

マルイオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所：丸一不動産株式会社 ■本社：北区上十条2-8-11 金高歯科ビル1階 ■TEL：03-5993-1841 ■FAX：03-3907-6157
■2020年5月号 ■毎月1回発行 ■URL：http://www.m-1.co.jp/ ■E-MAIL：mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんをモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号：東京都知事(15)第9236号
加盟団体：社団法人全国宅地建物取引業協会
社団法人東京宅地建物取引業協会
社団法人全国賃貸不動産管理業協会



新型コロナウイルスの感染拡大は、賃貸経営にも影響を投げかけようとしています。今後の推移を注意深く見ていきたいと思っております

新型コロナウイルスの感染拡大は、賃貸経営にも影響を投げかけようとしています。今後の推移を注意深く見ていきたいと思っております。動きが緊急事態宣言によって抑制され、引越しの数が減少した上に新築の賃貸住宅の供給が鈍るため、入居者の困り込みが少しいつた見方があります。つまり、退去があまりなく、入居者の定着が続くという意味です。

「感染症の状況が落ち着き次第、間髪を入れずに反転攻勢に打って出る」との緊急事態宣言発出時の国土交通大臣の発言にある通り、終息後の早期のV字回復に期待したいものです。なお、新型コロナウイルス対策の不動産・賃貸住宅に関連する情報は、国土交通省のホームページ『新型コロナウイルス感染症に関する対応』から最新の対応策が公表されています。

ニュースフラッシュ

賃貸住宅向け「アパートローン」の新規貸出額、平成28年度をピークに減少傾向

国土交通省はこのほど、「令和元年度民間住宅ローンの実態に関する調査」結果を公表しました。調査対象は国内の銀行、信用金庫、信用組合、農協等の1,340機関です。

それによりますと、平成30年度の賃貸住宅向け新規貸出額は2兆7,002億円で、前年度より1兆1,280億円減少し、経年集計では30年度の賃貸住宅向け新規貸出額は、対前年度比14.6%減です。

賃貸住宅向けの「アパートローン」の新規貸出額については、平成28年度をピークに減少傾向で、業態別に見た新規貸出額の内訳は、地方銀行が最も多く1兆1,036億円。次いで信用金庫、都銀・信託銀行他、農協、信用組合の順となっています。

なお、30年度末の賃貸住宅向け貸出残高は29兆7,725億円で、29年度末より1兆3,767億円減少。経年集計では30年度末の賃貸住宅向け貸出残高は、対前年度比3.1%増で、貸出残高でも地方銀行が最も多く11兆3,841億円です。



新型コロナウイルス感染症・緊急事態宣言 賃貸住宅経営の主な問題点

- 事業者向けに支援措置を拡充
 - 資金繰り支援
 - 「新型コロナウイルス感染症特別貸付」(日本政策金融公庫)
 - 「セーフティネット保証」(信用保証協会)
- 生活困窮賃貸入居者への対応
 - 入居者相談者に「住居確保給付金」を紹介
- ピンチをチャンスに変える発想も 今後の家賃滞納発生に備える

賃貸住宅関係の団体向けに「新型コロナウイルス感染症の影響を受け、生活に困窮している方に對し、その置かれた状況に十分に配慮した丁寧な対応をお願いします」といったものがあります。入居者から相談を受けたい場合は、各自治体にある生活困窮者自立支援制度の相談窓口や「新型コロナウイルス感染症

各自自治体の相談窓口や「お役立ち情報」などを相談者の入居者に紹介

国から状況に十分に配慮した丁寧な対応を求められる

政府から緊急事態宣言が発令され、国を挙げて新型コロナウイルス対策が打ち出されています。不動産の景況感の先行きについても、後退局面が不安視されています。賃貸住宅経営の側面からコロナウイルス対策と現状の問題点をまとめてみました。

賃貸住宅に対する国の指針として、国土交通省から「新型コロナウイルス感染症に係る対応について」が賃貸住宅関係団体宛に到達され、経済産業省からは「資金繰り支援」、厚生労働省からは「住居確保給付金」などの取り扱いがそれぞれ公表されています。



改正民法のスタート、契約の更新、新型コロナウイルスの影響による賃料支払いに支障など、一時期に問題が重なっていますが、今こそ管理の重要さが見直されます

よく例に出されるピンチをチャンスに変える発想です。入居者の移動機会が少なくなった分、物件の価値を高めて、高性能・高付加価値化を図れば、入居者の困り込みができるのではないのでしょうか。

今後、注意することは家賃滞納

また、危惧されることは、賃料支払いの遅延の発生です。感染拡大とともに人員解雇が相次ぎ、契約社員やサービス業で働く層への影響は甚大なことから、賃料の支払い遅延、そして家賃滞納が起る背景が揃っています。今後、感染拡大が落ち着くまで、賃貸経営の側面から注意することは、家賃滞納といえそうです。家賃滞納については、2面の「住居確保給付金」でも取り上げています。

新型コロナウイルスへの当社対応について

3月号のオーナー新聞で私がこの伝染病の記事を書いたから今日に至るまで、残念ながら状況は終息に向かうどころか、日本でも日々感染者が増え続けて来てしまっている。4月7日にはとうとう政府が緊急事態宣言を発令する事態にまで悪化してしまいました。

新型コロナウイルスにより、人や物の動きが極端に停滞してしまっている昨今、当社も少なからずその影響を受け始めて来ております。そこで、今回の記事では限られた紙面の中ではありますがオーナー様への影響を最小限に止めるべき、当社の取り組みをお知らせさせて頂ければと思います。

まずは、店舗は時間を1時間短縮して通常通り営業しております。ただ、東京都からの要請に従い、所謂「三密」を避ける意味でもスタッフを4名から半数の2名体制にして、当面の間、店頭での対面営業を自粛させて頂いていただいております。その対策として、物件探しのお客様に対しては電話やHP経由でメールでの対応を促す様にご案内を徹底しております。HPをご覧になられると分かるかと思いますが当社では360度カメラを駆使しての

空室等の物件を紹介する事に力を入れて来ておりました。こうする事により常時お客様に物件を露出して成約に漕ぎ着けるよう配慮をして来ております。このようなハイクラス機器を使った不動産のIT化は以前から進んでおりましたが、今回の社会的混乱を機に増々加速して行くのでは、と思っております。

最後に、この疫病で不幸にして命を失った方々のご冥福をお祈りし、今現に戦っている患者さんや医療従事者の方々を心より応援するとともに通常の日常が一日でも早く訪れてくれる事を願って止みません。

代表取締役 吉田