# 賃貸業界のニュースから

# 敷金ゼロ物件増加、一方で礼金は増額傾向(首都圏)ほか

#### ハザードマップ説明無しで京大生協が処分

水害ハザードマップをご存じでしょうか? これは自然災害による被害が想定される区域と その程度を示した地図のことで、住民や不動産 関係者に災害発生時の重要な情報を提供するた めに作成されました。2018年の西日本豪雨の被 害を受け、国土交通省は2020年夏に宅地建物取 引業法の省令を改正し、不動産業者に水害ハザ ードマップを活用した物件の災害リスク説明を 義務付けましたが、それが徹底できていない現 場もあるようです。

今年5月の報道によると、京都大学の生活協同 組合が、学生らと賃貸借契約を結ぶ際の重要事 項説明に不備があったとして京都府から行政指 導を受けていました。京大生協は、2020年8月以 降に学生らと結んだ1.635件の賃貸借契約におい て、重要事項説明書に水害ハザードマップの記 載がなかったことを認め謝罪しています。

また、共同利用の無料洗濯機を、募集広告に は「コインランドリー」と記載するなど、事実 と異なる内容も含まれていたことも指導の対象 になりました。これらの問題が発覚したのは、 募集広告を見てコインランドリー付きの物件と 思って契約した学生が、広告と実態の違いを京 都府に相談したことがきっかけでした。その後、 京都府が重要事項説明書を確認したところ、水 害ハザードマップの記載もないことが判明した、 と地元新聞などが報じています。京都府は今年3 月に京大生協に対し、宅地建物取引業法に基づ いて適正な業務を行うよう勧告しました。





京大生協によると、重要事項説明書への記載 はなかったものの、別途、学生らにハザードマ ップを印刷して渡し、リスクについては口頭で 説明していたそうです。しかし今回、処分の対 象となったことから、ハザードマップは単に形 式的に添付するだけでなく、重要事項説明書と 一体となってわかりやすく説明することが求め られているようです。近年、自然災害が増加し、 その被害も甚大化していますので、不動産業者 は、ハザードマップを活用し、適切な情報提供 と説明を行うことで、入居者の安全・安心な暮 らしを支援していくことが求められています。

#### 首都圏で敷金ゼロ物件増加、 「クリーニング代」請求でトラブル懸念

物価高騰や景気の不透明感から賃貸住宅の需 要が増加しているところですが、一方で賃貸経 営において入居者募集の際に悩ましい問題なの が敷金・礼金の設定です。LIFULL(東京・千代 田区) が運営するポータルサイト「LIFULL HOME'S」の調査によると、首都圏の賃貸物件で は敷金の減額傾向が続いており、敷金り物件の 割合も増加傾向にあることが分かりました。

その一方で礼金は増額傾向にあり、礼金0の物 件割合は減少しているようです。首都圏賃貸物 件における敷金動向を細かく見ると、賃料20万 円未満の物件では敷金0物件の割合が増加傾向 にあり、特に10万円未満の物件では2018年の 35.6%から2023年は53.2%と大きく増加しました。

一方で20万円以上の物件では、2022年まで敷 金0物件が増加していたものの2023年は減少に 転じています。また「敷金あり」の物件でも、 平均敷金額は全賃料帯で減額傾向にあるようで す。特に2020年から2021年のコロナ禍で大きく 減少し、その後は緩やかな減少や停滞が見られ ます。敷金の減少幅は賃料が高いほど大きく、20 万円以上の物件では2018年の1.52ヵ月分から2023 年には1.18ヵ月分と0.34ヵ月分の減額となってい ます。この背景には、初期費用負担を抑えたい、 という入居者の意向を汲みながらも、賃料は減 らさずに収入を確保したいというオーナー側の 意向があると分析されています。

敷金0物件が増加する一方で、一部の管理会 社で「クリーニング代」の名目で別途費用を徴 収するケースも出てきています。LIFULL HOME'S総研チーフアナリスト・中山登志朗さん は、「物件の原状回復については、故意過失およ び通常使用の範囲を超えた原因がある場合は賃 借人の負担となるルールがありますが、クリー ニング代はその基準が不明確で、国民生活セン ターへの問合せも増えていることから、今後新 たな"預り金トラブル"とならないようにあら かじめ確認する必要があります。」と注意を促し ています。関西の「敷引き制度」など、そもそ も地域によって礼金・敷金に関する商慣習が大 きく違いますが、初期費用を抑えたい、という 入居者ニーズは全国共通です。今回の調査は首 都圏のみの調査でしたが、全国的にも同様の動 きがあるのか気になるところです。

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

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 収益の最大化のための!賃貸経営塾 てくだざい 弁護士による賃貸法律相談室 賃貸業界のニュースから 夏を彩る鮮やかなカラーの美しいケイトウの花。「個性」「情愛」という特別な花言葉を持っています。



# 収益最大化のための!

# 賃貸経営塾

# 「適正な賃料」を知る方法を教えてください

**Q** 前回の解説で、「適正賃料を正確に把握することが出発点」というお話しがありましたが、それを知る方法について教えてください。

A 適正賃料は、不動産会社がオーナー様に対し、「その物件の賃料はいくらで貸し出せるか」を提案するために作成する「賃料査定」によって知ることができます。すべての不動産会社が正しい適正賃料を査定できるか、というと、現実はそうではないでしょう。経験や勘に頼って「エイヤッ」と決めている現場もあると思います。オーナー様が募集を依頼している不動産会社さんではどうでしょうか?

そして、示された査定額を、そのまま募集賃料とすることもお勧めできません。それを元に、募集条件を吟味したり、設備追加などを検討して、査定額にプラスマイナスして募集賃料を決めるのが正解です。それだけに、元となる「正確な賃料査定」が重要なのです。これらの対策には、たとえば、賃料の値下げ、据え置き、では、たとえば、賃料の値下げ、据え置き、では、たとえば、賃料の値下が、どれがした、設備追加、リフォーム、リノがして、設備追加、リフォーム、リノがでした。とればダメ、ということはなく、はれいのかますが、ということはなく、ということはなく、ということはなく、ということはなく、ということはなく、ということはなく、ということはなりますが、どればずる場合では、どうやの手質経営の方針や、経営する期間にて、これにより、というにないますが、これを表情であります。これを表情でありますがありますがありません。そのものでは、というなどを表情でありますがあります。その判断基準は2つあります。

#### 対策を決定するときの2つのポイント

1つめは、募集開始から3年~5年間の収益(家 賃収入からかけた費用を差し引いた額)を成果 とすることです。目先の結果ではなく、一定期 間に稼げた収益が重要です。たとえ決まるのに6 カ月を要したとしても、査定より10%も高い家 賃なら収益は満足レベルのはずです(こんなラッキーな例は安易に期待できませんが)。反対に すぐ決まったとしても、査定より10%も低い家 賃なら収益は多くはないはずです。募集対策は 中期の想定を綿密に立てて決めることが重要で す。もちろん結果は「やってみないと分からない」ものですが、結果を経験として積み上げていくことが、長い賃貸経営で生きてくるのです。

2つめは、地域の需要を正確につかむことです。人気設備のベスト3でも、この地域に転入希望の人が、必ずしもその設備にお金を払うとは限らないのです。このテーマについては別の機会に解説したいと思いますが、対策を決定するときの判断のベースになるのが、「賃料査定による適正賃料」です。これを提案できる不動産会社に募集依頼することをお勧めします。

#### どのように賃料査定されるのか

ここからは査定方法について説明いたします。 不動産の査定には、売買物件の価格査定と、賃貸物件の賃料査定があります。土地や建物には価格査定マニュアルがありシステム化されているのですが、賃料査定には、一般化されたマニュアルはありません。各社がデータを基に属人的に判断することが多く、担当や会社によって査定に差があります。適正賃料は、勘と経験のみに頼るのでなく、科学的に、データに基づいて査定する必要があります。

賃料査定の第一段階は「相場による算定」です。査定する貸室と同じエリアの、タイプ、間取り、専有面積、賃料条件、㎡単価、築年数、交通アクセスが近い類似物件を一覧にして、この地域の相場を把握します。たとえば、査定物件が、駅から徒歩10分(駅立地でないエリアでは地域名など)、築18年のRC造、42㎡の2DKの場合、その類似物件一覧の賃料条件を見比べることで相場家賃(㎡単価)が算定できます。

第二段階は加算と減算です。室内設備につい て、全国賃貸住宅新聞社(東京都中央区)の「こ の設備がなければ入居が決まらないトップ10 によると、単身者・ファミリーともに、エアコ ン、TVモニター付きインターホン、室内洗濯機 置き場がベスト3に入っています。お客様が、 これらを必須設備と認識されているなら、付い ていないと減算対象とする、というわけです。 さらに「この設備があれば周辺相場より家賃が 高くても決まるベスト10」によると、単身者・ ファミリーともに、インターネット無料、オー トロックがベスト3に入っています。ほかに、 単身者は高速インターネットや宅配ボックス、 ファミリーは追いだき機能やシステムキッチン が上位にあり、これらは大きな加算ポイントと なるでしょう。さらに、部屋の階数、角部屋か 中部屋か、ベランダの向き、収納能力、間取り の使いやすさ、なども加算や減算の対象です。

第三段階は現地確認です。不動産会社が初めて査定する物件は現地を見るのは必須です。自 社エリア外の場合は、現地の不動産会社を訪問 して、相場と需要について情報収集をします。

賃貸募集にとって「賃料査定による適正賃料」が重要であることをご理解いただけたら幸いです。査定は不動産会社が行いますので、オーナー様は、不動産会社とご一緒に、賃貸収益が最も高くなる募集戦略を考えて実施してください。

# 【弁護士による賃貸法律相談室】

# 貸室以外で発生した自殺等で賃貸人は説明義務を負うか?



居住用賃貸物件で賃借人の事故死や自殺があったとき、および、孤独死から発見まで時間が経過してしまったとき、賃貸人は次の募集の際にこれらの事実を借主予定者に伝えるべきか、伝えるとしても、事故(事件)からいつまでの期間なのか、という点について明確な基準を定める法律や最高裁判例がありませんでした。

しかし、近年、これらに関する基準がなく現場の判断が難しいことで、賃貸物件の円滑な流通や、安心できる募集・契約が阻害されているとの指摘がありました。また入居者が亡くなったら、その理由の如何を問わず告知する義務があるという思い過ごしから、単身高齢者の入居敬遠に至っているとの指摘もありました。そこで、令和3年10月8日に国土交通省により、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が策定されました。

このガイドラインでは、居住用不動産で人が 死亡した時、物件の売買・賃貸の際に、売主・ 貸主から媒介を依頼された宅地建物取引業者が

- ・どのような死亡事故を告知すべきか
- ・どの程度の期間(いつまで)告知すべきか

についての指針を示しています。

これは宅建業者の告知義務の指針を示すものなので、ガイドラインに従ったからといって、貸主が民事上の責任を回避できるとは限らない、との留意点が付されています。ただし、実際に裁判紛争となった場合には、ガイドラインの内容が重視される可能性は高いと考えられます。今回は、賃貸取引の場合におけるガイドラインのポイントを説明します。

### 1自然死、家庭内事故による死亡の場合

ガイドラインでは、老衰、病死などの自然死は、原則として告知の必要はないとしています。また、自宅階段からの転落や入浴中の転倒事故、食中誤嚥などといった、日常生活の中で生じた不慮の事故による死亡についても、このようなをして、告知の必要はないとされました。ただといても、発見が遅れたことにより諸々の事態が発生して、特殊な清掃が必要になります。また3年の期間についても、事件性、周知性、社会に与えた影響が高く、新聞やテレビで報道されるなど

の特殊事情があった場合は、3年が経過しても なお告知義務を負うべき可能性が指摘されてい ます(この場合の具体的な期間は明示されてい ません)

#### 2殺人、自殺、原因不明事故による死亡の場合

殺人や自殺、原因不明の事故による死亡については、その発生時期・場所・死因について告知すべきものとされています。告知すべき期間は事故の発生からおおむね3年間です。ただし前述のとおり、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案はこの限りではないとされており、過去の売買の裁判例でも、「近隣住民の記憶に残っている事件である」ことを理由に、20年経過した場合であっても告知義務があると判断された事例(高松高裁平成26年6月19日判決)もあります。したがいまして、特に殺人事件でニュース報道がされてしまった事件などの場合は告知期間について留意が必要です。

### 3 告知すべき事件・事故の場所の範囲

今回のガイドラインでは、居住用不動産の専 有部分や居室内を想定しており、隣室や上階・ 下階の居室、および共用部分で発生した事件・ 事故は対象外とされています。ただし、専有部 分や居室内以外の場所であっても、「ベランダ等 の専用使用している部分」、「共用の玄関・エレ ベーター・廊下・階段のうち、借主が日常生活 において通常使用すると考えられる部分」で発 生した事故については告知すべきとされていま す。なぜ、このような例外的ケースを設定した のか? については、過去の裁判例で、①各居 住者が居室を出入りする際に通る共用スペース での自殺(東京地裁平成26年5月13日判決)、② 非常階段やバルコニーでの自殺(東京地裁平成27 年11月26日判決)、において心理的瑕疵と判断さ れていることが影響していると考えられます。











このガイドラインは、パブリックコメントの 募集期間も満了して正式に公表されたものです。 これによって「貸室内で人が亡くなったら、と にかく告知しなければならい」という、賃貸人 側の誤解や思い過ごしは避けることができるよ うになるでしょう。