。前年度に比べると「新聞折り込みチラシ」「新聞広告」が下がり、「スマホアプリ」が上がっています。

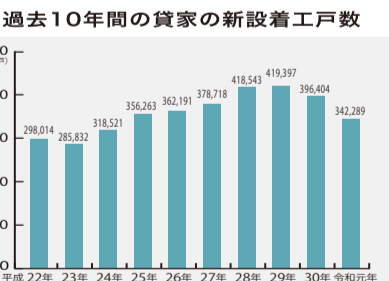
ちよつと一服



近年、賃貸住宅の契約において高い関心を集めている心理的瑕疵については、国土交通省が「第1回不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」を2月5日に開催。心理的瑕疵に係る適切な告知、取り扱いに係るガイドラインの策定に向けた検討を開始しました。

国土交通省、心理的瑕疵に本腰の姿勢 ガイドラインの策定に向けた検討を開始

国土交通省が「第1回不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」を2月5日に開催。心理的瑕疵に係る適切な告知、取り扱いに係るガイドラインの策定に向けた検討を進める、としています。賃貸住宅において発生した事件・事故死の取り扱いが賃貸経営への影響が小さくないだけに、これまでモヤモヤしていたことが、こうした委員会が出すことで、解決の方向が示されると期待されます。



賃貸住宅、持ち家と比べて過去15年間でも常に新設全体の40数%を貸家が占めています。賃貸住宅の供給が constants に続いているのです。なお、昨年12月の貸家の新設着工数は、前年比10.3%減の2万7,611戸で、16カ月連続の減少でした。前月の11月同様、民間資金による貸家が減少し、公的資金による貸家も減少したため、貸家全体で減少となったのです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

保証契約に極度額明記の新ルールの導入 加速する機関保証の家賃保証とのセット

が導入されます。

最大のポイントは、「今回の法改正では、極度額(上限額)の定めのない個人の保証契約は無効とするというルールが新たに設けられました」(法務省)。

外の債務を負うことになりかねません(同)。

保証人の負担金額が浮き彫りになって、ともすれば敬遠されがちな保証人のなり手がより狭まる恐れが出てきます。

賃貸経営的には極度額を多くすれば万一の際の保証に有利に



「連帯保証人の「連帯保証人は、賃貸経営上なくてはならないもので、二人が理想ですが、二人ではやはりハードルが高いので、連帯保証人一人と機関保証の「家賃保証」をお願いするケースが増えており、今後はこうした傾向が加速するのではないのでしょうか。

極度額(上限額)の定めのない個人の保証契約は無効

現地にお客様を案内して、入居が決まりますと、次に賃貸借契約を結びます。その際、「連帯保証人」をお願いしますが、この4月1日の民法改正によって「保証契約」に新しいルール

「根保証契約」とは、「将来発生する不特定の債務について保証する契約をいいます。例えば、不動産の賃借人の一切の債務の保証がこれに当たります。根保証契約を締結して保証人となる際には、主債務の金額が分からないため、将来、保証人が想定

契約書に極度額「〇〇万円」と具体的な金額が記載されることとなるのです。そうしますと、極度額を設ける趣旨は保証人の負担を改善するところにあるのですが、金額が明記されることから連帯

働くのですが、前述の通り保証金額として契約書に記載されるため、保証人の腰がこれまで以上に重くなるかもしれません。契約を結ぶ際の「連帯保証人は、賃貸経営上なくてはならないもので、二人が理想ですが、二人ではやはりハードルが高いので、連帯保証人一人と機関保証の「家賃保証」をお願いするケースが増えており、今後はこうした傾向が加速するのではないのでしょうか。

情報パック

令和元年の貸家の新設着工数、前年比13.7%減

過去10年間で下から4番目、20年間で5番目の規模 一方で賃貸住宅の供給はコンスタントに続く

賃貸住宅の新築は市場では人気が高く、部屋を探すお客様はまず最初に新築に目が行きます。また、市場動向のバロメーターとして、賃貸住宅の新設がチェックされており、国土交通省から公表された昨年1年間の新設着工数は、ここ1~2年の賃貸市場の傾向をよく表しています。

国土交通省が公表した令和元年の貸家の新設着工数は、前年比13.7%減の約34万2千戸となりました。2年連続の減少です。ここ10年間で下から4番目の規模で、過去20年間で見ても5番目となっています。14年前の平成18年の新設が約54万3千戸ですが、

3大都市圏別でも、首都圏の約12万4千戸、中部圏の約3万5千戸、近畿圏の約5万2千戸、その他地域約13万戸と、全てで前年比2桁のマイナスとなっています。

過去15年間でも常に新設全体の40数%を貸家が占めています

消費税増税の反動でこの1~3月期に下げ止まりによる持ち直しが予測されるといった見方がありますが、市場の厳しい状況からそれほど好転、つまり新築増が起きるとの見込みは薄いようです。

ただ見方を変えると、最盛期と比較すれば貸家の新設は減少しているのですが、年間建設される住宅で、分

(※) 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。