

# 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11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: \_\_\_\_\_



限られた予算の中で、賃貸入居者の要望を考慮した設備関連のバージョンアップが、早い契約に結びついています

## 賃貸入居者が強く要望する設備・設備機器

- 住宅の広さ・間取り(部屋数)
- 住宅の構造(耐震・免震・断熱)
- インターネット接続料無料
- モニター付きインターホン
- 宅配ボックス
- 洗面所独立、追焚き機能

このほか、不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した「不動産のプロが選ぶ!『2022年上半期間合せが多かった条件・設備」賃貸編」ラッキング」では、賃貸入居者が要望する設備がストリートに出ています。1位から10位までを挙げると、インターネット接続料無料、駐車場、オートロック、モニター付きインターホン、宅配ボックス、洗面所独立、

部屋を探すお客様が求めている賃貸住宅について、国の住宅政策立案の基礎として、毎年公表される『住宅市場動向調査報告書』(国土交通省)の令和3年度分から見てみます。それによると、賃貸住宅を選ぶ際に重要視した設備の上位5項目は、「間取り・部屋数が適当」「住宅の広さが十分」「住宅のデザインが気に入った」「台所の設備・広さが十分」「浴室の設備・広さが十分」で、ここ5年間変わっていません。

11月を迎え賃貸市場は、年明け後の春の繁忙期に向けて準備に入ります。3年に及ぶコロナ禍によって、少なからず影響を受けた賃貸市場も回復基調への歩みを強めています。そこで、春のシーズンの入居者を迎えるために、今、準備すべき要点をまとめてみました。

また、全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)と全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)から発表された『住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査』によると、住宅を借りる際に重視する点は、「家賃」以外の設備関連で見ると、「間取り(部屋数)」「日当たり・住宅の向き」「住宅の構造(耐震・免震・断熱・バリアフリー)」「住まいの広さ」などが主にチェックされています。

# 春のシーズンの入居者を迎えるために準備すべき要点 1・12月は年明け後の繁忙期に向けての準備期間

年末までの2カ月にポイント絞って補修・改善に着手

消費者が賃貸住宅に抱く関心の高い設備関連をピックアップしましたが、設備、器具の充実化のために使う予算は限られています。その限られた予算を有効に活かして部屋を探すお客様のハートをつかみたいものです。これから年末までの2カ月に予算、地域性、商圏の特色等にポイント絞って、補修・改善・リフォームを手がけてみるにはいかがでしょうか。

11・12月は来シーズン春の商戦の準備期間と捉えて、今のうちに補修や傷んだ備品交換などを終えておきたいものです。IT、インターネット関連の工事は年末になると予約が重なってきますので、予定がある場合、早目の対応をお願いします。

建物の気になる箇所はこの時期にメンテナンスを施して、来春の繁忙期に備えましょう。

賃貸住宅の工事は、やはり専門性がありますので、リフォームや補修・改善について、予算プラン等をご相談ください。

追焚き機能、温水洗浄便座、駐輪場、防犯カメラ、といった具合です。とくに「インターネット接続料無料」には強い関心が寄せられています。



部屋を探すお客様の設備に対する希望の項目は、年々レベルアップする傾向です

## ニュースフラッシュ

### 『令和4年都道府県地価調査』全国の地価動向は全用途平均で3年ぶりに上昇

全国2万1,444地点を対象に、令和4年7月1日時点の価格を調査した『令和4年都道府県地価調査』結果が国土交通省から発表されました。

それによると、経済活動の正常化が進む中で、新型コロナウイルス感染症の影響等により弱含んでいた住宅・店舗等の需要は回復傾向にあり、地価動向は全国平均で住宅地・商業地ともに上昇に転じました。

全国平均は全用途平均が3年ぶりに、住宅地は31年ぶりに、商業地が3年ぶりにそれぞれ上昇に転じ、三大都市圏は住宅地が東京圏、名古屋圏で2年連続上昇し、上昇率が拡大。大阪圏では3年ぶりに下落から上昇に転じました。

商業地は東京圏、名古屋圏で上昇が継続し、上昇率が拡大。大阪圏では2年ぶりに下落から上昇に転じました。東京圏、大阪圏、名古屋圏以外の地方圏は全用途平均・住宅地で下落が継続しているが、下落率は縮小。商業地も3年連続で下落しているが、下落率は縮小しました。



## 賃貸マーケット情報(賃貸住宅差別化の多様性)



賃貸住宅の多様化、差別化には益々、拍車がかかっています

「ZEH賃貸住宅」の建設相次ぐ  
様々なアイデアで競い合う賃貸住宅

時代を先取りして、アイデアを競ったアパート・マンションが各地で建設されています。差別化徹底のコンセプトのもと、次代のアパート・マンションが広がりを見せています。

今後急ピッチの建設が予測  
「ZEH賃貸住宅」

省エネルギー、省CO2を推進してカーボンニュートラルの実現を図る「ZEH(ゼッチ)賃貸住宅」「LCCM(エルシーエム)賃貸住宅」の建設が相次いでいます。

太陽光パネルでエネルギーをつくり、屋根・外壁に高い断熱性能の素材を使用し、高効率型の給湯器を設置して室内環境の質を維持しつつ、大幅な省エネルギーを実現する次代のアパート・マンションです。今後、ZEH賃貸住宅、LCCM賃貸住宅の建設が急ピッチで進むと予測されます。

サブスク型防災備蓄サービス  
関心高まる「防災賃貸住宅」

防災備蓄品の保管・管理・提供を一括で行うサブスク型防災備蓄サービスを導入した新築賃貸マンション

賃貸住宅で「映画鑑賞」のためにシアタールームに改装

賃貸住宅の一室に「映画館」をリノベーションで再現した賃貸住宅が登場しました。2DKの間取りの一つをそっくりシアタールームに改装したものです。改装された部屋は特注のソファが設置され、照明等で映画館の趣きを備えています。

防音・楽器対応の賃貸住宅はよく知られていますが、家で楽しむ「映画鑑賞」のために、リノベーションで部屋の中にシアタールームをつくらせようという、映画好きの人のためとはいえ、賃貸住宅差別化の多様性を物語っているようです。

日本銀行、内閣府、帝国データバンクの調査結果

景気の先行は持ち直しへの期待が見られる

景気の基調が改善される一方、資源価格の高騰や円安傾向が重しになって先行きの不透明感がぐぐえません。10月に公表された日本銀行、内閣府などのデータを基に景気動向を取り上げてみます。

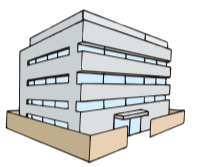


為替の動向、金利の行方と景気の基調が、賃貸経営にも影響を投げかけます

日本銀行が10月6日に公表した、地域経済報告の最新の『さくらレポート』によると、各地域の景気の総括判断を「供給制約の影響が和らぎ、感染抑制と経済活動の両立も進むもとで、多くの地域で『緩やかに持ち直している』とされています。

住宅投資については、「持ち直しつつある」（関東甲信越）、「弱い動きとなっている」（東海・近畿）、「持ち直している」（九州・沖縄）と見えています。

賃貸住宅関連の投資について主だった事例を見ると、「貸家の着工は、節税需要が底堅いものの、金融機関の厳格な審査目線もあり、引き続き低位で推移している」（名古屋）、「相続税



賃貸経営安定の向上機会、足場を固めたい。積極姿勢を求められます



対策として貸家を建設して土地活用する動きは、引き続き堅調もつとも、資材価格高騰に伴う建設コストの増加を眺めて、投資タイミングを見極めようとする動きもみられています（京都）などの声に関連する企業サイドから挙がっています。

一方、景気の指標となっている内閣府が公表する10月の『景気ウォッチャー調査』（街角景気）によると、9月の現状判断DI（季節調整値）は、企業動向関連、雇用関連のDIが低下したものの、家計動向関連のDIが上昇したことから、前月を2・9ポイント上回る48・4で、2カ月連続の上昇となりました。

今後の景気の見通しは様々な要因の行方による

2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは、家計動向関連DIは上昇したものの、企業動向関連、雇用関連のDIが低下したことから前月を0・2ポイント下回っています。景気ウォッチャーの見方は、「景気は持ち直しの動きがみられる。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、持ち直しへの期待がみられる」とまとめています。

一方、(株)帝国データバンクの10月5日発表の『TDB景気動向調査(全国)』による9月の景気DIでも、前月比0・5ポイント増の41・9で、2カ月連続で改善しました。業界別の不動産DIは、前月比0・5ポイント増の45・3です。

こうしたことから、今後の景気の見通しは、コロナの感染者数がさらに減少して、経済活動の活性化が進むことに加えて、世界情勢、円安や原材料価格の高騰などの行方にかかっているようです。

防犯仕様に強い関心

賃貸住宅の入居者ニーズに関する調査結果を見ますと、モニター付きインターホンや防犯カメラなど防犯仕様（対策）が充実した住宅に強い関心が寄せられています。そのために賃貸

入居時の新しい鍵の取付けに強い要望 「鍵交換済み」は入居者募集時にプラス

賃貸経営ワンポイントアドバイス

住宅を選ぶ際の基準に、防犯的な側面を求める傾向が年々高まっています。



こうした背景もあって、入居時の「鍵の交換」についての要望が強く出ています。

もそれに対応しております。オーナー様の方針として、入居者の要望がない限り交換しないケースと、もし交換するならば取付け交換費用は入居者負担として受領し、契約書の特約の欄にその旨を記載します。ちなみに、国土交通省の原状

賃貸住宅の鍵の交換は、法的に義務づけられていませんが、昨今の防犯意識の高まりを反映して、全然気にされない方もおられる一方、多くの方は新しい鍵の取付けを要望されます。日々の案内で入居される方が鍵の交換を求めた場合、私ども

回復にかかる契約関係、費用負担等のルールをまとめて、「現状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、破損、鍵紛失のない場合の鍵の取替えについて、「入居者の入れ替わりによる物

負担と判断される場合が多いものと考えられる」としています。ただ、入居者募集の反響を高めるために、「鍵交換済み」（無料）と打ち出せば、役立つことは間違いありません。後々、鍵に関連した事故を予防するためにも鍵の交換は適切な処理が望まれます。



また、鍵の紛失、破損による取替えでは、「鍵の紛失や不適切な使用による破損は、賃借人

今日の鍵は従来のシリンドラ錠から最新のスマートキーまで、多様な数多くの製品が揃っており、予算的にも様々です。鍵交換については、弊社に何なりとお問い合わせください。

情報パック



『首都圏における賃貸契約者の動向調査』(リクルート)

引っ越す際、絶対に欲しい設備は「エアコン付き」がトップ

(株)リクルートはこのほど、同社の住まい領域の調査研究機関、SUUMOリサーチセンターが、2021年度(2021年4月1日～2022年3月31日)に賃貸住宅へ入居した人の動向を調査した『首都圏における賃貸契約者の動向調査』の結果を発表しました。要点をまとめてみました。それによると、減少トレンドにあった、部屋探しの際に見学した物件数は底を打ち、2017年度調査と同水準の平均2.9件となり、物件見学をしなかった人の割合は、今年度は微減し2013年度並みの水準に戻っています。



入居した物件の決定時に決め手となったのは、家賃を除いた条件として、「路線

・駅やエリア」「最寄り駅からの時間」「通勤・通学時間」「初期費用」「間取り」「面積(広さ)」が上位に並び、やむを得ずあきらめた項目では家賃を除いた条件として、「築年数」「面積(広さ)」「最寄り駅からの時間」「初期費用」「設備・仕様」「路線・駅やエリア」となっています。

魅力を感じる賃貸住宅のコンセプト1位は「防災賃貸住宅」

また、設備に対する満足度では、「宅配ボックス」「非接触キー」「遮音性能の高い窓」の順位が前回から5ランク以上アップし、「24時間出せるゴミ置き場」が6年連続1位。次に、引っ越す際、絶対に欲しい設備については「エアコン付き」がトップで、「独立洗面台」「TVモニ



タ付きインターホン」「2口コンロ以上」「24時間出せるゴミ置き場」「追い焚き機能付きの風呂」が続きます。

魅力を感じる賃貸住宅のコンセプトについては、「防災賃貸住宅」が1位となっています。2位が「デザイナーズ賃貸住宅」で、3位の「子育て世帯向け」は、ファミリー世帯の過半数が支持しています。

なお、現在の住まいへの住み替えで、全体の77.3%が「満足のいく住まい探しができた」、学生の81.9%が「スムーズに住まい探しが進められた」と回答しています。

ちょっと一服



賃貸住宅の毎月の新設は、1年半に及ぶ増加傾向が続いています。今年1〜8月の合計では、前年比約7%の高い伸び率で、賃貸住宅の建設に民間資金とともに公的資金が増えたことが背景にあります。ただ、日本銀行が公表しているレポートを見ると、貸家の着工にも地域性があるため、決して一本調子というわけではなく、各地域特有の課題に直面しているようです。

賃貸住宅の新設増が1年半に及ぶ半面、地域性が強い貸家の着工傾向

の期待利回り低下により、投資目的による貸家の着工は低調に推移している。「(高知)といった声もあります。ところで、携帯電話の電池が弱くなって充電が十分にできない場合、早めの機種変更をお勧めします。メーカーでは、電池の生産を打ち止めしているケースも多く、電池を購入しようにも電池がなく、あわてることになりそうです。急なご連絡に携帯電話は必需品となっていますので、改めてチェックしてください。



(※) 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。