



[発行日]2023年7月1日(通算第133号) [発行人]森田 龍三  
[発行所]株式会社ハウジングロビー 長崎県長崎市下西山町1-5 TEL 095-893-5037  
※配信停止をご希望の場合は >>> 095-893-5037 までご連絡ください。



## Column

### 家賃滞納したらすぐ追い出せるのか？

答えはNOです！  
すぐに強制退去とはなりません。

明け渡し訴訟が開始されるまでには文書や口頭での家賃の督促や、内容証明郵便で賃貸借契約解除通知を行うなどの必要があります。そして、強制退去をさせられてしまう強制執行も、明け渡し訴訟が確定してすぐに行われるものでもありません。

**【家賃滞納】～【明け渡し訴訟】**  
**【明け渡し訴訟】～【強制執行】**  
までには一定の期間がかかります。

家賃滞納から明け渡し訴訟を起こされるまでの平均期間と流れは、

- (流れ)
- ▼家賃滞納発生
  - ▼口頭や文書での家賃支払い督促通知が届く(約1ヶ月)
  - ▼保証人へ家賃支払い督促通知が届く(約1ヶ月～3ヶ月)
  - ▼内容証明郵便で賃貸借契約解除通知が届く(約3ヶ月)
  - ▼明け渡し訴訟が起こされる(約5ヶ月～7ヶ月)
  - ▼明け渡し訴訟が開始される

また、少しずつでも支払いの意思がある場合は強制的な明け渡しはできません。

ポイントは「家主と借主の信頼関係が損なわれたか」です。上記の通り基本的には3ヶ月程度では信頼関係が損なわれるとは言いがたく……

明け渡し訴訟を避けるためには、早め早めの督促で滞納を長期化させない事が1番の方法です。

何事も早期対応が肝心ですね！



株式会社ハウジングロビー  
代表取締役 森田 龍三

## ＼民泊に宿泊したゲストのレビューをご紹介！／

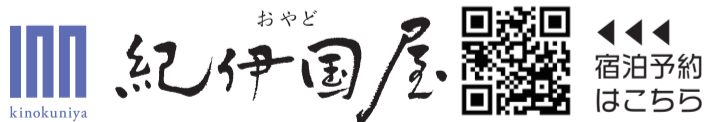


銀屋町式館

### おやど紀伊国屋・銀屋町式館 2階 旅行で宿泊したイギリス(スカーバラ)のゲスト様

Our stay was for 6weeks, and it was perfect. The apartment is huge, traditional pristine and provides everything you need for your stay. The location couldn't be better, situated on beautiful temple street. Moments away from plenty of bars, restaurants and shops. Our host was so helpful, always willing and answered all queries promptly. We wouldn't hesitate in returning, we had the most wonderful stay. Thankyou :)

私たちの滞在は6週間で、完璧でした。アパートは広くて伝統的に清潔で、滞在中に必要なものはすべて揃っています。美しい寺院通りにあるロケーションはこれ以上ありません。たくさんのバー、レストラン、ショップからすぐのところにあります。ホストはとても親切に対応してくれて、いつでも喜んで対応してくれました。私たちは躊躇なく戻ってきました。最高に素敵な滞在をしました。ありがとうございます！



ハウジングロビープレゼント！  
■ 龍ちゃんのみんなでハッピー！プレボ長崎！  
毎月第2・4水曜日 11:30頃～放送中  
■ 龍ちゃんの個性があるから面白い！  
毎月第3月曜日 19:30～放送中

「賃貸物件の管理」「不動産の売買」に関するご相談は弊社までお気軽にご連絡ください！  
株式会社ハウジングロビー-L&P長崎店 TEL:095-893-5056



補償対象の修繕箇所 「外壁」「軒裏」「屋根」

大規模修繕に備える共済

国土交通省 認可取得

## 賃貸住宅修繕共済

共済掛金を経費にすることが可能です！  
(共済掛金損金計上可能)

<正規代理店>  
ハウジングロビーまでお問い合わせください。TEL 095-893-5037

# 2023年賃貸住宅業界の上半期を振り返る

週刊誌やビジネス誌に執筆するライターのア記者と不動産業界向け新聞のB記者、不動産ネットメディアの編集を手がけるC記者の3名で、2023年の賃貸住宅業界の前半のトピックスを語っていただきました。

## ■管理会社に立入検査59社に是正指導

A記者

B記者

C記者

今年の1月に、国交省による賃貸住宅管理業法(管理業法)に伴うパトロールがあったね。2022年に法律が全面施行されてから管理・サブリース会社の実態調査をするのは初めてだった。

国交省の発表では全国97社に実施した立入検査のうち59社に是正指導があったようです。約6割が何らかの指導を受けたことになる。

ちょっと確率が高いかな。

最も多かったのは、管理契約の締結時に、家賃や契約期間を記載した書面をオーナーに交付・説明する義務に対する指導です。文書の内容に不備があったり、保管に問題があったりしたようですね。

おさらいしておく、200戸以上の管理戸数を持つ事業者は国土交通大臣へ登録が必要になった。これで、任意の登録制度しかなかった賃貸管理業に明確な基準が作られて、賃貸不動産経営管理士という国家資格も誕生した。同時に管理業者は、今回のような立入検査などを受ける義務も生まれたわけだね。

ちなみに指導を受けた59社はすでに是正していると国交省から発表がありました。

サブリース契約については3月に都内の管理会社が業務停止と業務改善命令を受けました。管理業法に基づく行政処分は初めてです。この会社はサブリース契約時に法定の重要事項説明書を交付しなかったことで、2週間の業務停止命令を受けています。

管理業法ができたことで賃貸住宅ビジネスが社会的に認められるようになった。それと同時に責任もぐんと増したとも言えるよね。不適切な実態は監督官庁によって指導、処分がなされるし、悪質なときは社名が報じられる。

それも業界の健全化への過程ととらえるべきで、オーナーにとっては良いことだと思いますね。

## ■仲介の土台を揺るがす値下げ圧力

賃貸住宅仲介を巡ってトラブルに発展しているのが、「仲介手数料無料」をうたった不動産会社です。主にYouTubeやブログなどで、視聴者向けに節約情報などを発信していた人達が、仲介手数料が0円もしくは家賃の0.3ヶ月という方式で仲介会社を立ち上げたのですが、これが波紋を広げています。

ずいぶん仲介手数料が安いな。

大家さんから広告料をもらえる物件なら手数料が無料で、それ以外は0.3ヶ月ということのようです。一見すると薄利多売のビジネスモデルに感じますが、問題になっているのは「ユーザーがインターネットで探した物件で内見が可能なら対応する」という点です。つまり「他の仲介会社がSUUMOやアットホームに出している広告に“ただ乗り”する行為ではないか？」という指摘があるんですね。

不動産ポータルサイトへの掲載料は安くはないし、作業も手間がかかるから、仲介会社からするとたまったものじゃない、というわけだ。

ポータルサイトの著作権を侵害する行為として非難する声もありますが、すぐに違法とはいえないのも事実のようです。しかし、道義的責任を問う声は大きくSNSでは「こういう人達にはうちの管理物件は仲介させない」と宣言する管理会社の代表もいました。とにかく、「少しでも安く」ということで出し抜こうとする仲介会社はトラブルの種だ、と考える業界関係者も多いようです。

オーナーにとっては空室が埋まるのが一番に違いないけど、入居者の質の問題もあるし、トラブルが起きたときの対応も気になるよね。「部屋が早く埋まるなら、どんな仲介でもいい」というわけにはいかないかもしれない。

仲介料の値下げ競争で、オーナーに対するサービスに差が広がるとしたら、それもオーナーが選ぶ基準のひとつとなるかもしれません。

## ■次なる半導体バブルはどこか！？

熊本県菊陽町の賃貸住宅市場がたいへんなことになっているらしい。

台湾の世界最先端の半導体メーカー、TSMCが菊陽町に巨大な工場を建設中です。工場といっても23万㎡以上あって、福岡PayPayドームの3倍以上の大きさ。2024年の秋には稼働が始まる予定で、現在も大型トラックが昼夜を問わず工事現場に入っているらしいです。

何しろTSMCやソニー、それに関連するサプライヤーたちだけで7000~8000人の労働需要が発生していると言われていています。しかし、工場の人材採用には苦戦しているとも報じられています。少しでも良い条件をそろえるため、築10年以内の物件を社宅として探して欲しいと地元の不動産会社に要求していて、業者も物件確保に苦戦しているようです。当然、新築需要も活発化していますが、菊陽町と隣の大津町は市街化調整区域が多くて、住宅が建てられる土地自体が少ない。そのため、2022年には工業用地価格が31.6%、商業用地価格が13.6%、住宅用地価格が7.7%も上昇しています。

5月の広島サミット前にはTSMCやインテル、マイクロンやサムスンなど世界の半導体企業7社のトップが首相官邸に集い、日本を製造・流通の要として重視していく方向が確認された。マイクロン(アメリカ)が広島工場に5000億円を投じて最新設備を導入するし、別の半導体メーカーも神奈川県内に工場を稼働する方向で動いていると報じられている。

ウクライナ情勢が不安定な上に中国の脅威は高まっています。半導体という産業の要の製造が途切れれば、世界経済は混乱に陥る。政治、社会ともに安定感のある日本への期待は相対的に高まっています。日本全国あちこちの自治体が次の半導体バブルの恩恵にあずかろうと期待しているようです。

半導体工場が招致されれば、既存物件の空室は埋まって新築も建つ。下半期もどこかで景気の良い話がでるかもしれないね。

## ■分譲値上がりでファミリー賃貸に注目

パンデミックの収束、日銀総裁交代など、そろそろ、経済に変化の兆しはないのかな。

今年の1月には、首都圏を中心に賃貸マンション建築を専門とする中堅建築会社が経営破綻しました。この会社は、5~10階建ての賃貸マンションの開発に熱心に取り組み、投資家には1棟ごと売り出していました。売上高は2015年の約6億円から、わずか7年後の2022年には約105億円にまで劇的に拡大していました。

投資用物件の自社販売だけでなく、顧客リストを持つ不動産会社からの請負も増えていますが、突然の倒産は業界を驚かせています。

一体、何があったんだ？

破産申立書には建築資材の高騰で赤字現場が増えたことが挙げられています。さらには、退職した幹部社員による架空取引が発覚して、金融機関からの調達条件も悪化したようです。

建築費は高止まりという感じだ。インフレはまだしばらく続くという声もある。景気変調の兆しは案外、こういう中堅会社の倒産にあたりするから、意識しておきたいね。

個人的に気になったのはNHKの「クローズアップ現代」で放映された地上げの問題です。立ち退きさせるために、腐った生の魚や肉を使ったり、夜の11時頃に来て帰らなかったり、現実の場面が生々しく放映されていました。

首都圏を中心にマンション用地の確保は年々難しくなっていて、荒っぽいやり方に手を染める開発業者が増えているのは事実だ。

バブルの頃を彷彿とさせるという声もありましたね。確かに今のマンション市場はバブル期を超えたとも言われます。一方で、バブルの頃は用地を求めて、空き地の多い郊外にどんどん広がっていたけど、今はそこまでいかない。そのため、既存の住まいを立ち退かせるという方向で先鋭化していく傾向があるのかもしれないね。

今のマンションは投資家向けの商品という側面もある。投資家は土地価格が高くて、資産性のある物件しか目を向けないから、立ち退き圧力が高まるのだろうね。

投資家が増えすぎて、住みたいのにマンションが買えない人も多いようです。

その分だけ賃貸住宅のニーズは高まっています。2023年1~3月期における首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を含む)のファミリー向け賃貸物件の平均賃料は111,198円(前年比109.3%)でした。(LIFULL HOMES発表、サイト掲載分)。ファミリータイプは坪当たり賃料が低いので敬遠されていましたが、これからは供給も増えるかもしれません。首都圏に限ったことではないかもしれませんね。



YouTube

物件紹介など  
面白いチャンネル発信中！



Instagram

ハウジングロビーの  
情報を発信しています！



Twitter

長崎の美味しいお店や  
暮らしの情報を  
発信しています！



ティックトック

若い方に向けて賃貸物件に  
まつわる情報発信中！！

ハウジングロビーは SNSを活用して皆様のためになる”住まい”や”暮らし”の情報を発信しています。

# 民泊に宿泊したゲストのレビューをご紹介します！

## おやど紀伊国屋・大黒町に旅行で宿泊したメキシコのゲスト様

大黒町



My stay here was really pleasant. The place has all you could need while being in an excellent location near the station. You can walk to many of all the attractions if you've got time (I walked to Inasayama ropeway station and to the Peace Park) but the bus stop is just a few steps away. Really comfortable and the hosts were attentive. Great choice.

とても快適に過ごせました。駅近くの素晴らしいロケーションにある間、必要なものはすべて揃っています。時間があれば、すべてのアトラクションの多くに歩いて行くことができます(稲佐山ロープウェイ駅と平和公園まで歩いて行きました)が、バス停までわずか数歩です。本当に快適で、ホストは気配りが行き届いていました。素晴らしい選択です。

## おやど紀伊国屋・新地町3階に旅行で宿泊したアメリカのゲスト様



新地町

This unit was so clean and spotless. Plenty of space and filled with all the amenities you need. Even though there are bunks, the mattress was comfortable. Great location. Close to everything. The only thing is that the stairs leading to the apt is steep so try not to travel too heavy. All in all, this was one of the best air bnb locations I've stayed at. Host was very responsive as well. I would absolutely stay here again.

このユニットはとても清潔で完璧でした。十分なスペースがあり、アメニティはすべて揃っています。二段ベッドもありますが、マットレスは快適でした。素晴らしいロケーション。すべてに近いです。ただ、アパートにつながる階段が急なので、あまり重く移動しないようにしてください。とにかく、ここは私が滞在した中で最高のair bnbの場所の1つでした。ホストも対応がとても良かったです。絶対にまた泊まりに来たいです。

空家を民泊に活用しませんか？

<お問い合わせ>

株式会社ハウジングロビー民泊事業部  
TEL 095-893-5037



おやど  
紀伊国屋



宿泊予約  
はこちら

- おやど紀伊国屋 十人町
- おやど紀伊国屋 五島町
- おやど紀伊国屋 本石灰町
- おやど紀伊国屋 新地町
- おやど紀伊国屋 中町
- おやど紀伊国屋 銀屋町
- おやど紀伊国屋 銀屋町式館
- おやど紀伊国屋 大黒町
- おやど紀伊国屋 磨屋町
- おやど紀伊国屋 丸山町
- おやど紀伊国屋 丸山町庭

## スタッフのつぶやき

Staff Column  
Staff Column  
Staff Column  
Staff Column  
Staff Column  
Staff Column

## 英語&フランス語で民泊に貢献します！

こんにちは。  
民泊チームの小畑です。  
入社して、3カ月が経ちました。  
まだまだお会いしたことのないオーナー様ばかりでこの場をお借りしてご挨拶させていただきます。  
大学卒業後、カナダへ渡航して約1年半を過ごしました。  
帰国後2年間の闘病を経て、今に至ります。  
人生で初めての社会人生活、わからないことばかりで、不安も多いですが、精一杯頑張っております。  
私生活では、海外の文化に興味があり、英語とフランス語の勉強や海外の人と積極的にコミュニケーションをとるなど、語学学習に勤しんでおります。  
民泊を利用するインバウンドのお客様も多いため、民泊運営に活かすことができれば幸いです。まだまだ未熟者ですが、どうぞよろしくお願い致します。