

TOPICS

01

ご挨拶

謹啓 秋の訪れを感じる時期となりましたが、いかがお過ごしでしょうか。今年 は例年以上に暑い日が続く中、先月は、バスケットボール男子日本代表が48年ぶりに自力でオリンピックへの出場を決め、日本列島を大きく沸かせました。

この季節になると、徐々にスポーツの秋、読書の秋、芸術の秋と「○○の秋」といった言葉を耳にします。他の季節では耳にしないこの言葉、諸説あるようですが、これは秋が、春・夏・冬といった他の季節と比較し「気候が穏やかでちょうど過ごしやすい季節だから」というのが理由だそう。また、特に秋は旬を迎える食べ物が豊富でおいしい食材の収穫が多くなることから「実りの季節」といわれ、「食欲の秋」という言葉も生まれたようです。

賃貸業界は、この時期、第二の繁忙期をむかえます。入退去が増え、管理会社の業務も慌ただしさと同時に活気にあふれる時期でもあります。

実りの秋 皆様のご健勝を心よりお祈り申し上げます。

謹白



TOPICS

02

合意更新と法定更新

建物賃貸借契約において、「更新」の意味するところをしっかりと理解できているでしょうか。更新には、合意更新と法定更新があります。

「合意更新」は、当事者の合意によって契約期間を更新するものです。通常は更新期間前に、貸主側から「更新するかどうか」の通知を借主に出し、借主が「更新します」と返答した場合に合意し、契約が更新されます。

しかし、何らかの理由で、合意に至らない場合もあります。合意に至らずとも、貸主に更新を拒絶する正当な事由がない場合には、借主は契約を解除されず住み続けることができます。これが「法定更新」です。

「法定更新」は、賃料等の条件は従前の契約と同一にすることができますが、契約期間の定めがないものとなります。ここに注意する点があり、法定更新により期間の定めのない契約となってしまうと、「更新料」が取れなくなる場合が発生します。現に、更新料を逃れる裏技として、ネット上でも紹介されているようです。

これを防ぐためには、「自動更新」条項を契約に入れ込むことが必要となります。条文としては、「貸主・借主の一方から書面による異議の通知が相手方にされないときは、本契約は、従前の契約と同一の条件・同一の期間をもって自動的に更新されるものとし、以後も同様とする。」同一の期間というワードを入れることがポイントです。「法定更新」は借主の立場を保護する制度。今や弱者ともいえる貸主、しっかり策を講じていきましょう。



新築と築古の家賃が倍？ 全国で拡がる家賃乖離と対策

前編

近年、全国的に新築物件と築古物件で大幅な家賃乖離が起きている。乖離の原因と、築古物件の家賃下落対策を2回にわたり確認していきましょう。

新築の家賃が高い！ 今、マーケットでなにが起きているのか

「新築の家賃が高くてなかなか決まらない」という声を聞く一方で、「築古は家賃を下げで募集しないと難しい」という声もあります。では新築と築古ではどのくらいの家賃の差があるのでしょうか。実は、新築物件の建築費は増加を続けています。2015年から2023年までになんと1.4倍も上がっています^{※1}。

円安による原材料料費の高騰、人件費の上昇に加えて、世界情勢の変化により電気・ガスなどの輸送費も上昇しているためです。当然、新築の賃貸物件の建築費が上がるため、適正利回りの確保のためには、新築の家賃は上げざるを得ません。

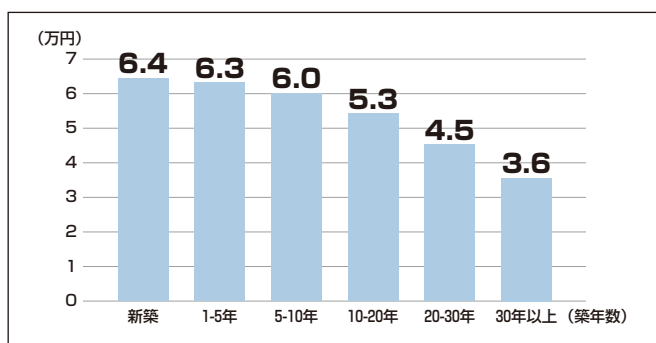
一方で下がるのは築古の賃料

一方で、人口減少で空室は増えていきます。築古物件は「古いけど安い」と家賃を少し下げて募集するのが一般的です。国の物価指数の調査でも「物価は上昇」しているのに「家賃は下落」しているのが事実。前段で述べたように「高い新築」と「安い築古」の格差は開くばかりです。「新築」↓「築30年以上」では、全国平均42.3%もの価格ダウンがあるのです^{※2}。全国の県庁所在地最寄りの単身物件の賃料を調べると、新築で6.4万円、築1～5年で6.3万円、築10～20年で5.3万円、築20～30年で4.5万円、築30年超で3.6万円だったのです^{※2}。

築浅物件の家賃維持のために、 新しい空室対策が必要

さて、これだけ新築と築古で家賃の差が激しくなると、新築から数年、入居者の入替のタイミングでは、現状の家賃維持が厳しくなります。ライバルとしてピカピカの新築物件も現れます。

■単身物件平均賃料



築5～10年ぐらいの物件は、建築時にネット無料ではなかったため、慌てて「ネット無料にして家賃を維持」という空室対策が行われています。ところが、築1～5年ですと、既に周囲もネット無料。であれば、防犯ネットワークカメラや顔認証のオートロックなど、新しいIoT設備を追加して、高い家賃のまま差別化を図っていく必要が増しているのです。(次号に続く)

※1…(公社)建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」より
※2…プリンシプル住まい総研調べ

執筆 プリンシプル住まい総研
所長 上野典行

