

賃貸経営ニュース

3月

■発行日 ; 2018.3.12 第6巻7号(通算67号)
■発行所 ; アpartmentマンション館株式会社
茨城県取手市取手2丁目2-7 <http://www.apa-to.co.jp/>
■発行人 ; 宮内広明 TEL:0297-72-1181

今月のトピックス ●オーナー対談 「築古物件の空室対策で「DIY賃貸借」は使えるか？」
「生産緑地 2020年問題」 ●良書紹介 「賃貸トラブルを防ぐ・解決する安心ガイド」



司会 今月は「DIY型賃貸借が本当に空室対策に活用できるのか？」というテーマでお話してください。

Y そもそも「DIY型賃貸借」の知識が不足していますね。情報が少ないと思います。

D 「DIY型賃貸借」とは国土交通省が、古くなった賃貸住宅の空室問題を解決する目的で入居者さんの手による改修を認めた制度ですよね。

K 築年数が古くなった賃貸物件は人気がないですし、家賃の値下げのみで対応



するのは不安ですね。でも古い物件を頑張ってリフォームしても、かけた費用を回収できるか分からないので、それも不安ですね。

A その費用と労力を入居者さんの手に委ねて、その代わりに賃料を低くして貸し出すというのが、この制度の趣旨のようです。

Y 変わった制度ですが「借りたい」という人はいるのですか？

D 学生や新社会人などの若い人たちに話を聞くと、「高い家賃は払えないので、水回りなどが綺麗にリフォームしてあれば築古物件でも構わない」という意見も多くなっているら

しいですよ。

K でも入居者さんに「自由にリフォームさせる」というのは不安ではないですか？

D その不安はありますよね。それを解消するためにDIY型賃貸借は、入居者さんが希望を申請して、大家が承諾を与えて初めてリフォームできる流れになっているようです。

K 大家が許可した範囲しかリフォームを認めない訳ですね。

A そうですね。でも、あまり許容範囲を狭くしては、入居者さんの「自由にDIYできる」というメリットが薄くなり魅力が半減してしまいますけどね。

D 少なくとも建物や設備に重大な影響を及ぼしたり、強度が弱まって危険になるような工事は認められないですからね。

Y そうは言っても、「入居者さんが自分でリフォームする」というのが、いまいちイメージが湧かないですね。本当に需要があるのかな、と思います。

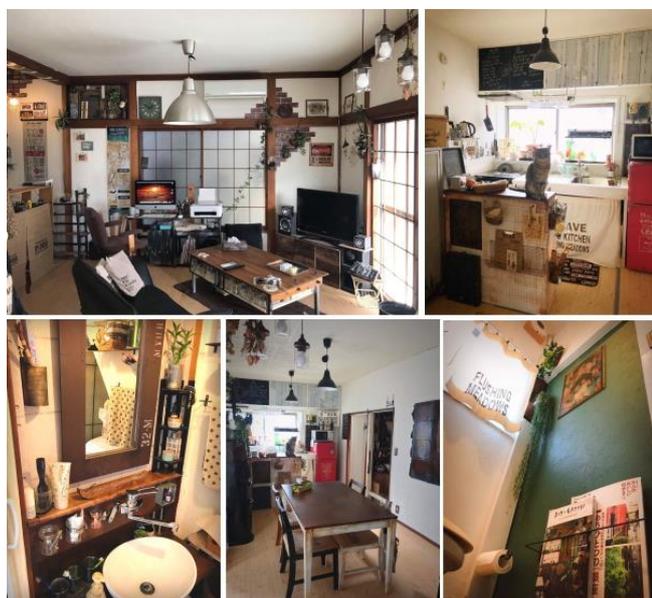
D たしかに、実際に借りた部屋を入居者さんがDIYしている実例を見る機会がなかなか



無いため、DIY 型賃貸借の仕組みが今ひとつピンと来ないという人は多いと思います。

A 実は最近、上手に DIY して暮らしている入居者さんの事例を知る機会がありました。その方は女性で M さんと仰います。

M さんは古い貸家を借りて室内を DIY して、その写真を専門サイト (RoomClip というインテリア実例共有サイト) で公開しています。もともとアクセサリなどを手作りしていたところ、だんだんと家具などを DIY するようになり、DIY 可能な一戸建てに引っ越したことをきっかけに、部屋の DIY をするようになったそうです。M さんが実際に DIY した部屋の写真を見てみて下さい。



D スゴイですね。古い木造の一戸建てが大変身していますね。

Y ずいぶんと費用がかかっているのではないですか？

A 材料は 100 円ショップ中心で、これだけでも 5 万円くらいだそうです。

K たしかにスゴイですけど、そんな DIY の腕とセンスを持った入居者さんは、多くないのではないですかね？

A ところが M さんいわく、インテリア実例共有サイトに作品を公開する人は増えていて、そういう人たちの中で賃貸に住んでいる人は、原状回復出来る範囲の DIY で我慢しているのではないか、と言っていましたね。だから「DIY 好きな方」の需要は、案外あるのではないかと思います。

D もし M さんが他の部屋に引っ越すなら、ぜひ、僕の物件に移ってもらって DIY してもらいたいですよ (笑)

A 「行列の出来る賃貸物件」という話は聞きますが、「行列の出来る入居者さん」なんて聞いたことがありませんね (笑)

Y でもやはり、ここまで DIY が出来る人は少ないですよね・・・。

K 僕も築 30 年の物件を所有していますし、この制度の目的やメリットに共感する部分もあります。ただ、入居者さんから申請された工事内容を吟味して許可を出したり、工事をチェックしたりというのは、知識や経験も必要になりますよね。退去するときの原状回復の問題といった細かなルールも一般の賃貸借とは違うでしょうし。

Y 僕も築 25 年の物件に悩んでいます。新しい制度に踏み出すのは勇気がいりますね。管理会社さんが積極的に勉強してくれて、「一緒にやりましょう」と提案してくれたら良いのですけど。

A その不安は分かりますが、僕はチャレンジしてみようと思っています。国交省が「DIY 型賃貸借の契約書式例」を用意してくれていますし、「DIY 型賃貸借のすすめ」というガイドブックもありますしね。古くなった物件を何とか活用したいと訴えていたら、管理会社さんが率先して資料を取り寄せてくれたので、力を合わせて挑戦しようと思います。

D そういう管理会社さんは頼りになりますよね。僕も大いに興味があるので、A さんの事例を参考にさせてもらいます。そのときはご教示ください。

Y あ、僕も A さんが上手くいったら教えてください (笑)

K じゃあ、僕もお願いします (笑)

司会 築年数が古くなって競争力を失った物件が長期空室とならないために、家賃を下げたり、費用をかけてリフォームするだけでなく、「DIY 型賃貸借」という新しい可能性が登場したということでしょうか。管理会社さんと二人三脚で挑戦するのも良いのではないかと思いますね。本日は有難うございました。



「生産緑地の2022年問題」が話題になっています。まだ4年も先のことで、東京23区、首都圏・近畿圏・中部圏内の政令指定都市の土地に限られる話題ですが、ひとつの知識として整理しておきたいと思います。

そもそも1991年の生産緑地法改正とは？

生産緑地法は1991年に改正されて、三大都市圏の市街化区域内にある農地は、

- ・農地として保全する「生産緑地」
- ・宅地などに転用される農地

の2つに分けられました。

生産緑地指定を選択した農地は、固定資産税が一般農地並みに軽減されて、相続税の納税猶予措置も適用されるというメリットの代わりに、建築物を建てるなどの行為が制限されて30年間の営農義務が課せられました。

それに対して生産緑地指定を選択しなかった農地は、固定資産税などが宅地並みに課税され、相続税の納税猶予を受けることもできないので「宅地化」が進みました。1992年から2013年度の20年あまりの間に約6割が宅地化されて、多くが新築マンションや建売住宅などの敷地となったり、賃貸物件が建築されたようです。これが生産緑地の概略ですね。



地価や家賃が大幅に下落する!?

この生産緑地の適用は1992年から始まりましたので、30年後の2022年に、全国の生産緑地の8割が期限を迎えることになる、と言われています。期限を迎えた農地は、行政に時価で買い取りを申し出ることが可能となり、行政が財政難のために買い取らなかったり、生産緑地として他に買う者がいない場合は、生産緑地の行為制限が解除されます。そうすると、優遇された固定資産税が大幅に上がってしまうため、所有者が農地として持ち

続けることが困難な場合は、大量の土地が売却されたり、大量の賃貸住宅が供給されて需給バランスが崩れ、地価や家賃が大幅に下がるのではないかと懸念されているのが「生産緑地の2022年問題」です。三大都市圏の相場下落は、他の地域にも及ぶ事が予想できますので、全国の大家さんにとっても影響の大きな問題です。

生産緑地が市場に出るのを法律で抑制

生産緑地指定の期限を迎えた土地の多くが一斉に市場に出ることを抑制するために、国は昨年4月に「都市緑地法等の一部を改正する法律案」を成立させています。これには生産緑地法の改正も含まれていて、その改正の要点には主に以下の3点があります。

【指定面積要件の緩和】

面積が500㎡以上という現行の制限を、市町村が一定の基準(300㎡)のもと面積要件を条例で変更できるようにするという改正です。

【行為制限の緩和】

生産緑地内で直売所、農家レストラン等の設置を可能とすることで、生産緑地で利益を得ることができて維持しやすくなります。

【特定生産緑地指定制度創設】

生産緑地の買取り申出が可能となる始期を10年ごとに延長することが可能となり、市場に出る生産緑地の減少を目指しています。

ある記事は大量の土地が売却されて地価が下落すると予想しています。別の記事では、地主さんの土地所有意欲の高さから、土地を売却するよりも賃貸住宅建築に動くので供給過剰がさらに進んで家賃の下落を予想しています。あるいは国の施策が功を奏して、生産緑地が一斉に市場に出ることに歯止めがかかるのではないかと、という論調もみられます。実際に2022年が来て生産緑地指定の土地の多くが期限を迎えたとき、どのような現象が起こるのでしょうか。

賃貸経営 良書紹介

のための

太田垣 章子著

「賃貸トラブルを防ぐ・解決する安心ガイド」



著者は「滞納による明け渡し訴訟」を専門に手がけている司法書士さんです。明け渡し訴訟といえば弁護士ですが、140万円を超えない範囲なら司法書士も代理ができます。なんとか弁護士に負けないために、スピードを重視して現場

を何度も何度も調査する主義を貫きました。

著者が不動産登記の仕事が欲しくて不動産業者へ飛び込み営業をしていたときに、営業マンから「家賃を払ってもらえず困っている」という話を聞いて「訴訟手続きもできます!」と依頼を受けたのが「明け渡し訴訟専門」の始まりです。実際は現場経験はゼロでしたので、そこから必死で勉強しながら現場をこなして、気が付けば15年で2000人以上の大家さんの相談を処理しました。本書は数多くの経験から31のケースを選んで大家さんに向けた教訓を記述しています。中からいくつか紹介いたします。

＜3ヶ月を超えたら明け渡し訴訟＞

入金が遅れたら翌日から文書や電話や訪問による督促を開始し連帯保証人へも通知します。それでも滞納が3ヶ月を超えたときは、明け渡し訴訟を提起することが解決への一番の近道です。嘘をつかれたり引き延ばしされて、大家さんが無駄な時間を浪費して神経をすり減らすより、その選択が一番です。3ヶ月を超える滞納の場合は、他に借金を抱えていることがほとんどなので、早めに手を打つ決断が功を奏します。

＜払ってもらえばOKではない＞

交渉の過程で一括で滞納額が支払われても安心せずに「今後も支払います」という確約書をもらいましょう。著者の経験では、一括で支払いがあった場合は、消費者金融などから借りた金であった場合が多いとか。そこからダブルで返済しなければならないので滞納が再開する可能性が高いのです。滞納額が一括で支払われても、その後も注意深く監視す

る必要があります。

＜連帯保証人の存在は重要です＞

連帯保証人は大家さんにとって最後の砦です。味方になってもらうためコミュニケーションを良くしておくことを心がけましょう。たとえば2年ごとに「更新を迎えることができました。よろしくお祈りします」と手紙を連帯保証人に送るだけでも効果があります。現役を終えた親御さんが連帯保証人の場合、仮に支払い能力がないとしても、任意退去するように促してくれる事が多いですし、もし亡くなられた場合でも連帯保証人の地位は相続されますので、相続人に滞納額を請求することができます。

＜犯罪に狙われやすい物件とは＞

賃貸物件が、振り込め詐欺や違法な荷物の受け取りアジトなどの犯罪に使われてしまうことがあります。狙われる物件には「死角が多い」「空室が多い」「管理が悪い」という3つの共通パターンがあります。犯罪者は目立つことを嫌いますし、管理人等の出入りが少ない物件を好みます。逆に、エントランスが整理整頓されていて、人の出入りが多い物件は犯罪に利用されることはありません。空いてる部屋の郵便ポストにガムテープを貼るのはやめましょう。

＜時には生活保護の申請もする＞

滞納者が逮捕されて年老いた母親が残されたケースでは、明け渡し強制執行までに転居するために母親と一緒に役所に行って生活保護の申請をしたエピソードが綴られています。事情を理解した役所も迅速に動いてくれて、断行日の直前に転居することができました。このように行政の力を借りることも有益で、審査が通れば生活保護の中から転居費用を出してもらえる自治体もあります。引越し費用の実費や新居を借りる費用など払ってもらうことができます。

31のケースの一部を紹介しましたが、本書は単なる「督促ノウハウ書」に留まらず、大家さんに向けた賃貸経営の指南書として読むことができます。