

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

■2023年2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:

内閣府、日銀等の「調査・報告」に見られる景気判断の指標

ウィズコロナの下、景気の持ち直しへの期待が高まる

年が明けて1カ月ほどが過ぎました。依然、コロナ禍で社会が揺らぐ中、賃貸ビジネスは新春の繁忙期を迎えています。行動制限をなくしたウィズコロナの下、人々の活動の広がりとともに、景気の持ち直しへの期待が一層高まっています。

「感染抑制と経済活動の両立が進む」

賃貸市場を取り巻く景気の指標を内閣府、日銀等の調査・報告からまとめてみました。

景気の指標となっている内閣府が公表する、令和4年12月の『景気ウォッチャー調査』（街角景気）によると、2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは47・0。雇用関連のDIは低下したものの、家計動向関連、企業動向関連のDIが上昇したことから、前月を1・9ポイント上回っています。

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、持ち直しへの期待がある一方、価格上昇の影響等に対する懸念がみられる」とまとめています。

日本銀行が3カ月に一度公表する、地域経済報告の『さくらレポート』（2023年1月）によると、各地域の景気の総括判断を「資源高の影響などを受



コロナ禍にあって、景気の動向に大きく左右されることなく、積極的な賃貸住宅関連の投資が進んでいます

の1月11日発表の『TDB景気動向調査(全国)』による令和4年12月の景気DIは、前月比0・1ポイント減の43・0となり、5カ月ぶりに悪化しました。

業界別の不動産DIは、前月比0・8ポイント減の44・8と2カ月ぶりに悪化。土地相場の上昇や建築資材の高騰、そのほかテナントの空室などが下押し要因となっています。

このように、今後の景気予測に気が許せませんが、春先にかけて諸物価の上昇が落ち着けば景気回復への兆しに期待が持てそうです。

「不動産価格指数」が最高水準を示す

けつつも、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、多くの地域で『持ち直している』とされています。

住宅投資については、「減少している・弱めの動き・横ばいしている・弱めの動き・横ばいしている」と見られています。賃貸住宅関連の投資については主だった事例を見ると、

「貸家における富裕層の相続税対策需要に陰りはみられていない」「投資家のマインドが慎重化しているため、貸家の着工は先行き減少する見通し」などの声に関連する企業サイ

ドから挙がっています。また、(株)帝国データバンク

「貸家における富裕層の相続税対策需要に陰りはみられていない」「投資家のマインドが慎重化しているため、貸家の着工は先行き減少する見通し」などの声に関連する企業サイドから挙がっています。また、(株)帝国データバンクは注意が必要となります。

ニュースフラッシュ

新成人人口は341万人 18歳から賃貸借契約に親権者同意書が不要に

1月1日現在の新成人は、341万人と総務省から発表されました。今年の新成人人口は、民法の一部を改正する法律の施行に伴う経過措置により、18歳、19歳、20歳が対象となっています。

18歳が112万人で前年に比べ2万人減少し、19歳が113万人。20歳が117万人で、前年に比べ6万人減となっています。

各年齢を男女別に見ると、18歳の男性は57万人、女性は54万人で、男性が女性より3万人多く、20歳の男性は60万人、女性は57万人で、男性が女性より3万人多くなっています。

昨年4月1日に「民法の一部を改正する法律」が施行されて、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられ、18歳であれば賃貸借契約に親権者同意書が不要となっています。

親権者同意書が不要となりましたが、賃貸借契約に際しては、契約の名義人や連帯保証人等に注意して、契約作業を進めさせていただきます。



賃貸マーケット情報(「防音賃貸住宅」・「インボイス制度」)



「インボイス制度」が始まる10月1日までに、支援措置等が案内されています

新しいニーズとともに「防音賃貸住宅」が人気を呼んでいます

差別化を追求した賃貸住宅として、音楽愛好家向けの24時間楽器演奏が可能な「防音賃貸住宅」が人気を呼んでいます。

楽器演奏や歌唱を楽しみたい人のほかに、執筆業、ゲーム配信用者、また最近では、テレワークスペースとしての活用が見直されています。テレワーク希望者が増加しているようです。

賃料はやや高目に設定されていますが、今のところ物件数もまだ限られていることもあって、入居率は好調のようです。

なお、賃貸住宅市場では部屋探しのキーワードとして、「防音室」「楽器可」「防音」等の「こだわり」が「おすすめ」物件として紹介されています。

います。

単に楽器をいつでも自由に演奏したいというだけでなく、周りの生活音から解放されて静かに過ごしたい、本格的なリモートワークのワークスペースを確保したいといったニーズが増えています。

財務省、国税庁「インボイス制度」のリーフレット

制度を分かりやすく解説

今年の10月1日から「インボイス制度」が始まりますが、現在の制度の内容を解説したリーフレットが財務省と国税庁のホームページで公表されています。

令和5年度税制改正の大綱で、インボイス制度に関する負担軽減措置が講じられるようですが、公表されているリーフレットで制度をチェックしてみたいかが良いでしょう。

支援措置について分かりやすく案内しているのが「インボイス制度」支援措置があるって本当?」(財務省ホームページ)。

制度の概要について、小規模事業者にも分かりやすく解説しているのが「免税事業者のみなさまへ令和5年10月1日からインボイス制度が始まります!」(国税庁ホームページ)。

「改正建築物省エネ法」でCO2排出量の削減加速

時代を先取りした賃貸住宅の建設進む

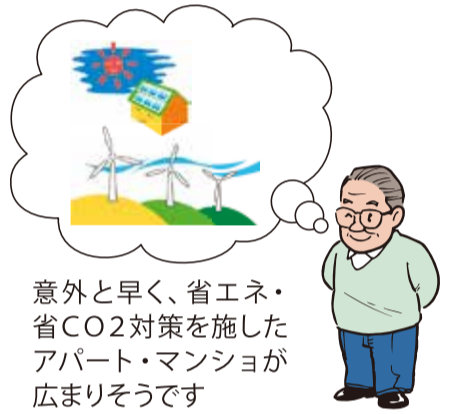
カーボンニュートラルの実現に向けて、温室効果ガス排出量の削減が地球規模の課題として取り組みが急務となっています。その中において、賃貸住宅にも時代を先取りした動きが見られます。



賃貸住宅にも省エネ、CO2削減が求められるようになってきました

令和2年10月、政府は2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言しました。そして、カーボンニュートラルの実現に向けて、住宅・建築物の省エネ対策を強力に進めるための「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等」の一部を改正する法律(改正建築物省エネ法)が令和4年6月17日に公布されました。

法の改正により、「住宅トップランナー制度の拡充」や「エネルギー消費性能の表示制度」のほか、「新築住宅・新築非住宅に省エネ適合義務」などが課



意外と早く、省エネ・省CO2対策を施したアパート・マンションが広まりそうです

せられます。

このうち、エネルギー消費性能の表示制度は、建築物の販売、賃貸を行う事業者に対して、その販売、賃貸を行う建築物について、エネルギー消費性能の表示に努めなければならない、というものです。

入居者を募集する際

「省エネ性能表示」の義務化

つまり、建築物の販売・賃貸事業者に対するエネルギー消費性能の表示の努力義務に関し、新たな措置が加わったのです。現在、国土交通省の「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示

制度に関する検討会」で「省エネ性能表示制度」の導入準備が進められており、制度の施行は来年4月が予定されています。こうした動きを受けてハウスメーカー、マンション建設会社では、省エネ性能表示に関する取り組みを打ち出しています。省エネ性能を第三者評価機関が認定する「BELS」(ベルスラベル表示の活用や「ZEH(ゼッチ)賃貸住宅」「LCCM(エルシーエム)賃貸住宅」の建設促進が挙げられます。

LCCM賃貸住宅など、次代のアパート・マンションは、建築物の建築時にCO2排出量の削減を図り、エネルギーとして太陽光パネルを活用し、屋根・外壁に高い断熱性能の素材を使用するなど、大幅な省エネルギーの実現を図るものです。賃貸住宅の足元にも、省エネ・省CO2対策として、時代の要請に応えるZEH賃貸住宅、LCCM賃貸住宅の建設に拍車がかかるようです。

入居者の不満を察知して 早く早めに手を打つ

入居者に長く住んでいただいで賃貸経営の安定を図る。まさに賃貸経営の「原則」と思われるのですが、現実には理屈通りにならないものがあります。1人の入居者に5〜7年と長

すことが経営の要ではないかと思えます。そのため、入居者とのつながりを深め、諍いや不祥事の防止に役立てる。できるだけ早く入居者の不満を察知して、早めに手を打っていく。クレームが発生した場合、とにかく素

長く暮らしていただくように手を尽くす 入居者対応の管理はおまかせください

賃貸経営 ワンポイントアドバイス

く住んでいただければ、これほどありがたいことはありません。その間毎月、家賃が入ってきます。ですから入居者にいかに居心地よく、長く暮らしていただけるかに手を尽く

早く対応して解決を図る。建物の普段の補修、修繕は入居者にほっきり分かるようにメリハリをつける、ことなどが大事なポイントといえそうです。かつまた、入居者を思いやるマインドも見逃せません。賃貸経営はつまるところ、不



と考えます。

何しろ、物件が充足している時代だけに、入居者ニーズに比べ、快適に暮らせるように阻害要因を排除することです。国土交通省の調査によると、賃貸住宅入居世帯のおよそ3分

の1は、困った経験を持つといわれています。同じ建物内の住民とのトラブル、近隣住民の迷惑行為、ゴミ出しのクレーム等、入居者の困ったことに向き合うことが求められます。オーナー様と入居者とのやり取りは、過ぎると入居者に負担となります。また、自主管理で、サービスを提供するのは制約が出てくるケースがあります。入居者の満足をいただながら、オーナー様のご期待にも応えることができる入居者対応の管理は、弊社におまかせください。

情報パック



環境整備が進む「高齢者入居」

「孤独死」が高齢者入居へのガードを固める ガイドラインや保険の活用でリスク軽減図る

65歳以上の高齢化率の高まりとともに、賃貸住宅入居者の高齢者対応が話題を集めています。総務省が昨年12月に公表した人口推計によると、令和4年12月1日現在のわが国の総人口は1億2,484万人で、前年同月に比べ54万人減少しています。対して、65歳以上の人口は、前年同月に比べ7万6千人増えて3,625万1千人となっています。

よく知られている通り、わが国は世界で最も高い高齢化社会で、全世界に占める65歳以上の者がいる世帯の割合は半数を占めています。ただ、高齢者世帯数については、「増加を続けるが、今後10年間は緩やかな増加にとど

まる見込みである」と見られています。国土交通省が公表した『住宅市場動向調査報告書』の令和2年度分によると、賃貸住宅に入居する高齢者がいる世帯のうち、高齢者のみの世帯の割合は55.4%で、高齢者がいる世帯における高齢者の平均人数は1.4人となっています。ちなみに、賃貸住宅一世帯当たりの平均居住人数は1.9人です。

ガイドラインの策定により 告知の判断基準が明確に

ところで、高齢者の増加とともに問題になっているのが、賃貸住宅への高齢者入居です。市場が高齢者の入居で慎重になる一番大きな要因が「孤独死」。そして、その後続く、「事故物件」「心理的瑕疵」の取り



扱いをめぐって、高齢者入居へのガードを固める結果となっています。

それでも、市場の安定化を図るために策定されて1年が経つ、『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』の浸透で、「事故物件」「心理的瑕疵」の捉え方に、変化が見られます。

ガイドラインの策定により、告知の判断基準が明確になって、「過去の人の死」の対応が円滑に進んでいるものです。加えて、孤独死に対する貸主のリスクを軽減するため、保険商品の利用促進が図られています。高齢者入居をめぐって、環境整備は徐々に進んでいるといえそうです。

ちょっと一服



最近よく、「賃貸住宅の不満ランキング」といったアンケート調査の結果が発表されているのを目にします。部屋が狭い、日当たりが悪い、収納スペースが狭い、上下階の音が気になる等々が不満のもととして取り上げられます。これらは賃貸住宅に限らず、住居として見ても快適な住生活を送るのに解決したいものです。コストをかければそれに見合った住環境が得られるわけですが、実際は限られた土地や予算で、賃貸住宅を建てて賃貸経営をしており、入居者が思い描く、できればこんな住まいがいいといった理想

入居者の要望を組み入れ 現況に対する不満の中身を解決

想の住宅とはどうしても違ってくる。しかし、私も賃貸ビジネスに関わる者としてしましては、入居者の不満要因を「理想が高い」と受け身になるのではなく、やはり一つでも現況の不満の中身を解決して、いい方向にもっていくことに骨を折ることを惜しんではならないと考えます。とくに設備関連の追加設置や更新は後付けでも十分対応できますので、入居者の要望を組み入れる工夫がまだまだ必要と思われれます。



(※) 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。