

繁忙期こそ入居者の質にこだわる!

## 滞納トラブルから お部屋を守る基礎知識

いよいよ春の引っ越しシーズンが開幕。満室で4月を迎えるためにも、できる対策は全て打っておきたいところです。しかし、空室を埋めることばかりに気を取られていると、思わぬ落とし穴に引っかかることも。堅実な経営を実現するためには「入居者の質」に対する意識と、「滞納トラブル」への備えが欠かせません。

### 悪質入居者のあっせん業者に注意

コロナ禍以降、入居者の住まいに対する意識の変化や、学生・外国人入居者の減少によって、これまで順調に集客できていたお部屋が入居付けに苦労するケースが増えています。そして、そんな賃貸経営者の焦りに付け込むように増えているのが、問題のある入居者をあっせんするビジネス。特に都市部では、賃借人の勤務先等の偽証を手伝う「在席屋」「アリバイ会社」や、親族などの緊急連絡先の代わりに料金をとって番号を用意する「緊急連絡先代行」といったサービスも。

こうしたビジネスは以前から存在し、かつては裏で目立たぬよう人づて・紹介制などで運営されてきましたが、近年はWEBサイト等で堂々と集客をするケースが増加。後ろ暗いサービスであるにもかかわらず、スマートフォン等から簡単にアクセスできるため、軽い気持ちで利用を検討する入居者も増えているようです。

保証会社や管理会社の入居審査をかいぐるべく、こうした業者はあの手この手で貸し手側を欺きにかかります。入居者の質を維持するためにも、日頃から管理会社と入居条件をすり合わせておく、信頼できる仲介会社を選ぶなど、協力体制を構築しておくことが重要です。

### 悪質滞納者の退去までには一年弱かかる

問題のある賃借人が入居してしまった場合、もっとも発生しやすいのが「滞納」のトラブルです。滞納賃料・訴訟費用・原状回復費用を合わせて百万円以上の損害が発生するケースも珍しくなく、ダメージを最小限に抑えるためには、家賃保証会社や滞納保証契約の活用が有効です。

しかし、どちらのリスクヘッジを採用するにせよ、悪質滞納者を退去させるには最低でも8~10ヶ月程度の

時間が必要となります。実際に明け渡しを実現するステップは以下の通りです。

- 1 滞納督促 ▶ まずは電話・手紙・訪問等で未納家賃を支払うよう督促します。
- 2 賃貸借契約の解除 ▶ 再三の督促にもかかわらず滞納が3ヶ月に達すると、民法上の「契約当事者間の信頼関係の破壊」が起こったと見なされるのが一般的です。内容証明郵便によって支払いの催告を行ない、期日までに支払いがない場合には契約が解除される旨を通知します。滞納者への最終通告です。
- 3 建物明渡訴訟の提訴 ▶ 契約が解除されたにもかかわらず滞納者が退去しない場合には裁判となります。管轄の裁判所に建物の明け渡しと滞納賃料の支払いを請求する訴訟を提訴します。
- 4 口頭弁論～勝訴判決～明渡請求 ▶ 実際に裁判が行なわれます。判決まで提訴から2ヶ月程度かかります。
- 5 明渡の強制執行の申し立て ▶ 明渡訴訟で勝訴しても、まずは任意での退去を促す必要があります。それでも滞納者が退去せず居座り続ける場合には、建物明渡の強制執行を求めて裁判所に申し立てをしなければなりません。
- 6 強制執行 ▶ 裁判所から入居者に強制執行の日時が通知され、ついに強制退去となります。強制執行の申し立てから実際の執行まで、およそ2ヶ月です。



こうしたリスクは保証会社の利用等で低減できるというものの、滞納だけでなく迷惑行為まで行なうような場合には、近隣のお部屋も解約リスクを抱えることになるため、強制執行までの1年弱にわたってフォローが必要になります。年に一度のかき入れ時なればこそ入居者の質に意識を傾け、慎重な判断で健全な物件運用を維持していきましょう。

オーナー様向けニュースレター

# エステイター通信

円安、仮想空間、小口化商品…

注目ニュースから

## 2023年不動産投資市場の 動向を探る

## 新たな学びに挑戦! 賃貸経営お役立ち資格3選

## 繁忙期こそ入居者の質にこだわる! 滞納トラブルから お部屋を守る基礎知識



円安、仮想空間、小口化商品…

# 注目ニュースから2023年 不動産投資市場の動向を探る

新年あけましておめでとうございます。昨年はコロナ禍に加え、ウクライナ危機や相次ぐ物価高など不安の多い年となりました。しかし、その中でも不動産業界は活況を見せています。新年らしく、この一年で話題となった景気のいい不動産ニュースをまとめてみました。



## ■若手参入で活性化する不動産投資市場

不動産投資の近年の盛り上がりを裏づけるニュースのひとつが、収益物件ポータルサイト「楽待」の会員数の増大です。販売物件情報から投資家向けセミナー、経営ノウハウまで、不動産投資に関するさまざまな情報が手に入る同サイトの会員数は、2017年に10万人を超え、2022年には30万人を突破。ここ数年で不動産投資に関心を持つ人が急増していることが分かります。

会員の属性(2020年調査時)は「会社員」が最も多く60%以上を占め、次いで会社役員・経営者と個人事業主がそれぞれ10%ほど、専業主婦は1%という結果に。年齢も30~40代が最多で、会員数急増にはサラリーマンの存在や、FIRE(Financial Independence, Retire Early)と呼ばれる「経済的自立と早期退職」を目指す人々の影響がありそうです。賃貸経営のライバルこそ増えるものの、熱量の高い若手の流入による業界の活性化や、投資ブームの長期継続が期待されます。

## ■不動産価格の高騰、円安で海外マネー流入

首都圏を中心に、不動産価格も右肩上がりの上昇を続けています。国土交通省発表の「不動産価格指数」を見ると、2020年以降は宅地・戸建て・マンションの3種類全てが上昇傾向。とりわけマンションの上昇幅は大きく、2010年比で約1.8倍に達しています。資材等の高騰に伴う建築費の増大が主な要因ですが、それを購入する側の意欲も旺盛です。

一方、昨年は日本が「歴史的円安」に苦しんだ年でもありました。一時は円相場1ドル=151円後半まで値下がりし、これを好機と捉えた海外投資家の進出が不動産市場でも加速しています。こうした状況は前述の不動産価格の高騰にも拍車をかけ、物件購入のハードルは一段と高くなると予想されますが、海外からの投資の増加は市場の賑わいにもプラスに働きそうです。

## ■相続対策でも注目 不動産小口化商品ブーム

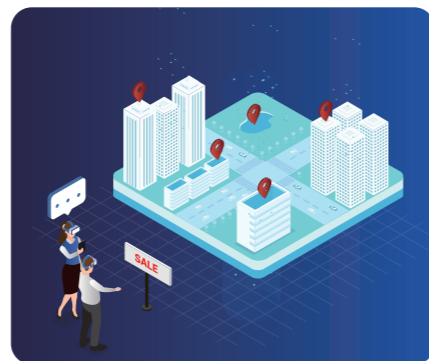
不動産価格の高騰もあってか、新たな投資手法として人気を集めるのが「不動産小口化商品」です。一口あたり数万円~数百万円の小口に分けられた不動産投資商品で、金融機関の融資を受けなくとも、少額から高額な不動産に投資することができます。似たような投資にREIT(不動産投資信託)がありますが、ファンドに対して投資をするREITと異なり、好みの物件にピンポイントに投資できるのも小口化商品の魅力です。

昨今は上記のようなメリットに加え、相続時に分けやすいこと、また「任意組合理型」と呼ばれる小口化商品であれば実際に不動産の所有権を持つことになり、相続税評価減による相続税対策にも使えることなどを理由に購入者が増加。今年も一層注目が集まりそうですが、まだまだ過渡期の商品であること、投資先物件は玉石混交である点には注意が必要です。

## ■メタバースの不動産取引額 1000億円超か

2022年は仮想空間「メタバース」も大きな話題となりました。メタバースとは、参加者が自由に行動できるインターネット上の三次元空間・もう一つの社会活動可能な世界のこと。既にゲーム業界では馴染み深い概念で、世界的ヒットを記録した「あつまれどうぶつの森」(任天堂)も広義のメタバースと言われます。

最近では仮想空間で教育、医療、ゲーム等の多様なコンテンツが提供されるほか、街づくりのための「不動産取引」も拡大。2022年のメタバースでの不動産取引額は1000億円を超えるとされ、日本の大手各社も動き始めています。仮想空間なら土地建物の取引の可能性は無限大。しかし、仮想不動産である故に価値判断の基準や法律づくりが追いついていないなど、参入リスクの大きさについても未知数です。



## ■入国者数の上限撤廃で 外国人入居ニーズ再び

コロナ禍による入国制限で一時は激減した在留外国人ですが、世界的な規制の見直しにより日本の水際対策も大きく緩和されました。2022年10月には、1日5万人の入国者数上限がようやく撤廃に。出入国在留管理庁も、在留外国人の数が減少から増加へと転じ、コロナ禍前の規模に戻りつつあることを発表しています。今後も入国制限は緩和される見込みであり、外国人の賃貸需要も大幅な回復が期待されます。

## ■郊外住み替え・多拠点生活のニーズ高まる

ここ数年のコロナ禍の影響で関心が高まっているのが「郊外住み替え需要」です。LIFULLが発表した「2022年 借りて住みたい街ランキング」の首都圏版でも、上位5駅は23区内ではなく、いずれも郊外エリ

アが独占(※)する結果となりました。

加えて、新しい暮らし方として注目される「多拠点生活」も、郊外志向の加速の一因となっているようです。テレワークを筆頭とした働き方の多様化により、「休暇を兼ねてのんびりとした田舎や観光地で働く」というワーケーションなど、仕事・プライベートの事情に応じて住む都市を変える暮らし方が現実のものとなり、第二の拠点を探す人々が増加。最近では、田舎に土地を買ってキャンプや古民家生活を配信するYouTube動画も人気であり、今年も仕事や遊びの拠点を求める若者を中心に、地方物件に注目が集まりそうです。

※1位から順に、本厚木、大宮、柏、八王子、西川口



各方面からの新しい動きで業界が賑わうニュースが集まった2022年。2023年も更に明るい話題が続く一年になると期待しましょう。



## 新たな学びに挑戦! 賃貸経営お役立ち資格3選

不動産投資に有用な知識をもっと身につけたい。そんな方には、知識も資格も手に入る「資格の勉強」が一石二鳥でオススメです。年初は一年の目標を立てるにもうってつけ。挑戦し甲斐のある資格を3つご紹介します。

難易度 ★★★

### 「宅地建物取引士」で業界の仕組みを知る

宅地建物取引士(宅建士)は、言わずと知れた不動産業を行なうための国家資格。不動産取引に関わる民法、宅建業法、法令上の制限、税金等について、適法に取引を進められるレベルで習得する必要があるため、自然と不動産業界の仕組みについても深く知ることができます。合格率約15%の難関の国家資格だけに、取得すれば一目置かれるだけでなく、新しいビジネスの可能性も広がります。

難易度 ★★

### 「賃貸不動産経営管理士」理想の管理を追求

賃貸管理の専門家であることを示す資格として近年、注目を集めるのが賃貸不動産経営管理士です。賃貸住宅管理業法の施行に伴って国家資格化され、2021年度

は約3.3万人が受験、重要性も人気も高まっています。合格のためには、管理委託契約や賃貸借契約の知識はもちろんのこと、理想的な入居者対応や建物メンテナンスの知識も必要に。健全な物件維持管理の方法を、ソフト・ハードの両面から学ぶことができます。

難易度 ★~★★★

### 「ファイナンシャルプランナー」で 資産運用全般を学ぶ

不動産のみならず、資産の問題全般について詳しくなれるのがファイナンシャルプランナー(ファイナンシャルプランニング技能士)です。

取得に向けては、総合的な資金計画の立て方(ファイナンシャルプランニング)をベースに、保険、金融商品、税金、不動産、相続の5分野を横断的に学ぶことになるため、ご自身の資産のバランスや将来設計について、見直しをする良い機会に。国家資格としてFP技能士1~3級が、民間資格としてAFP、CFP®が用意されており、自身の目標や知識レベルに合わせて挑戦がしやすい資格といえます。

