

## SHINKOの 賃貸マンション

# オーナーニュース

賃貸物件の管理・経営、売買などお悩みのオーナーさまは新興ビルサービスへお気軽にご相談ください!

住所:大阪市北区浪花町1番19号 新興ビル TEL:06-6371-7934 FAX:06-6376-2817

MAIL:pm@shinko-owner.com 発行月:2018年5月号

新興グループ 設立1964年  
新開興産株式会社  
新興ビルサービス株式会社



貸家の新設供給が全国的に減少している、と日本銀行のさくらレポートで報告されています。今後の市場における影響が注目されます

### 消費・投資等の需要動向

住宅建設は、弱含んでいる。持家の着工は、このところ横ばいとなっている。貸家の着工は、緩やかに減少している。分譲住宅の着工は、このところ弱含んでいる。総戸数は、2月は前月比8.2%増の年率92.6万戸となった。なお、首都圏のマンション総販売戸数は持ち直しの動きがみられる。先行きについては、当面、弱含みで推移すると見込まれる。

内閣府が4月16日にまとめた「月例経済報告」(平成30年4月)

ウオッチャード調査(街角景気)によると、「3カ月前と比較しての景気の現状に対する判断DIは、前月差0・3ポイント上昇の48・9で、緩やかな回復基調が続いている。先行きについても、人手不足、コストの上昇、海外情勢等に対する懸念もある一方、引き続き受注、設備投資等

内閣府が発表した3月の景気ウオッチャード調査(街角景気)によると、「3カ月前と比較しての景気の現状に対する判断DIは、前月差0・3ポイント上昇の48・9で、緩やかな回復基調が続いている。先行きについても、人手不足、コストの上昇、海外情勢等に対する懸念もある一方、引き続き受注、設備投資等

への期待がみられる」と、景気の回復基調をまとめています。

日本銀行が4月12日に公表した「地域経済報告(さくらレポート)」によると、各地域の景気の総括判断は、6地域で「拡大している」「緩やかに拡大している」としているほか、3地域では「緩やかな回復を続けています」としています。

各地域の賃貸住宅の投資傾向を次のように報告しています。古屋。「貸家による相続税の節税目的のアパート建設需要に一服感がみられるほか、金融機関の融資姿勢も厳格化している印象があり、着工は弱含んでいる」(名古屋)。「貸家は、新築物件の入居ペースが鈍く、空室率が上昇しているため、このところ減少基調にある」(岡山)。

また、帝国データバンクが公表した3月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、「3月の景気D Iは前月比0・1ポイント増の50・4となり、2カ月ぶりに改善した。国内景気は、輸出の好調や年度末需要がプラスとなつた一方で、住宅建設の減少に加え、原材料価格が高水準で推移したこと

が反映されています。今後も、景気は、前月差0・3ポイント上昇の48・9で、緩やかな回復基調が続いている。先行きについては、当面、弱含みで推移すると見込まれる。

各地域の賃貸住宅の投資傾向を次のように報告しています。古屋。「貸家による相続税の節税目的のアパート建設需要に一服感がみられるほか、金融機関の融資姿勢も厳格化している印象があり、着工は弱含んでいる」(名古屋)。「貸家は、新築物件の入居ペースが鈍く、空室率が上昇しているため、このところ減少基調にある」(岡山)。

また、帝国データ

バンクが公表し

た3月調査の「T

D B景気動向調査

(全国)」結果によ

ると、「3月の景気D Iは前月比0・1ポイント増の50・

4となり、2カ月

ぶりに改善した。

国内景気は、輸出

の好調や年度末需

要がプラスとなつ

た一方で、住宅建

設の減少に加え、原

料價格が高水

準で推移したこと

が反映されています。

明記等その他の民法改正の内容

が反映されています。

古くから多くの鉄道会社は沿線の不動産事業に積極的で、不動産開発専門の別会社を設立して地域の開発に取り組んできました。沿線の付加価値を高めるブランド志向や乗降客の増大を狙った分譲マ

ンション・住宅・商業施設といっ

た不動産市場のニーズにも意欲的に応えたものです。

それがここへきて分譲関連のマ

ーケットにおいて、かつての勢い

が弱まっていることや人口減少、

空き家問題などに対応するために、

不動産事業の多角化を進める動き

が顕著になっています。駅施設や

社員寮の再活用、空き家のリノベ

ーション、賃貸住宅の新規建設な

どが相次いでいるものです。

不動産事業の多角化を進める動き

が顕著になっています。駅施設や

社員寮の再活用、空き家のリノベ

ーション、賃貸住宅の新規建設な

どが相次いでいるものです。</

## 家賃債務保証業者の損害額や明渡し等の調査結果

# 未納家賃等の損害回収には大きな負担

国土交通省は、3月の「賃貸住宅標準契約書」の改訂に当たって実施した「家賃債務保証業者に対する損害額の調査」等の結果を公表しましたが、家賃滞納や未払い家賃の実態がよく表れています。



公表されたのは「家賃債務保証業者に対する損害額の調査」のほか、「家賃滞納発生に係る調査」と「裁判所の判決に係る調査」結果です。

「家賃債務保証業者に対する損害額の調査」は、家賃債務保証業者が借主に代わって、貸主に支払った滞納家賃等のうち、借主に求償しても回収することできなかつた損害額を調査したもので、賃料帯を4万円未満～40万円以上の8つに設定し、集計しています。

賃料4万円未満の物件の損害額では、10万円未満が44・5%、30万円未満が80%、中央値は11・5万円、平均値は17・7万円、最

高額は178・4万円。賃料4万円未満が75・7%、中央値は34・6万円、平均値は28・2万円、最高額は34・6万円。賃料8万円未満が43・3%、70万円未満が74・6%、中央値は35・6万円、平均値は50万円、最高額は418・6万円。

### 連帯保証人の負担額は平均で家賃の約13・2カ月分

また、「家賃滞納発生に係る調査」では、家賃滞納が1千件発生したと仮定した場合の家賃滞納から1ヵ月経過時点の回収状況、合意解約を提案する時期・件数、明渡し完了までの平均的な期間、未納家賃の回収状況、訴訟を提起する時期・件数、判决確定までの状況などを調査。

滞納発生後の未納家賃回収の

取り組みは、1案件につき電話連絡2・7回、書面等の送付1・

2回、訪問0・6回。1ヵ月経過

時点の全額回収は942・9件、

分割等一部回収30・1件、未回

取27件。そして、平均9・1ヵ

月経過で、判决確定、強制執行

完了が0・8件となり、未納家

賃料の平均が9・7カ月分、強制

執行経費平均が50・7万円です。

「裁判所の判決における連帶

保証人の負担額に係る調査」は、

裁判所の判決において、民間賃

貸住宅における借主の未払い家

賃等を連帯保証人の負担として

確定した額を調査したものです。

裁判所の判決において、民間賃

貸住宅における借主の未払い家

賃等を連帯保証人の負担として