

NEWS LETTER Vol.66 2026.6

利上げと経済、そしてお願い、



梅雨の季節になってきました！先日からジトジト感が酷くなってきました。外に出て帰ってくると、首の周りや、足回りがネタネタした感じでなかなかツライです。

そんな中、植田日銀総裁不在のまま政策金利が上げられました。トップ不在のまま金利を上げる判断って、無茶苦茶だと思うのですが、金利が上がるとまずは銀行に莫大な利益が上がります。その分、住宅ローン金利は上がり、家主さんはアパートローンが上がり、中小企業は貸入金利が上がって、景気を腰折れさせるとしか思えません。



以前マイナス金利で銀行には逆ザヤなんて言われてましたが、そもそも銀行が日銀の当座預金にお金を預けて金利がもらえる(銀行はかなりの金利を得ている)こと自体おかしい話です。世の中の民間銀行で当座預金に金利を付けてくれる銀行なんて聞いたことがありません。景気の腰折れをしてでも、銀行の利益を優先する日銀の姿勢は理解に苦しむところです。

そうは言いつつも、世の中は緩いインフレが進み、物価も上がり、それに合わせて従業員の給料も上げていかなければいけません。弊社としても、管理手数料を上げさせていただけないかと検討しましたが、手数料率を上げる(=家主さんの取り分が減る)ということは、本当に良いのか、と思います。そこで今後新しく締結する賃貸借契約では、2年毎の契約更新時に更新事務手数料を入居者様から頂戴できないかと考えております。

契約の更新料は京都で、賃料2ヶ月分など、高額に取るのが有名で、昔から頻繁に裁判になっては最高裁まで争われています。京都ほどではなくとも、関東エリアでも1か月ほど家主さんが取るケースが多いようで、最近ではこの他にも鍵交換費用やクリーニング費用を取ることが通常ようです。

関西では少なかったのですが、大阪でも最近は大手管理会社が上記のような更新事務手数料として1.5~2万円ほど取るケースがかなり増え、こういった大阪の管理会社が神戸でも取るケースが徐々に増えてきています。鍵交換費用や、クリーニング費用は、ガイドラインでは家主が負担するのが基本とされ、神戸でも特にクリーニング費用はこのような慣行で家主負担とされてきましたが、いずれ入居者負担として変化していくのではないかと考えられます(クリーニング費用を負担してるので退去時に汚して良いと勘違いしてくるような入居者が一定数いるのが困るのですが、)。)

同様に、業務のDX化の流れで、駐車場の契約については、インターネットでの電子契約に移行していければと思っております。借主様のお申込みをいただいて審査をした上で、昔の保証金の預かりではなく保証会社を入れて滞納リスクを避けつつ、契約行為自体は電子契約(ペーパーレス化・契約の内容自体はダウンロード等が可能)により、貸主様は署名・捺印の手間が省け、借主様は月々カード払いも可能になると、三方良しになると思っております。引き続き、今後ともよろしくお願い致します。



～不動産を通じて、みんなを笑顔へ～
★フロンティアハウスグループ★

収益物件売買・資産運用、不動産のことなら

(有) フロンティアホーム 文責：川井

神戸市灘区深田町2丁目3-8-1 TEL：078-856-8181

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会会員