

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12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: _____

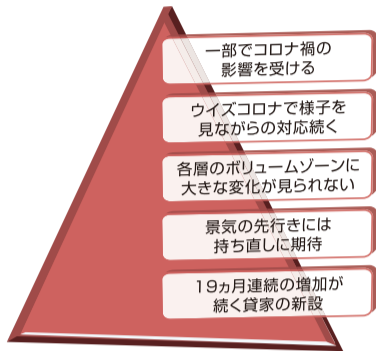


安定成長の中、多様性が一気に進んだ賃貸住宅市場ですが、今年から来年にかけて多くの課題が積み残されて、年を越えようとしています

安定成長の中、多様性が一気に進んだ賃貸住宅市場ですが、今年から来年にかけて多くの課題が積み残されて、年を越えようとしています。この中で、今年見られた賃料の傾向ですが、在宅ワークやオンライン授業が浸透して、需要構造にやや変化も見られました。市場全体を大きく変えるほどの変化とはなっていません。

「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)」、「資材価格の高騰による建設費の高まりから採算性が悪化しており、貸家の受注は減少している(金沢)など、地域ごとの多様な展開が見られます。今年、賃貸市場で見られた主だった出来事」は2面に続きます。

今年一年の賃貸市場を取り巻く主な傾向



景気の動向は、内閣府の「景気ウォッチャー調査」と帝国データバンクから発表される「TDB景気動向調査」を中心に紹介していますが、海外情勢、為替相場、繰り返されるコロナウイルスの感染拡大等が重なって、見通しを難しくしています。それでも、先行き改善傾向で推移すると見込まれ、景気は持ち直しているだけに期待したいものです。

賃貸住宅の供給面での新設増は、市場における競争激化の傾向を強める結果となります。このほか、日本銀行が調査した地域経済報告「さくらレポート」(2022年10月)は、賃貸住宅関連の投資について、各地域の関連する企業から次のような声を取り上げています。「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)」、「資材価格の高騰による建設費の高まりから採算性が悪化しており、貸家の受注は減少している(金沢)など、地域ごとの多様な展開が見られます。今年、賃貸市場で見られた主だった出来事」は2面に続きます。

ウイズコロナの対応が続く中、強まる市場の競争激化

今年も残り1ヵ月。この一年色々ありましたが、一年を締め、オーナー様の賃貸経営の成果はいかがでしたでしょうか。新型コロナウイルス感染の拡大に翻弄された、今年一年の賃貸市場を取り巻く動向をまとめてみました。

賃貸経営は景気に大きく左右されない「安定したビジネス」と目されていたものですが、今年には様々な要因が重なって、従来と違った様子を見せています。やはり、3年に及ぶコロナ禍による厳しいダメージが続く社会同様、賃貸市場も影響を受け、



マーケットも「with コロナ市況」に依りて、微妙な変化が見られます

「騒音等のクレームの増加」や「クレーム・収入減による退去」「賃料減額の要求」などが一部で見られました。すっきりしたアフターコロナとはいかなく、ウイズコロナで様子を見ながらの対応が続いています。

増加傾向が続く貸家の新設

また、貸家の新設着工は依然増加傾向が続く。9月の新設住宅着工戸数は、前年同月比8.1%増の約3万戸で、19ヵ月連続の増加となりました。公的資金による貸家が4ヵ月ぶりに減少したのですが、民間資金による貸家が3ヵ月連続で増加したため、貸家全体で増加となったものです。

賃貸マーケット情報(進化する賃貸住宅差別化)



差別化を進めた意外性のある賃貸住宅・新ビジネスが相次いでいます

新幹線を利用した長距離通勤は知られていますが、飛行機を利用した日々の通勤はあまり見られません。しかも家賃をセフトにして全体の収支のバランスを図る新ビジネスが相次いでいます。

入居力を高めるニッチな賃貸住宅 入居力を高めるニッチな賃貸住宅 入居力を高めるニッチな賃貸住宅

飛行機の航空券と賃貸住宅の家賃をセフトにしたサービス 飛行機乗り放題の航空券と賃貸住宅の家賃をセフトにしたサービス

様々な工夫を凝らした賃貸住宅が相次いで登場しています。競争を勝ち抜くために差別化を追求し、ニッチな手法を生かした賃貸住宅が入居力を高めるようです。

ニュースフラッシュ

「令和4年度主要建設資材需要見通し」セメント、普通鋼鋼材が増加

国土交通省から令和4年度の「主要建設資材需要見通し」が公表されました。

それによると、主要建設資材6資材のうち、セメントが0.3%、普通鋼鋼材が0.6%前年度を上回る一方、生コンクリート、砕石、木材、アスファルトが、それぞれわずかながら下回る、との需要の見通しとなっています。

主要建設資材の需要見通しは、建設事業に使用される主要な建設資材の年間需要量の見通しを公表することにより、建設資材の安定的な確保を図り、円滑に建設事業を推進することを目的としているものです。

ところで、直近9月の貸家の新設着工は、約3万戸と前年同月比で19ヵ月連続の増加となっています。

最近の建設資材高騰の影響を受けて、賃貸住宅の新設着工にややブレーキがかかると見られていたのですが、増加傾向に大きな支障は出ていないようです。それだけ賃貸住宅投資意欲の強さを表しています。



今年、賃貸市場で見られた主だった出来事

コロナ禍にあっても市場の環境整備が進む

今年、賃貸市場で見られた主だった出来事を振り返ってみます。コロナ禍にあっても、市場の環境整備は大きく進んでいるのが分かります。

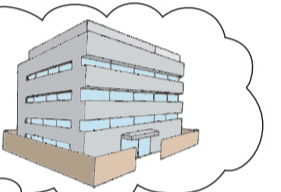
今年、賃貸市場で見られた主だった出来事

- 4月に「改正個人情報保護法」が施行
成年年齢が20歳から18歳に引き下げ
世帯数が増加し、賃貸住宅の需要を支える
重要事項説明等の書面の電子化がスタート
東京のオフィス「2023年問題」がクローズアップ

世帯数が一貫して増加しているのが、「令和2年国勢調査」の結果、明確となりました。令和2年10月1日現在のわが国の一般世帯数は5570万5千世帯となっています。

前回調査の5年前の平成27年に比べて、人口が約95万人減少したのに対して、世帯数は237万3千世帯の大幅増と、一般世帯数がここ20年、絶えず増加しており、この世帯数の伸びが現在の賃貸住宅の需要を底堅く支えています。

4月1日に「民法の一部を改正する法律」が施行され、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられました。賃貸借契約にも影響して、18歳であれば賃貸借契約に親権者同意書が不要となりました。



今年、賃貸市場はコロナ禍にあっても、環境整備が大きく進みました



重要事項説明等の書面の電子化が本格的にスタート
また、4月には「改正個人情報保護法」が施行され、個人事業主の賃貸経営オーナー様も、「個人情報取扱事業者」の対象となり、個人データの量の多いデータベース等を保有し、これらを事業として利用している場合、個人事業取扱事業者に該当する可能性が生じます。

電子化が本格的にスタート

5月にはいよいよ不動産取引時における書面の電子化(電子的方法)が、解禁になりました。宅地建物取引業法関連で、宅地建物取引士の押印廃止や重要事項説明書、契約締結時書面、媒介契約締結時書面等の書面の電磁的方法による提供を可能とする改正規定が、5月18日から施行されたものです。

このほかにも、働き方の変化が不動産市場に影響投げかけ、東京のオフィス「2023年問題」がクローズアップされました。東京圏においてオフィスに対する需要がしぼみ、とくに新築物件の入居がままならないという観測です。

当初、令和4年に優遇税制期間終了を迎える「生産緑地の2022年問題」の行方が注目されましたが、不動産市場が変化して住宅地のニーズが後退したことや、国が法改正で生産面の整備を図ってきたことから、大きな混乱も起きずに影響を限定的にしました。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「オーナーチェンジ物件」で手堅く経営 予算、場所等を考慮して好物件を購入



1棟、新物件を購入したオーナーは、前の所有者が結んだ賃貸借契約とともに、賃料を支払っている入居者を引き継ぐ形で賃貸経営を開始します。

事情があつて換金を急いだり、所有されているオーナー様の健康状態や相続対応、家庭の事情などの経緯があつて、いい時に売却してまとまった金額を確保しておきたい、といった事例が多く見られます。

探してもらおうことです。急に出てくることもあるので、予算、場所、規模等を考慮して半年、あるいは1年ほどかけるくらい余裕を見た方がいいと思われまます。



的な取り引きになるのですが、個別に依頼しておけば優先的に紹介してもらえます。あと、オーナーチェンジ物件は、メリットが多い反面、注意点もあります。旧契約の内容は、とくに詳細に確認することも必要とされます。

建設資材が高騰しているこの時期、新築や大規模な増改築を検討されているのであれば、オーナーチェンジ物件を購入して、当面の空室リスクを軽減した賃貸経営を手堅く運営するのも一案ではないでしょうか。

情報パック



子どものための住まい探しに関する調査結果

住まい探しに「周辺の治安状況」が影響 エリア決定に教育に関する項目が上位

幼児、児童が関連した悲惨な事故・事件が後を絶ちません。このほど、不動産情報サービスのアットホーム(株)から「子どものための住まい探しに関する調査」結果が発表されました。

調査によると、住まい探しにおいて「周辺の治安状況」が影響すると回答した人は4割で、参考にした人は7割に上っています。

とくに小さい子どもがいる人ほど影響する傾向で、次いで「周辺に幼稚園・保育園・学校などの教育機関があるかどうか」「通わせたい学校がある

か」など、教育に関する項目が上位となっています。

物件から2km以内に必ずあつてほしいものとしては「小学校」が約62%を占め、次いで「病院」「スーパーマーケット」「駅・バス停」「中学校」「公園」が続きます。

病院、スーパーマーケット、公園は未就学児がいる人ほど高いニーズ

小学校は「6年間通うため近い方が安心だから」、病院は「子どもは突然けがをしたり、熱を出したりするから」というのが理由です。とくに病院、スーパーマーケット、公園は未就学児がいる人ほどニーズが高い傾向にあります。

また、「自分」「配偶者」の実家との距離は、ともに「車、電車で1時



間以内」を理想とする人が最多で、実際の距離よりも理想的な距離の方が近い傾向にありました。「自分の実家との理想的な距離」については、約35%が「徒歩・自転車圏内」と回答しており、配偶者の実家よりもより近い距離が求められるようです。

なお、子育てのために重視した住まいの条件では、約半数が「部屋数」で、次いで「立地の利便性」「日当たり」と続き、重視した設備は「モニタ付インターホン」「豊富な収納スペース」「駐車場」でした。

子どものための住まい探しに関するデータは、あまり見られません。それだけに、ファミリー向き物件の参考になるのではないのでしょうか。

ちょっと一服



住宅金融支援機構からお願いの通知「旧住宅金融公庫融資貸付住宅の賃貸借契約に係る制限事項について」が案内されています。

今年一年、大変お世話になりました

ある、と注意を促しています。さて、年が明ければ新春商戦がスタートします。物件の気になる箇所はこの時期にメンテナンスを施して、準備万端に新年を迎えたいものです。



(※) 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。