

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す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ヶ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

賃貸経営ニュース

このニュースレターでは地域の大家様に
賃貸経営に役立つ「法律」「税制」「空室対策」
などのレポートを毎月お届けしています。
賃貸経営の収益アップにお役立てください。
また、長期空室やトラブルについてのご相談も
承っています。ぜひお問合せください。

今月のトピックス

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

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」

今月の花 ムスカリ・花言葉 「夢にかける思い」「明るい未来」

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

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月は退去が一番多く大家様の賃貸経営にとって重要な月です。「収益の最大化に貢献する賃貸管理」を担っている私たちの、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

3月末の退去は頭が痛いです。大学の4年生で就職が決まっている借主は引っ越しも早めでほしいのですが、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、転居先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月初旬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。

退去日を早めるだけでなく「退去から入居可能な時間までに短くする」ことも重要です。私たちは退去立ち合いのあと、その日のうちに工事業者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。ここで数日を要してしまうと工事完了が遅れて、お客様の内見や入居が可能となる日が遅れてしまいます。この「時短」を意識できていない管理スタッフは、ここでいたずらに時間を延ばしてしまうのです。

さらに縮めたいのが「工事期間」です。3月は忙しいので工事業者の希望を聞いていると完了日が遅くなるので、私たちから「完了希望日」を伝えることが大事です。そのため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。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ことが肝要です。良い関係は必ず仕事の出来栄えに表れるからです。退去受付から工事完了までの日程を「少しでも縮める」という時短認識は、管理スタッフにとって重要な資質です。

立つ鳥に跡を濁させないために

3月は学生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指導をしています。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注力します。これはお願いではなく「指導する」といってもよいレベルです。また、「ゴミ置き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、大家様の収益改善に貢献できるように業務をこなすことが、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



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ヵ月後に「隣が物騒なので出ます」と言って退去了した。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ました。

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容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。