

TOPICS

「ウィズ・コロナ」時代に生き残る
賃貸経営の手法

新型コロナウイルスによる感染拡大

は、ライフスタイルから経済活動まであらゆる分野に大きな影響を及ぼしています。5月25日に非常事態宣言は解除されたとは言え、感染の収束シナリオはいまだに見えず、不安な日常が続いています。今後、感染拡大の第二波も予測されており、もはや「ポスト・コロナ」ではなく、「ウィズ・コロナ」時代の社会が議論され始めています。

本記事では、「ウィズ・コロナ」時代に備えて、特に住居系の賃貸オーナーが生き残るための賃貸経営の手法について考えます。

1 新型コロナウイルス感染拡大による賃貸経営への影響

不動産投資において、最初に大きな痛手を受けたのが、昨年までは旺盛なインバウンド需要の恩恵を受けていた民泊・マンスリーなどの宿泊系の物件でした。次に、非常事態宣言に伴い業績が悪化したテナントが入居する商業系・オフィス系が深刻な影響を受けています。

その一方で住居系については、当初はほとんど影響を受けていないとされてきました。しかし、実際には住居系物件でも影響が出始めています。

2 住居系賃貸…

ダメージの分かれ目は？

住居系賃貸物件では、ほとんど影響がみられない物件と、少なからず影響が出ている物件に分かれています。そのなかで特に大きな打撃を受けている物件には次のような特徴があります。

「2-1」外国人入居者の割合が高い

住居系賃貸ではじめに打撃を受けたのが、外国人入居者向けの賃貸物件でした。外国人入居者については、近年の外国人労働者・留学生の増加に加え、昨年4月の改正出入国管理法の施行も後押しとなり、今後さらに入居者が増加することが期待されていました。

ところが、新型コロナウイルス感染拡大により状況は一変し、日本への入国ができなくなったり、一時帰国した人が再入国できなくなったりと、外国人向け賃貸物件の入居率は大きく下がっています。

「2-2」フリーター・フリーランスの入居者の割合が高い

フリーターやフリーランスは企業の業績悪化の影響を最初に受けます。店舗の休業や営業自粛・企業活動の自粛などにより、仕事を失ったり収入が激減して生活に困窮するフリーター・フ

リーランスが増え、滞納、家賃の減額・猶予の要請、退去などが増加しました。

「2-3」学生向け物件

今年は入学式を中止した大学も数多くあり、多くの新入生が、入学後一度も大学に通わない状況が続きました。そのため賃貸契約をしても入居しないまま退去する新入生がいるという話も耳にします。また在学生のなかには、アルバイトがなくなり生活が厳しくなったため、退去して友人とルームシェアをしたり、実家に戻る入居者もいるようです。

一方、正規雇用者の入居者割合が高い物件ではほとんど影響は見られていません。

3 今後、影響を受けそうな物件は？

入居者の多くが正社員という賃貸物件はひとまずは安心と言えますが、今後は注意が必要です。新型コロナウイルス禍が長引き、企業の業績がさらに悪化すると、正社員も収入が減少し、賃貸物件にも少なからず影響が出るでしょう。

そうになると、高家賃物件から安い家賃の物件への住み替えや、家賃並みのローン返済で購入できる持ち家へのシフトが進むことも考えられます。

また、法人契約の打ち切りや、社員への家賃補助の見直しにより、現在の家賃が支払えなくなる入居者も退室せざるを得なくなるでしょう。

学生需要の多いエリアの賃貸物件も要注意です。好景気の時期には、保護者（親）の財布にも余裕がありますが、親の収入が下がると、通学時間がかかっても自宅通学をしたり、さらには自宅から通える大学を受験する傾向が高くなるため、学生の賃貸需要が下がることと考えられます。

4 「ウィズ・コロナ」時代に
向けての賃貸経営の見直し

今後、賃貸オーナーも、新型コロナウイルスと共存しながら賃貸経営を続けることになるでしょう。そのため、不測の事態にも対応できるように賃貸経営を強化しておく必要があります。ポイントは次の3つです。

「4-1」入居力の強化

入居者のメインターゲットを正規雇用の会社員・OLにおくことは、賃貸経営のリスク軽減につながります。正規雇用者は企業からの保護も厚く、危機の際にも安定入居者になりやすいと言えます。

まずは、所有物件を見直し、属性の高

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウズドウ! 白樺通店



ハウズドウ! 帯広店



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



い入居者に選択してもらえよう
なスペックを備えた賃貸住宅が提
供できているかを確認しましょう。

具体的には、2020年5月4

日に厚生労働省が提言した「新しい生活様式」に対応できる設備が求められます。「新しい生活様式」では、日常生活では「通販」や「電子決済」の利用などが、また働き方の新しいスタイルについては「テレワーク」や「ローテーション勤務」「オンライン会議」「時差通勤」などが提唱されています。

家で過ごす時間を充実させるために、「キッチン設備」「収納スペース」「おしゃれな内装デザイン」など。通販の増加に対応するための「宅配ボックス」「防犯カメラ」など。働き方の新しいスタイルへの対応には、「高速インターネット設備」。

特に、高速インターネットと宅配ボックスは高いニーズがあるため、導入をしていない物件には設置の検討をお勧めします。

※厚生労働省「新しい生活様式の実践例」

「4-2」入居力の強化

今回の新型コロナウイルスの影響で、入居率が下がりローン返済に支障をきたしたという話も聞きます。空室が増えても賃貸経営を維持するためには、損益分岐点を下げておく必要があります。特にローンを借り入れている賃貸オーナーは、この機会に経営体質を見直し、改善しましょう。

不動産投資では多くの投資判断の指標がありますが、ここでは経営の安全性を測る指標としてDSCR（借入金償還余裕率）を取り上げます。DSCRは年間の純収益（家賃収入から管理運営にかかる費用を差し引いたもの）を年間の元利金返済額で割り計算します。

例えば年間の純収益が100万円、ローン返済額が70万円の場合、DSCRは100万円÷70万円＝1.42となります。DSCRは数値が高いほど経営リスクが低く、1.6以上がひとつの目安になります。年間純収益が100万円

の場合、DSCRを1.6以上に
するためには、年間のローン返済
を62.5万円以下に抑える必要が
あります。

そのための具体的な手法として、
ローンを一部繰り上げ返済する、金
利の見直し交渉をする、ローンの借
り換えをするなどがあります。損益
分岐点を低くすることにより、退
室の増加、賃料の下落、滞納などが
あっても余裕を持って対応するこ
とが可能になります。

「4-3」分散投資

金融資産運用と同様、不動産投
資においても分散投資は、リスク分
散に効果があります。例えば築年
数の古い賃貸物件のみを所有して
いる場合、どの物件も家賃の下落が
大きかったり、大きな修繕費が同時
に発生することがあります。また全
ての物件を同じエリアで所有してい
ると、そのエリアの賃貸ニーズが悪
化した際に、全ての物件がダメージ
を受けます。

新築と中古、住居系と宿泊系、単
身者向けとファミリー向け、都心と

郊外など、傾向が異なる物件を分
散して所有することにより、全ての
物件が同時にダメージを受けるの
を防ぐことが可能になります。

具体的な方法として、必要に応じ
て物件の組み換えをする、入居ター
ゲットを見直し間取りを変更する
（リノベーション）、一部の物件を売却
して金融資産として保有する、など
の方法があります。

まとめ

今回の新型コロナウイルス禍は、賃貸オ
ナーにさまざまな教訓を示唆して
います。

中でも賃貸オーナーが常に肝に
銘じていなければならないことは、
「長い賃貸経営の間には何が起る
かわからない」ということです。そし
て、「万が一のときにダメージを最小
限に抑える」ことが大変重要です。
生き残る賃貸経営をするため
に、今何をすべきかを整理し、実践
することをお勧めします。



11:00~21:00 (LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337



17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636



11:00~21:00 (LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

麵処 らーめん屋 三楽
田楽 三楽 三楽
3店合同クーポン
お食事の方、合計金額より
500円割引
1グループ1枚限り

たい焼き 2個無料

北海道十勝生まれの鯛焼き店
たいやき工房
本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00~19:00

一級管工事施工管理技士

一級配管技能士

液化石油ガス設備士

田 中 設 備

代表 田中 一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9

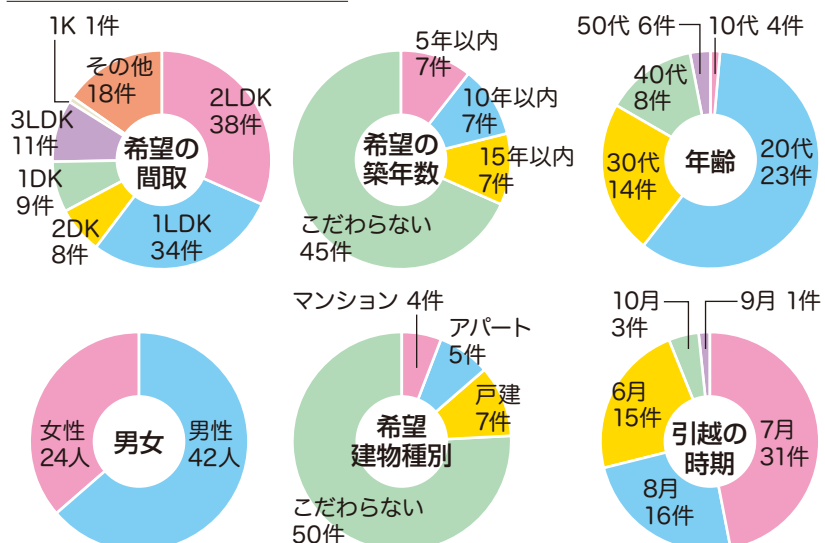
TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266

携帯.090-3397-5819

fwie4349@navy.plala.or.jp

グラフで見る賃貸動向

アバマンショップ帯広南店西店・南店集計データ(R2.6.1~R2.6.27)



中古住宅

POINT①

▶令和2年9月完成予定・新築戸建

POINT②

▶南道路向

幕別町札内共栄町

土地面積:172.15㎡(52.07坪)

延床面積:114.81㎡(34.73坪)

宅地 R2年9月築

十勝バス

札内7号停 2分

札内南小学校

札内中学校区

価格 2,300万円



不動産情報

中古住宅

POINT①

▶オール電化

POINT②

▶ソーラーパネル付

芽室町東7条9丁目

土地面積:227.52㎡(68.82坪)

延床面積:117.28㎡(35.47坪)

宅地 R2年1月築

じゃがバス

ホテルアルムメモ口前停 4分

芽室小学校

芽室中学校区

価格 2,500万円



不動産情報

解説

賃料減額請求の和解後、借主が5か月後に再度貸主に賃料減額請求をすることは、当事者の信義則に反し、権利の濫用といふべきであるとされた事例

◆事案の概要◆

賃借人Xは、平成9年1月、賃貸人Yとの間で建物の一室を賃料月額100万円、中華料理店経営とする賃貸借契約を締結した。

Xは、同年10月頃、Yに対し賃料減額の調停申立てをし、不調に終わった後、平成10年2月、賃料が近隣相場

◆判決の要旨◆

由に賃料減額請求を提起した。裁判所は平成11年8月、賃料を「平成9年9月1日

の約2倍であること等を理由に賃料減額請求を提起し

た。裁判所は平成11年8月、賃料を「平成9年9月1日

から1か月61万9千円余」と判決したが、Yはこれを不服とし控訴した。また、Y

は、Xが平成9年8月の賃料より、Xが適正と考えた賃料である47万5千円しか

支払わなかったため、平成10年4月本件建物の明渡訴訟を提起し、裁判所はこれを認

容したが、Xが控訴した。これら各訴訟の第一審判決を受けて、平成11年12月、XとYとの間で、賃料を平成9年9月分から1か月80

万円とする、未払賃料の差額分はXがYに分割して支

払う等との合意がなされ、和解が成立した。

ところが、Xは、平成12年2月に再び賃料減額の調停申立てをし、調停不成立後、同年4月、平成12年4月以降の賃料は月額49万5千円

余であるとの確認を求めた賃料減額請求訴訟を再度提起した。

(ア)訴訟上の和解は、訴訟当事者双方が合意により、実体関係について互譲

をする事により、訴訟を終了させるものである。和解した訴訟当事者には、信義則上、和解の内容に抵触

する方向で何らかの法的に意味のある行動に出ることが制約されることがある。

賃賃借契約は契約当事者間の信頼関係を基礎とする

継続的なもので、契約当事者間において信義則が働く

場面は、他の契約類型と比較して多くなるものといわ

なければならぬ。

(イ)本件賃料額について、本件和解から相当の期

間経過後であれば、経済状態や市場動向の変化により

賃料増減額を求めることは許容されてしかるべきであるが、本件和解と再度の

訴えは時間的に近接しており、和解をもって紛争を終了させたという趣旨を没却

するもので、訴訟当事者間の信義則に反するものと評価せざるを得ない。

(ウ)したがって、本件賃料減額請求は、当事者間の信義則に反し、権利濫用といふべきでその請求を棄却する。

◆まとめ◆

本件のように訴訟上の和解の趣旨に反して、短期間のうちに訴訟を再提起する事例は少ないと思われる

が、継続的な信頼関係を基礎とする賃貸借契約関係において、大きな経済状態

や市場動向の変化がなければ、このような賃借人の行為は、当事者間の信義則に違反し、また、権利濫用であるとした本判決は実務上において

も妥当と思われる。

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介いたします。

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介いたします。

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料

お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 緑

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法務事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781

池原(帯広ドットコム代表)が綴る
ブログから抜粋セイコーマート 2020年
4月28日

めっきり会合という会合がリモート、もしくは中止という状況になっておりますが、久しぶりの札幌での会合、出席しておりました。

セイコーマートの会長丸谷智保氏の2時間ほどの公演もあり、興味深く話を聞き入っておりました(写真左は丸谷会長です)。



北海道民なら知らない人がいないセイコーマート。北海道に何店舗あるか?ちなみに北海道内のセブンイレブンは、ジャスト1,000店舗です。

で、北海道が生んだセイコーマートはというと、1,079店舗。そう、セブンイレブンよりも79店舗多いそうです。北海道では、一番店舗数の多いコンビニということになります。年間の来店者数を北海道民の人口で割ると、45回。そう単純に北海道民は、セイコーマートに1年間で平均で45回行っている計算になるそうです。月で言うと3~4回。毎週1回ってことになるんじゃないでしょうか。ちなみに、一番セイコーマートに行かれた方の年間来店数は970回。一日3回くらい毎日行かれる方がいるんだそうです。多分この方、自宅に冷蔵庫をおかず、セイコーマートを冷蔵庫代わりに使っている感じではないでしょうか。

セイコーマートは、地域密着に徹して地域貢献されるという経営理念で、固定客(何度も来てくれる地元のお客さん)に愛されるコンビニを目指しているとお話されておりました。

北海道では大手が絶対に不出店しないような過疎のエリアも、採算ギリギリで企業努力しながら出店しているセイコーマートというコンビニ。その経営理念を貫く姿勢に熱いものを感じます。

で、今回お話しされた会長さんは、先月まで2代目の社長をされておられ、この度の人事で創業社長の息子に社長を渡され、ご自身も、経営権のある会長という立場になられたとのこと。会長は、十勝管内池田町の出身で、同じ十勝の同郷ということを知り、さらに身近に感じました。ちなみに、池田町って、全国区で大きく活躍している人が多い街だと思えます。ドリカムこと吉田美和さんはご存知の通りだと思いますが、私がかつて務めていたダイキン工業の現社長・十河社長も、池田の出身です…。すごいな池田町。

どうでもいい話になってしまいましたが、講演の中で、自分たちの会社の存在意義が、“お客様に必要とされること”と語られていることに、私の会社もそうありたいなと思うのと、どうしたらそうなれるのか、考える機会を与えていただきました。

久しぶりの出張、有意義な時間となりました。コロナ対策は万全でしたので、感染の可能性はありません…。ご安心して、ご来店ください。

“お客様に必要とされること”って、どんな不動産会社何だろうか。何度も何度も固定客から使っていただけ不動産会社ってどんな会社だろうか。自問自答しております。



※スタッフ写真を掲載したかったのですが、スタッフ全員がいるタイミングが無く、撮影できませんでした。経理スタッフも含め、美男美女の事務所です。スタッフの写真を掲載したかったのですが、撮影できず大変申し訳ございません。

当社は今「ゼロ賃貸」「ゼロリノベ」という空室対策を行っております。まず「ゼロ賃貸」は初期費用で家賃と保険のみを頂き、ご入居して頂く商品になります。築年数が浅く家賃を下げず、リフォーム等の投資が難しいオーナー様にお勧めの商品になっております。詳細のパンフレットもございますので、気になる方はお問い合わせください。

次に「ゼロリノベ」ですが当社が帯広市内の金融機関と連携し、低金利のリフォームローンを組み、低金利のローンでリフォーム費用を払うのが不安な方に向けての商品になります。リフォーム、外壁塗装など幅広く活用する事が出来ますので、気になる方はお問い合わせください。その他にも空室対策をご準備

日頃よりお世話になっております。株式会社賃貸管理 高野と申します。今回はスタッフ紹介ではなく、賃貸管理業務を行っております【株式会社賃貸管理】の紹介をさせて頂きます。賃貸管理は今男性スタッフ3人、女性パートスタッフ3人で会社の経営理念にもある【最高の信頼と最高のチームワーク】を追求し、営業しております。当初はメンバーを2年前に一新し、新たな個性豊かなメンバーで業務を取り組んでおります。20代~50代までの幅広い年

齢層のスタッフがおりますので、そのお部屋に合った沢山のご提案をさせて頂いております。また当社は物件に担当制をもうけておりません。個性豊かなメンバー全員で全てのお部屋を管理させて頂いておりますのでご安心ください。2年前にスタッフを一新し、まだお会いできなかったの、オーナー様も多々いらっしゃいますので、近日で挨拶させて頂きます。宜しくお願い致します。



これから賃貸管理はオーナー様と密接に対応させて頂きます。入居中のお部屋の管理、空室対策を一生懸命させて頂きます。管理以外のオーナー様への浮気も致しません!多目的のトイレ...という事も致しませんのでご安心ください。【もっとこうしたほしい】連絡はメールでほしい【などの意見・相談がございましたらご連絡ください。オーナー様に合わせて対応を変えて頂きます。誠心誠意努力いたしますので、今後とも宜しくお願い致します。

【株式会社賃貸管理】 帯広市西5条南15丁目3 TEL0155-67-6579 FAX0155-27-6578
休日/毎月第三水曜日 営業時間/9:00~19:00

不動産の表示に関する登記について
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
土地境界測量・土地分筆・更正・
地目変更等・建物表題登記
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
お気軽にご相談ください。〈相談無料〉



渡部尚博事務所

土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務
(ADR認定調査士)

渡部 尚博

幕別町札幌内曉町248番地122

TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944

E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

建築・リフォーム業



株式会社 カトウ

代表取締役 社長 加藤 康成

携帯 080-8287-5539

E-mail katou.asuteru@gmail.com

本社 〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2

TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957

西支店 〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4