家賃を期限付きで支給する「住居確保給付金」

最もタイムリーな公的支援の家賃救済策

新型コロナウイルスの感染拡大と緊急事態宣言に伴い、自粛が広がっている現在、賃貸住宅市場で懸念されているのが家賃滞納です。コロナウイルス禍に即した総合的な対策が求められています。

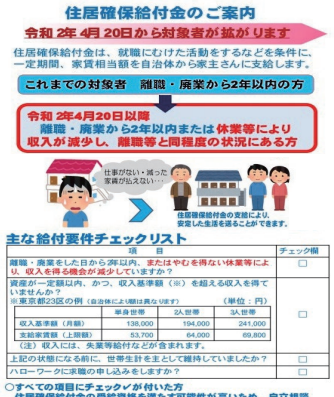
「住居確保給付金」の概略

- 離職等により経済的に困窮し、住居を失ったり、失う恐れのある人に対して、求職活動等を条件に一定期間、家賃相当額を支給。また、離職等により経済的に困窮し住居を失った者だけではなく、賃貸住宅に居住しながら、住居を失う恐れがある人も支給対象。
- 支給要件＝収入要件、資産要件、就職活動要件。
- 支給額＝賃貸住宅の家賃額（東京都１級地の場合：単身世帯５万3,700円、２人世帯６万4,000円）。
- 支給期間＝原則３ヵ月間（最長９ヵ月まで）。

通常時の家賃滞納でしたら手順を踏んだ督促が採られるのですが、何分緊急時ともいえる時ですから、今後起きるかもしれない家賃支払い遅延、未納、滞納に対する基本的な方針は固めておくべきと考えます。

家賃滞納はどうしてもある一定の割合で起きています。ただ、月初に発生した滞納も１ヵ月か２ヵ月目で落ち着く傾向にあります。問題は２ヵ月以上の滞納です。これも通常時なら、家賃の入金が滞った時点で、電話をかける、メールを入れる、直接会うなど直ちに連絡するといった方法があり、一番いいのは入居者当人と直接話すことです。

とにかく最初の連絡が極めて大事で、ここでグズグズすると、後に尾を引く結果となります。滞納は月にまたがり重なって長期化すると、支払いはさらに困難を増していく傾向が強くなります。しかし、こうした方法が今回のコロナ感染の拡大で、雇用を失い収入が断たれた入居者にどこまで応用できるかということになります。



※出典：厚生労働省

生活に困窮している人に対し十分に配慮した丁寧な対応を

国、自治体から打ち出されている各種の補償は流動的で、日々更新されています。住居に関する救済措置としては、厚生労働省から「民間賃貸住宅事業者から紹介による住居確保給付金等の相談があった場合の適切な対応について」が、国土交通省からは「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出されています。

ポイントは、民間賃貸住宅に居住している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人に対し、十分に配慮した丁寧な対応を、さらには、居住者から相談を受けた場合は、各自治体の「住居確保給付金」を取り扱う「生活困窮者自立支援制度の相談窓口」を相談者に紹介するようにお願いします、といったものです。

つまり、家賃支払いに困窮をきたした人に、「住居確保給付金」の相談窓口を紹介することを都道府県及び賃貸住宅の関係団体に強く要望しています。

今のところ、賃貸住宅の家賃を期限付きで支給する住居確保給付金が、公的支援として最もタイムリーな家賃救済策といえそうです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「賃借物の一部使用不能による賃料の減額」改正民法では賃料減額請求を踏み込んで規定

「減額請求ができる」が「減額される」に

４月１日から「民法の一部を改正する法律」がスタートしました。今回の民法改正の重要なポイントの一つに、連帯保証人の極度額の取り扱いがあります。このほかにも「賃借物の一部使用不能による賃料の減額」について、今後の賃貸経営上心がける項目としてチェックしておきたいと思います。

入居者が普段生活していて、トイレやエアコンなどの設備が故障・破損した場合、オーナーには故障・破損を修理する義務があります。しかし、対応が遅れたりして入居者が不便をきたし、通常の居住ができなくなった時、賃料はその滅失部分の割合に応じて減額されます。

改正前は、「賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人はその滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる」とされていましたが、改正民法では、「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料はその使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される」となりました。

つまり、「賃料の減額を請求することができる」が「減額される」と、一歩踏み込んで賃料減額のあり方を規定しています。賃料減額の基本的な考え方として、賃料が減額される要件は、通常の居住ができないこと、借主に帰責事由がないことが挙げられています。

物件の一部が滅失等により使用できなくなった場合に、それが借主の帰責事由によるものでない時は、使用不可の部分の割合に応じて賃料が減額されるとし、その内容は貸主と借主の間で協議することとしています。

「賃借物の一部が滅失、その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合」を判断する基準が明確ではないのですが、『民間賃貸住宅に関する相談対応事例集』（国交省）などが参考になります。

その中で、「円満な賃貸借関係を継続する観点からも、貸主と借主双方が誠意をもって協議し、解決することが、望ましい基本的な対応になるものと考えられる」とまとめられている通り、法律が整備されましたが、運用に際しては入居者との信頼関係に基づいて対応する姿勢が重要となっているようです。

情報パック　不動産市況の先行きと土地価格の動向

不動産市場の空気が一変しそうです 7月1日の路線価公開に注目

不動産市況の先行きの目安とする土地価格にも新型コロナウイルスの影響が現れそうです。

土地価格は不動産投資の動向に敏感に反映するのですが、数年来、緩やかな上昇基調を継続していたのが、ここへきて新型コロナウイルスの影響によって調節局面を迎えようとしています。不動産価格は経済動向にやや遅れて表面化する傾向があります。今回のコロナ禍が地価にどのような影響を及ぼすかもう少し様子を見ないと分からないのですが、動きが弱くなるのは避けられないところです。

これまでの低金利環境の下での空室率の低下、賃料の上昇等堅調なオフィス市況や再開発事業の進展、さらに、利便性の高い地域等でのマンション等に対する不動産需要が堅調、といった不動産市場の空気が一変しそうです。

土地市場に大きな影響を及ぼすと考えられる土地取引などに関する短期的な意向を２月に調査した「土地取引動向調査」によりますと、「現在の土地取引状況の判断」についてのDIは、東京が昨年８月の前回調査に比べて1.4ポイント増加し、大阪が6.1ポイントの増加、その他の地域は2.0ポイント減少しました。

一方、「１年後の土地取引状況の予想」については、東京が6.9ポイントの減少で、大阪は10.6ポイントの増加、その他の地域が3.1ポイント減少となっています。

３月に公表された土地本来の評価額ともいわれる令和２年の地価公示は、全用途の全国平均は５年連続で上昇。上昇基調を強め、用途別では住宅地は３年連続、商業地は５年連続で上昇しました。ただ、地価公示は１月１日時点の地価動向ですから、コロナウイルスの感染拡大の影響が加味されていません。

７月１日には相続税及び贈与税を評価する路線価が公開されますが、今回は一体どういった評価になっているのか注目されるところです。

現在の不安定な状況がいつまでも続くわけではなく、経済が回復に戻れば、市況は徐々に正常な状態を取り戻すと思われます。

新店舗のご紹介

駅前が西口再開発前の建替えで飲食店が少なくなってしまった今、十条銀座商店街にオープンしたばかりの『から揚げの天才』が私のお昼ご飯レパートリーの仲間入りを果たしました！ここは芸能人のテリー伊藤さんがオーナーのお店です。黒・白・赤の３種類のから揚げが入った弁当が399円とお財布にとってもやさしい価格が魅力です。こだわりの卵焼きがお店の一押しみたいですが、100円高い卵焼き入り弁当はうーん、と正直微妙な感じでした。ですが、から揚げはバラエティーに富んだ味でじゅわっとサクサク美味しくて間違いなくコストパフォーマンスが高いお弁当です。帰宅する時間帯は番号札持った出来上がり待ちのお客さんでいっぱいです。（総務　山田）

から揚げの天才　十条銀座商店街店
北区十条仲原１－３－５

（※）本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。