

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



賃貸経営の最新ニュースを皆様へ！ 無料配布しております。
賃貸経営の管理・リフォーム・経営に関するご相談などお気軽にお問い合わせください。

Real Estate

■2022年10月号

■URL: <http://www.milford.co.jp>

発行店: 株式会社ミルフォード・リアルエステート

住所:

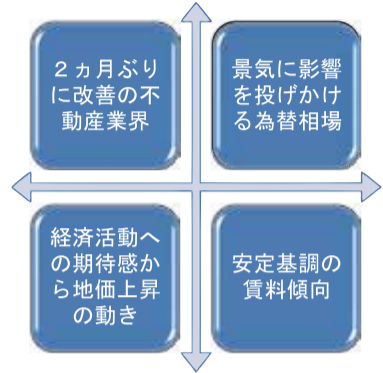
電話:

担当者: _____



景気は改善しつつ上向きに転じる一方、資材価格の高騰などの不安要因も見逃せません。気になるのは、今後の「低金利政策」の行方です

賃貸市場を取り巻く最近の傾向



新型コロナウイルス感染症の第7波の落ち着きとともに、全数把握見直しが見体化され、訪日外国人旅行者の水際対策の緩和も着手されることから、景気回復にも弾みがつこうとしています。一年の後半を迎えた賃貸市場を取り巻く話題をまとめてみました。

円安水準の為替相場が景気にも影響を投げかけていますが、内閣府が9月8日に公表した8月の「景気ウォッチャー調査」の結果によると、2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは、前月を6・6ポイント上回る49・4となりました。

DIの数値の50は横ばいを表しますから、「景気が良い」と

「景気が悪い」のほぼ中間点にさしかかっているようです。ちなみに、8月の現状判断DIは前月を1・7ポイント上回る45・5。3ヵ月ぶりの上昇となっています。

(株)帝国データバンクの8月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果でも、8月の景気DIは前月比0・1ポイント増の41・4となり、2ヵ月ぶりに改善し、不動産業界も2ヵ月ぶりの改善となつていきます。

景気の動向はいち早く土地や住宅の価格に現れますが、国土交通省から8月31日に公表された5月分の「不動産価格指数」によると、全国の住宅総額は前月比で0・3%上昇しました。

全国の商業用不動産総合では、店舗が前期比1・9%減少し、オフィスが0・4%増え、マンション・アパート(二棟)が2・4%増となりました。また、国土交通省から公表された今年前半(4月1日〜7月1日)の全国主要都市の地価動向を調査した「地価LOOKレポート」によると、主要都市の地価は商業地で上昇しています。

景気の先行きDIは「良い」と「悪い」のほぼ中間点

経済活動正常化への期待感から、商業地で地価上昇の傾向



景気の「持ち直し・足踏み」が賃貸需要にどのように影響するか、市場の動きに目が離せません

経済活動の正常化への期待感による投資需要を受け、前期と比較すると、とくに商業地において横ばい・下落地区数が減少し、上昇地区数が増加したものです。

マンション市場の堅調さから住宅地価は上昇を維持

こうした傾向の主な要因として、「住宅地ではマンション市場の堅調さが際立ったことから引き続き上昇を維持し、商業地では主に地方圏において新型コロナウイルス感染症の影響等により下落している地区が残るものの、経済活動正常化への期待感や低金利環境の継続等による好調な投資需要等から多くの地区で上昇、横ばいに移行した」と説明しています。

一方、足元の賃料の傾向では、「マンションの平均募集家賃は、東京都下・埼玉県・千葉県・大阪市の4エリアが3ヵ月連続で全面積帯で前年同月を上回りました」(アットホーム、1面「賃貸マーケット情報」参照)。

以上の通り、ここ1ヵ月に公表された不動産関連のデータを紹介します。ややマクロ的な動向ですが、不動産・賃貸市場の概況を示しています。今後ともこうした経済指標を注視したいと思います。

ニュースフラッシュ

8月の主要建設資材の需給動向は調査対象資材において均衡保つ

アパート・マンションの新築はもちろん、リフォーム、補修・修繕の経費に影響する主要建設資材の価格の変動が続いています。

国土交通省が建設資材の需給、価格の安定化、及び建設事業の円滑な推進を図るため、毎月公表している「主要建設資材需給・価格動向調査」の8月1日〜5日に行った結果によると、7資材13品目の価格動向でセメント、生コン、アスファルト合材(新材・再生材)、H形鋼、木材(型枠用合板)がやや上昇し、その他の資材は横ばい。

また、需給動向では調査対象資材は均衡で、在庫状況では木材(型枠用合板)がやや品不足、その他の資材は普通となっています。

賃貸住宅の入居率を高めるためにも、入居者ニーズにタイムリーに応える設備強化や改良工事が必要とされます。それだけに、工事のタイミングを計るために外国為替市場の影響や工事費、建設資材の価格動向に目を配ることも必要とされます。



賃貸マーケット情報(マンション・アパートの家賃動向)



人の動きも増え、市場の活気ある部屋探しの動きに期待しています

上昇傾向を見せる一方、マイナス面も募集家賃に地域差が微妙に反映される

賃貸マンション・アパートの家賃の動向が不動産情報サービス会社等から発表されています。直近1ヵ月に発表されたデータを取り上げてみたいと思います。

それぞれ発表されるデータは、集計時期が現況とズレ込んでいますが、あくまでも家賃の平均的な傾向として見てください。

不動産情報サービスのアットホーム(株)の全国主要都市「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(7月)によると、マンションの平均募集家賃は、東京都下・埼玉県・千葉県・大阪市の4エリアが3ヵ月連続、全面積帯で前年同月を上回りました。カッパル向きマンションが、全10エリアで前年同月を上回り、東京都下・埼玉県・千葉県の3エリアで、2015年1月以降、最高値を更新しました。

アパートは、カップル・ファミリー向きが札幌市を除く9エリアで前年同月を上回り、中でも東京都下は2タイプとも2015年1月以降、最高値を更新。東京23区ではファミリー向きは4ヵ月ぶりに上昇しました。

首都圏の掲載平均賃料 都心で前年を下回る

また(株)リーフルが9月6日に発表した「リーフルHOME・S マーケットレポート2022年4〜6月期」によると、4〜6月期の主なトピックスとして、「首都圏では掲載平均賃料が前期(1〜3月)比で上昇傾向だが、都心では依然前年を下回る傾向に。首都圏の平均専有面積が掲載・反響物件ともに拡大に向かう一方、近畿圏では引き続き縮小」と、捉えています。

一方、全宅連不動産総合研究所が発表した7月実施の「第26回不動産市況DI調査」結果によると、全国の「居住用賃貸の賃料がマイナス4・7ポイント、事業用賃貸ではマイナス8・7ポイントとなり、前回調査同様、居住用、事業用ともにマイナスが続いている」という結果になりました。

「ガイドライン」の策定から1年経過した賃貸市場

消費者の事故物件に対する理解深める

国土交通省から「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が公表されて1年が経ちます。深刻な話も聞かれる中で、ガイドラインの整備で変化が見られるようになってきました。



「過去の人の死」に対処して、明文化されたことで、円滑に進んでいます

ガイドラインは、取引の対象不動産において過去に生じた人の死に関する事案について、告知に係る判断基準がないため、取引現場の判断が難しく、円滑な流通や安心できる取引が阻害されていたことへの対策として策定されたものです。

まずガイドラインでは、宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、告知書等に過去に生じた事案についての記載を求めることにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとされています。

告知については、原則として、人の死に関する事案が、取引の相手方等の判断に重要な影響を



ガイドラインが策定され、告知の判断基準が明確になりました

及ぼすと考えられる場合には、これを告げなければならぬと、一方、取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中の転倒事故や誤嚥などの不慮の死については、原則として告げなくてもよい、としました。

告知基準の明確化でトラブル回避に期待

また、賃貸借取引の対象不動産・日常生活において、通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した自然死、日常生活の中で不慮の死以外の死が発生した場合、事案発生から概ね3年が経過した後は、やは

り告知は、原則として不要です。ただ、告げなくてもよいとした場合でも、人の死の発生から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、事件性、周知性、社会に与えた影響等がとくに高い事案、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、告げる必要があります。

そして、個々の不動産取引においては、借主が納得して判断した上で取引が行われることが重要であると結んでいます。

ガイドラインが公表されて1年が経った状況ですが、やはり不明瞭だった心理的瑕疵物件の告知基準が明確になったことで、消費者の事故物件に対する理解を深めたようです。

今後、事故物件への偏見が一気になくなるとは断言できませんが、時間をかけてガイドラインに沿って業務を果たすことで、無用のトラブル回避につながるかと期待されます。

賃貸市場における物件の築浅化進む

賃貸住宅の新設増が全国的に続いています。7月は前年同月比約1・5%増と17カ月連続の増加です。また、今年1～7月の7カ月間では、前年比約6・5%増の約19万4千戸とハイテ

入居者の募集に支障を来している場合 建て替えも視野に賃貸経営の再建図る

賃貸経営ワンポイントアドバイス

ンポの実績を見せています。今日、新築、建て替えが活発なのは、根強い賃貸経営への投資意欲を支える



低金利の継続に加えて、人口減少に對して世帯数が伸びてきた

、そして築17年までのもので全体の約56%を占めています。令和3年の平均築後年数は14・2年と、5年前と比べ4・3年も新しくなっています。

数年前までは築20年もの、あるいは30～40年もので賃貸市場が

ことが、市場を底堅く支えているのは見逃せません。また、なんとこれも部屋をお探しのお客様が、新築を好まれる傾向が強いことも反映しています。

現在の賃貸住宅の築年数は、国土交通省のデータによると、新築～築7年ものが市場の約44

構成されていますが、物件の築浅化と建て替えが意外と早く進んでいるのに驚かされます。

賃貸市場では築7年ものが4割強を占め、全体の半分強が新築～築17年の物件で構成されている通り、



建物傷みの部分的な補修やリフォームのレベルでは対応できないといった場合、思い切った建て直すのも経営再建の切り札

入居者の人気が高いこともあって、築浅の存在感が増し、市場での競争は新築がどうしても有利になります。

そこで築30年、40年を経過して空室がどうしても埋まらない、賃貸経営が新しく始められます。

うか。丸々新規に賃貸経営を始めるのではなく、これまでの実績も経歴もあるので、有利に賃貸経営が新しく始められます。

情報パック



「火災保険」の保険料が10月1日から改定

賃貸経営上、リスク回避のための必要経費 オーナー様に必要、最適な保険をご提案

何もなければ掛け金を損した気分になる「保険」ですが、もし何か災害に直面することになれば、支払われる補償は実にありがたいものです。それだけに万一の災害から大事な物件を守る手立てとして、保険は普段から必要に応じて加入するなど、不慮の災害に備えておくのが、賃貸経営上からも求められます。

その「火災保険」の保険料がこの10月1日から改定されます。この機会にぜひ現状の加入状況をチェックして、相応しい内容に見直してみてください。



今回の改訂のポイントは、次の3点です。①保険料の改定：火災保険料

の目安となる参考純率が、全国平均で過去最大の10.9%引き上げられます。そのために保険料が値上がりしますが、プラン内容や地域によって保険料の値下げもあります。

②保険期間の改定：長期契約の10年契約が廃止され、保険期間の最長が5年になります。契約期間が短縮することで、長期割引率の適用が少なくなり、実質的な値上げとなります。これからは5年ごとの更新となります。

③免責金額の改定：事故が起きた際の建物、家財の破損、汚損についての自己負担額（免責金額）が引き上げられます。

同時に「地震保険」も改定

なお、火災保険の改訂に合わせて

「火災保険」改訂のポイント

- ・保険料の改定 (参考純率が全国平均で10.9%引き上げ)
・保険期間の改定 (契約期間が最長10年から5年に短縮)
・免責金額の改定 (自己負担額の引き上げ)

地震や噴火による損害に備える「地震保険」も10月1日以降、改定されます。地震保険は建物の所在地と建物構造で保険料が違ってきます。今回の改訂でも値上げの都道府県と値下げされる都道府県があります。

やはり、保険は自然災害のリスク回避のためにも、賃貸経営上、必要経費と捉えて、最適なプランを取り入れたいものです。

保険の見直し等は専門的で難しい点が多いため、分からないことがあれば何なりとご相談ください。オーナー様に必要、最適な保険をご提案させていただきます。

ちょっと一服



住意識の向上を図り、豊かな住生活を実現するための啓発活動を展開する、令和4年度の「住生活月間」が、国土交通省、地方公共団体等によって、10月1日から31日まで開催されます。

来店のお客様にはご希望に沿うようにご案内しております

社会全体の構造的な変化を明らかにするため実施された調査ですが、住居選びと賃貸住宅の契約が、入籍・結婚と同様、人生の節目において大きな意味合いを持つていることを示しています。今年も残り3カ月ほどとなりました。天候が不順の中、お客様の来店が相次いでいます。皆様それぞれ好みも予算も間取りも様々ですが、ご希望に沿うようにご案内しております。入居条件の確認に連絡を差し上げることがありますが、よろしくお願ひします。



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。