賃貸業界のニュースから
「半導体工場がもたらす賃貸需要」と「退去時の忘れ物ランキング」

今回は、2つの異なる話題についてレポートいたします。ひとつめは、賃貸住宅ビジネスに大きな追い風となるかもしれない外資系ハイテク産業による工場建設についてです。

半導体による賃貸需要は全国に拡がるか

今、日本で最も賃貸住宅市場が盛り上がっているのが熊本県菊陽町でしょう。2021年に世界最先端の半導体メーカーTSMC（台湾）を中心とした企業が巨大な半導体工場の建設を発表したため、ここ数年で賃貸需要が急速に高まっています。TSMCと周辺ビジネスに関わる企業も含めた総投資額は1兆円以上ともいわれており、小さな町に巨大な変化が起きようとしています。昨年に入って工事建設が急ピッチで進んでおり、すでに1,000人以上の建設関連労働者による賃貸住宅需要があったとみられていて、最終的には7,000～8,000人の需要があると予想されています。これによって、工場のできる菊陽町と隣接する大津町では空室が急減して、築20～30年の築古物件であっても一括借り上げされるなど、降ってわいた好景気に包まれています。地元の事情に詳しい賃貸オーナーによると「入居率は97～98%まで上昇して、礼金3カ月など強気の募集をするオーナーも増えている」ようです。新築物件の建築用地確保も熾烈になっており、都道府県地価調査（国土交通省）では、直近1年間での地価上昇率が31.6%と全国でトップ。ホテルやマンションに適した土地は建設計画の発表時点から比べて、価格が2倍になっている場所も珍しくないそうです。

しかし、こうした需要だけに頼った一本足打法的な不動産投資では、過去に工場撤退から空室が急増して建設費用の返済もままならない事例も多々ありました。いわゆるバブル景気に対する懸念があるわけです。一方で、半導体工場の国内への建設には政府から4,760億円の補助金（経産省）も投下されているため、短期間の撤退の可能性は少なく需要は手堅い、という予想もあります。株式専門メディアの記者は、「中国の政治的リスクへの警戒が高まるなかで、日本国内における半導体確保は国策といえます。また、世界のハイテク産業においても、中国本土や有事が懸念される台湾以外での工場用地確保の重要性が認識されており、政治的なリスクの少ない日本が注目されだしています。今後も外資系企業による大規模な投資を期待する声も多く、熊本に限らず全国的に工場需要が高まっていく可能性があります」と語っています。今年の1月にはTSMCが、日本に二つ目の半導体工場の建設を検討していると明らかにしており、熊本発の賃貸需要は全国の関係者にとって気になる動きになってきました。

ネット通販の普及でランキングに異変

不動産ポータルサイトのアットホーム（東京都大田区）が、不動産業界で働く人を対象に「賃貸の退去時に見落としがちなこと＆忘れ物」を調査してランキング形式で紹介しているのですが、その結果が現代を反映していて興味深いので紹介します。まず、借主が退去時に見落とすのは、「インターネットショッピングの住所変更」（21.5%が回答・以下同）が最も多く、2位の「郵便物の転送手続き」（18.8%）を抑えてトップになりました。3位は「火災・地震保険の解約手続き」（17．7%）でした。ネット通販についてはAmazon（アマゾン）や楽天だけでなく、複数の通販サイトごとに住所を登録しているため、そのうちのどれかで変更をし忘れる人が多いようです。さらに、宅配ボックスや「置き配」の普及など非対面での受け渡しが増えると、届け先が退去済みであることを配送業者が気付きにくく、ボックス内や廊下に置かれた荷物が何日も引き取りされずに、連絡を受けた大家さんや管理会社が対応することがしばしばあるようです。退去した人の荷物を保管したり転送したりするのはいかにも面倒です。このような誤配送を防ぐために、退去時にネット通販サイトの住所を漏れなく変更してもらうことを徹底する必要がある、としています。

つぎに、退去時に多い忘れ物ランキングも興味深い結果になりました。1位は「物干し竿」（42.2%）、2位は自転車（23.3%）、そして3位はまたしても「郵便物・宅配ボックスの中身」（21.5%）でした。自転車や物干し竿は残置物の定番ですが、これらは粗大ゴミ扱いとして簡単に捨てられない自治体も多く、処分するのは意外に手間です。やはり、事前に入居者側で処分してもらえるように徹底したいものです。

退去者の忘れ物は新しい入居者を迎え入れるための準備の足を引っ張ります。立つ鳥に跡を濁させないように、さらに声かけや意識付けをしておきましょう、という調査結果でした。

賃貸経営で収益を増やすための　アパートマンション館株式会社

賃貸管理ニュース

3月

■ 発 行 日 ： 2023.3.1　第 11 巻 7 号 （ 通 算 127 号 ）
■ 発 行 所 ： アパート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

記事１ 管理スタッフからの現場レポート
適切な退去処理が入居率を上げる

記事２ 弁護士による賃貸法律相談室
借主の迷惑行為と契約解除の関係
近隣の入居者に対して迷惑行為を繰り返す賃借人との契約解除を認めた裁判例

記事３ 賃貸業界のニュースから
「半導体工場がもたらす賃貸需要」と「退去時の忘れ物ランキング」

３月の花　ネモフィラ

ムラサキ科ネモフィラ属　花言葉　「どこでも成功」「可憐」「あなたを許す」

ネモフィラ（瑠璃唐草）は北アメリカ原産の一年草です。春に、繊細な茎の先から可憐な丸みをおびた青い花を咲かせます。群生して咲くために広大なネモフィラ畑はとても壮観で、インスタ映えすることで人気が高まっていてニュースでも取り上げられることがあるお花です。2~3 ㎝ほどの可憐な小花に青色のグラデーションがきれいな花です。国営ひたち海浜公園（茨城県）や四季彩の丘（北海道美瑛町）、海の中道海浜公園（福岡）などで栽培されていて、その姿を楽しむことができますよ。学名の「Nemophila（ネモフィラ）」は、ギリシア語の「nemos（小さな森）」と「phileo（愛する）」を語源としていて原種が森の周辺の明るい日だまりに自生することに由来します。青い花の中心が白いその花姿から英語では「Baby blue eyes（赤ちゃんの青い瞳）」と呼ばれています。

管理スタッフからの現場レポート

適切な退去処理が入居率を上げる

3月は退去が一番多い月です。今月は退去にまつわる賃貸管理業務をレポートいたします。

3月中の内見や入居に間に合わせるには

同じ3月でも月末の退去は頭が痛いものです。学生さんの場合、就職先が決まっているなら引っ越しも早めてほしいのですが、配属先が分かるまでは転居先が決められない、という事情で月末まで引っ張られることがあります。たとえ勤務地が決まっていても、転居するアパートの借主の退去が同じ事情で遅れると、「引っ越したくてもできない」という事態も起こります。これは避けられないことですが、退去が3月ギリギリだと、その後の原状回復工事をどんなに急いでも、お客様の内見や入居が可能となるのは4月に入ってしまいます。繁忙期を逃すとお問合せが極端に減るので頭の痛い事態です。そこで、少しでも早く退去してもらうために「3月10日までの退去なら日割り家賃は免除する」などの特典を提示することもあります。

さらに退去日を早めるだけでなく「退去から入居可能となるまでの時間を可能な限りに短くする」ことも重要です。管理スタッフは退去立ち合いのあと、すぐに工事業者さんから見積りをとります。もし、壁や床に傷があるなど故意・過失による工事が含まれる場合は、借主に負担額を伝えて承認してもらう必要があります。大家さんにも、通常の原状回復工事以外でご負担がある場合は承認を得る必要があります。そのうえで工事発注となりますが、ここで数日を要してしまうと、その期間だけ工事完了が遅れて、お客様の内見や入居が可能となる日が遅れてしまうので、たとえ一時（ひととき）でも短縮することが重要なのです。

さらに縮めたいのが「工事期間」です。3月は工事業者さんも忙しいので、希望だけを聞いていると完了日が遅くなります。こちらから「完了希望日」を決めて伝えることが大事です。そのために、無理を聞いてもらえる関係を日ごろから築いておくことに注力しています。こちらが仕事を発注する側だからといって、上から強く申し伝えるような態度はとらないように、管理スタッフとして気をつけています。退去後の工事が滞ると、つぎのお客様に公開できるタイミングが遅れますし、新しい借主さんの入居に支障がでますので、この「時短についての認識」はとても重要です。

立つ鳥に跡を濁させないために

3月は学生さんの退去が多いのが特徴ですが、そこで持ち上がるのが「ゴミ」の問題です。引っ越しは「処分したいゴミ」が大量に出るものですが、そのままゴミ置き場に捨てられては大変です。そこで、退去が決まったら、ゴミを計画的に処分するようにお願いします。特に粗大ごみは、自治体ごとに回収の条件や予約方法がホームページで説明されていますから、そのアドレスなどを伝えて、退去の前に処分を完了させるようにお願いします。これは「指導する」といってもよいレベルです。また、「ゴミ置場に引っ越しゴミが残置された場合は撤去費用が請求されます」という罰則を科すのも良いアイディアだと思います。

学生さんに限らず、退去連絡を受けると「退去までのチェックリスト」を書いた書面を借主さんに渡します。そこには、前述の「ゴミ処分」のほかに、電気・ガス・水道の解約、住民票の転出届け、各契約関係の住所や連絡先の変更、引っ越し時の忘れ物への注意、などが列挙してあります。この変更手続きや忘れ物に、最近は変化が起こっています。今月の「賃貸業界ニュースから」でも紹介されていますが、借主さんが利用している通販サイトに登録してある届け先の変更が「見落とされがち」なのです。利用している通販サイトは一つや二つではなく、中には二桁となる方もいますので、変更漏れが起こりやすくなっています。それでも、引っ越し後に商品を注文するときに気付いてくれればよいのですが、そこでウッカリされると、前の住所地の宅配ボックスに商品が入れられたり、玄関前に置き配される、という事態が起こっています。それを保管して転送するという、私たちに降りかかる面倒な手間を防ぐために、退去が決まった借主さんへの注意すべき事項が増え続けている、という次第です。

3月は退去が一年で一番多い月です。つづいて原状回復工事があり完了検査も多くなります。当然に入居も一番多くなりますし、それに連動して募集活動でも大忙しです。少しでも、無駄な作業を減らして、大家様のために効率よく動けるように業務改善を続けることが管理スタッフの大切なテーマとなっています。

【弁護士による賃貸法律相談室】

借主の迷惑行為と契約解除の関係

近隣の入居者に対して迷惑行為を繰り返す賃借人との契約解除を認めた裁判例

賃貸マンションやアパートでは入居者が平穏に居住できる環境が重要です。このため、一般的な賃貸借契約書では、「他の住民への迷惑行為を行わないこと」が賃借人の義務として規定されています。また契約書に記載されていなくても、「賃借人が賃貸借契約上負うべき付随的義務として、正当な理由なしに近隣住民とトラブルを起こさないように努める義務」を負っていると解釈されています。したがって、もし賃借人が他の住民に対して迷惑行為を行ってトラブルを生じさせた場合は債務不履行（契約違反）に該当することとなりますので、賃貸人は契約違反を主張して契約解除できれば退去させることが可能となります。しかし、賃貸借契約の解除の可否は「信頼関係破壊の法理」により判断されますので、賃借人の契約違反行為が当事者間の信頼関係を失わせる程度のものかどうか、という点が検討されます。どの程度の迷惑行為であれば契約解除事由となるかについては明確な基準がないため、公表されている裁判例を調査してその傾向を探っていくこととなります。

今回紹介するのは、賃貸マンションにおいて両隣の賃借人と騒音を巡ってトラブルを複数回起こしていた賃借人に対して解除が認められた事例（東京地方裁判所平成10年5月12日判決）です。概要は以下の通りです。

①ある賃借人が入居直後から「部屋から発生する音がうるさい」などと隣の入居者に文句を言うようになり、何回も執拗に抗議を続け、夜中に壁を叩いたり、廊下を通る際に隣の部屋の扉を強く足で蹴飛ばした。

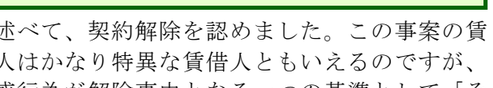
②マンションの管理人に対しても、「両隣りの部屋の音がうるさくて仕方がない、何とかしてくれ」などと数回にわたり文句を言ってきたり、仲介業者の担当者に対しても、「隣の住人が夜中にコツコツ壁を叩いたりしてうるさいので何とかしろ」などと要求し、その後も何回か同様の文句を言ってきた。

③こうしたことが、問題の賃借人の入居直後から約10カ月以上続いた。

④隣の入居者は、この問題の賃借人が入居する3年前から入居していたが、これまで特に問題もなく、クレームを受けた後に管理人が夜に騒音を何度か確認しに行ったが一切聞こえなかった。結局、隣の入居者は、「小さい子供に何かあったら困る」と言って、この問題の賃借人の入居後10カ月後には退去してしまった。以後、この部屋は空室となってる。

⑤もう一方の隣室の入居者も、5年以上住んでいてトラブルはなかったが、この問題の賃借人が入居して3カ月後に「隣が物騒なので出ます」と言って退去した。その後に隣室に入居した入居者に対しても同様のことが行われすぐに退去されてしまった。

⑥このため問題の賃借人の両隣の部屋は、この賃借人の悪い噂が広まってしまい、新たな入居者も見つからず今も空室のままとなっている。



裁判所は本行為が契約違反に該当するかについて、

「隣室から発生する騒音は社会生活上の受忍限度を超える程度のものではなかったのであるから、共同住宅における日常生活上、通常発生する騒音としてこれを受容すべきであったにもかかわらず、これら住人に対し、何回も、執拗に、音がうるさいなどと文句を言い、壁を叩いたり大声で怒鳴ったりするなどの嫌がらせ行為を続け、結局、これら住人をして、隣室からの退去を余儀なくさせるに至った」

として、騒音に対する賃借人の行動は正当な理由がないと判断しました。その上で賃借人の行為は、

「本件賃貸借契約の特約において、禁止事項とされている近隣の迷惑となる行為に該当し、また、解除事由とされている共同生活上の秩序を乱す行為に該当するものと認めることができる。」

と、契約違反に該当すると認定し、この迷惑行為が信頼関係を破壊する程度か否か、については、

「賃借人の右各行為によって、五〇六号室の両隣りの部屋が長期間にわたって空室状態となり、賃貸人が多額の損害を被っていることなど前記認定の事実関係によれば、賃借人らの右各行為は、本件賃貸借における信頼関係を破壊する行為に当たるというべきである。」

と述べて、契約解除を認めました。この事案の賃借人はかなり特異な賃借人ともいえるのですが、迷惑行為が解除事由となる一つの基準として「その迷惑行為によって、複数の近隣入居者が退去してしまった」ということを示した裁判例として参考になります。

こすぎ法律事務所　弁護士　北村亮典

※2023年2月20日時点の法令等に基づいて書かれています。