

民法改正の影響か？ 賃貸保証会社と契約必須の物件が倍増!!

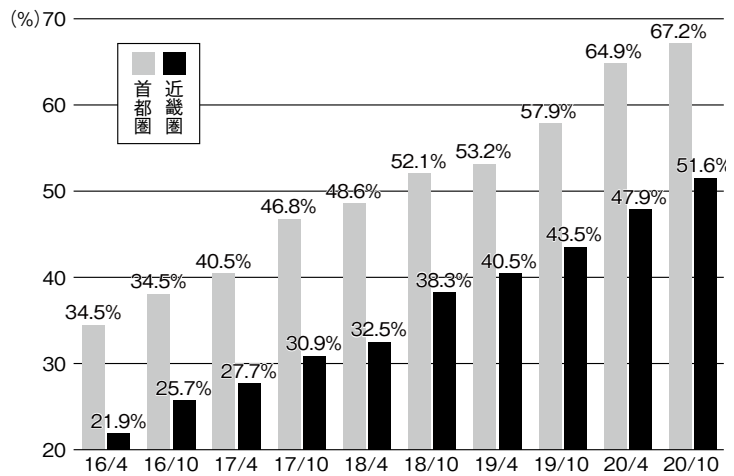
2020年4月の改正民法施行により、連帯保証人の保証する極度額の記載や敷金の取り扱いに関する明文など賃貸借契約に関してさまざまな制度変更がありました。

そこで、今回は成立前の16年4月から施行後の20年10月までに登録・公開された賃貸物件の募集条件に関する変化を調べてみました(改正民法成立は17年5月)。

保証会社必須の物件、 首都圏で7割に迫る

賃貸借契約時に賃貸保証会社の利用が必須な物件の割合は、民法改正前の16年4月は首都圏34.5%、近畿圏21.9%だった(図表1)。それが、施行後の20年10月には首都圏67.2%、近畿圏51.6%と倍増した。特に首都圏では、改正法成立前後(17年4月→10月)で6.3ポイント増、施行前後(19年10月→20年4月)で7.0ポイント増と大きく増加し、法改正の影響がうかがえる。

図表1 賃貸保証会社必須の物件割合



敷金なしの物件が増加

16年4月から20年10月の敷金と礼金の変化を見たとこ(図表2)、20年10月の敷金なしの割合が首都圏は7.3ポイント増、近畿圏が9.3ポイント増と、礼金に比べ増加幅が大きかった。

これは、賃貸保証会社を利用すれば、家賃滞納発生時などに代位弁済されるため、オーナーの滞納対策が敷金から保証会社に移行してきていると考えられる。

図表2 敷金・礼金の変化

エリア	内容	敷金、礼金なしの割合			敷金、礼金ありの平均月数		
		16/4	20/10	増減	16/4	20/10	増減
首都圏	敷金	26.6%	33.9%	+7.3ポイント	1.15	1.08	-0.07
	礼金	47.1%	47.1%	-0.0ポイント	1.01	1.01	0.00
近畿圏	敷金	63.0%	72.3%	+9.3ポイント	1.30	1.17	-0.13
	礼金	25.8%	30.4%	+4.6ポイント	2.05	1.78	-0.27

図表1、2出所：「不動産情報サイト アットホーム」で登録・公開された首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)、近畿圏(大阪府・京都府・兵庫県)の賃貸マンション・アパート

民法改正による連帯保証人への極度額を記載した契約書締結のハードルや、コロナ禍による支払い能力の低下に伴う滞納リスクへの不安などから、今後も保証会社の利用は増えていくものと推測される。

[アットホームラボ株式会社]

不動産市況に関する分析・レポート発信やデータハンドリング技術を用いた分析支援のほか、画像認識や自然言語処理など不動産分野の課題解決に適したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。<https://www.athomelab.co.jp>