

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6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: _____

景気の先行きは価格上昇の影響等を懸念しつつ持ち直しが続く

賃貸関連の投資は警戒感の強い中、多様な展開見せる

新型コロナウイルスの感染症法の5類移行にともない、人々の活動の広がりとともに、景気の好循環が各方面で見られます。人流の増加が賃貸住宅市場にも好影響を及ぼして、回復傾向が強くなっています。今後の賃貸需要の押し上げに期待を寄せたいところです。

若年層に貸家に住み続ける人が増えている

賃貸市場を取り巻く景気の局面を内閣府、日銀等の調査・報告から不動産、賃貸住宅関連の情勢をまとめてみました。

景気の指標となっている内閣府が5月11日に公表した、『景気ウォッチャー調査』（街角景気）によると、4月の現状判断DI（季節調整値）は、前月差1・3ポイント上昇の54・6となり、2〜3カ月先の景気の先行きに対する判断DIは、景気の判断の分かれ目となる「50」を上回って、55・7となりました。家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが上昇したことから、前月を1・6ポイント上回ったものです。こうしたことから景気ウォッチャーの見方は、「景気は持ち直している。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、持ち直しが続く」とみている」とまとめています。



景気の回復基調とともに、資材の高騰や金利上昇の警戒感が強い中、各地の賃貸住宅投資に多様な動きが見られます

価格の上昇によって、住宅ローン返済額が増す中、家賃対比で所得者層では貸家に住み続ける人が増えている」（金沢）、「半導体関連企業の相次ぐ進出に伴い、賃貸住宅のニーズが高まっているため、着工戸数は高水準で推移する見込み」（熊本）など、地域ごとの多様な展開が見られます。

（株）帝国データバンクの5月8日発表の『TDB景気動向調査（全国）』によると、4月の景気DIは前月比0・7ポイント増の44・6となり、2カ月連続で改善しています。

また、日本銀行が3カ月一度公表する、地域経済報告の『さくらレポート』（2023年4月）によると、各地域の景気の総括判断は、資源高の影響などを受けつつも、供給制約や感染症の影響が和らぐ下、いずれの地域でも「持ち直している」「緩やかに持ち直している」などとしています。

不動産業界に対しては、4カ月連続で改善し、資材価格の高騰や金利上昇など先行きに対する警戒感強いものの、「地価の値上がり」と低金利により投資ブームがある」「アフターコロナに向けた動きも好循環に」と捉えています。

募集家賃は全国的にも上昇基調見せる

こうしたマクロ的な傾向の一方、足下の3月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート募集家賃動向」では、不動産情報サービスのアットホーム（株）によると、賃貸マンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下、神奈川県、千葉県、名古屋市など7エリアにおいて、全面積帯で前年同月から上昇しています。



不動産・賃貸市場の環境の改善進む

景気の改善が調査統計からうかがえます。不動産市場に影響を及ぼすインバウンド増には期待しますが、気になるのは原材料費の値上げです。

今後、コロナ禍で伸びたテレワークや郊外志向がどのように変化するか、見守ることが必要です

ニュースフラッシュ

貸店舗の探し方は、「日中の人・車の往来」「最寄駅からの距離・道のり」を重要視

貸店舗の探し方を調査した結果が、不動産情報サービスのアットホーム（株）から発表されました。それによると、店舗を借りた場所は、飲食店・飲食店以外のいずれも「自宅の近く」が最多で、「自宅の最寄駅近く」「職場の近く」と続きます。誰かに紹介された場所や収益が見込めそうなエリアより、通いやすい場所や自分がよく知る土地勘のあるエリアを優先しているようです。

借りた店舗の立地条件は、飲食店・飲食店以外のいずれも「駅前立地」が最多で、飲食店では次いで「商店街」「繁華街」と人通りの多さが優先されています。

また、重視した環境などの条件では、飲食店・飲食店以外ともに「日中の人・車の往来」「最寄駅からの距離・道のり」「通行人の目につきやすい」が上位となりました。

物件の仕様・設備に関しては、飲食店・飲食店以外ともに「物件の面積」がトップで、次に「物件の形状」となっています。



賃貸マーケット情報

「省エネ基準」適合義務化

新築の基準が変わる令和7年予定の省エネ基準の適合義務化に備える

昨年6月に公布された「改正建築物省エネ法」により、再来年4月には、全ての新築住宅の「省エネ基準」適合義務化の実施が予定されています。賃貸住宅も例外ではありません。

政府は2050年までに温室効果ガスの排出をゼロにする、カーボンニュートラルを目指しています。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改正建築物省エネ法が令和4年6月17日に公布され、7年4月には全新築住宅に省エネ基準適合の義務化が予定されています。

法の改正により、「エネルギー消費性能の表示制度」や「新築住宅・新築非住宅に省エネ適合義務」などが課せられます。エネルギー消費性能の表示制度とは、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。



2025年以降、全ての新築住宅に「省エネ基準」への適合が義務化されます

省エネを全面に打ち出したZEH賃貸住宅、LCCM賃貸住宅、省エネ基準へ適合しない場合、確認済証や検査済証が発行されず、完了検査時においても省エネ基準適合の検査が行われず、このように令和7年4月の施行日以後、工事に着手する建築物の建築が適合の対象となります。省エネ基準の適合義務化の実施まで2年を切っているのですが、オーナー様におかれましては、今後賃貸住宅の新築を計画されている場合、省エネ対策を避けて通ることができなくなります。

そこでこの機会に、ZEH賃貸住宅やLCCM賃貸住宅の次代のアパート・マンションにチャレンジされてはいかがでしょうか。

コロナ禍後、新しい試みも見られる賃貸住宅市場

人の移動数の増加で需要の広がりにも期待感

3年に及んだコロナ禍から回復する中、賃貸市場においても多くの変化が生まれ、新しい試みもスタートしています。とくに目立った賃貸住宅関連のトピックスを紹介します。



「住民基本台帳の人口移動率」人の動きが回復に向かう

賃貸市場に影響を及ぼす人の移動について、総務省が発表した令和4年の「住民基本台帳の人口移動率」によると、コロナ禍で極度に縮小した人の動きについて、回復に向かっていくことがよく分かります。

昨年1年間の日本人と外国人の日本国内の移動状況は、都道府県間移動者数が前年比3・1%増加しましたが、全国の移動率（人口に対する移動者数の比率）でも、市区町村間・都道府県間が前年に比べわずかながら上昇し、都道府県内は前年と同率となりました。転入超過率では、東京圏、東



インバウンドやビジネスで活発になれば賃貸市場も広がります



京都、東京都特別区部は、それぞれ前年に比べわずかながら上昇し、名古屋圏、大阪圏は転出超過となっています。都道府県別転出超過率は、転出超過となっている36道府県のうち、20道県で前年に比べ上昇。東京都特別区部は、前年の転出超過から転入超過へ転じました。

「不動産価格指数」高水準が続くマンション（一棟）

国土交通省が公表した令和4年第4四半期（10～12月）分の商業用不動産の「不動産価格指数」によると、マンション・アパート（一棟）の高水準が続いています。

全国の商業用不動産総合は、前期比1・3%減の132・0で、店舗が前期比3・7%減の

146・8、オフィスが同3・9%減の149・5、マンション・アパート（一棟）は同1・2%増の157・9です。不動産価格指数は平成22年の平均を100として算出。

「京都市」市営住宅を賃貸住宅向けに活用

京都市はこのほど、現在、空き家となっている市営住宅を賃貸住宅向けに活用していく、と発表しました。

およそ2万3千戸ある市営住宅のうち、数百戸の空き住戸を民間事業者（不動産会社等）に貸し付け、民間事業者の資力とアイデアで若者・子育て世帯向けにリノベーションした後、賃貸として使うものです。初年度の令和5年度は70戸程度を見込んでいます。

こうした取り組みは全国で初めてといわれていますが、全国の自治体が所有する住宅の空き家は相当な数に上りますから、今回の京都市の事例は注目されるどころです。

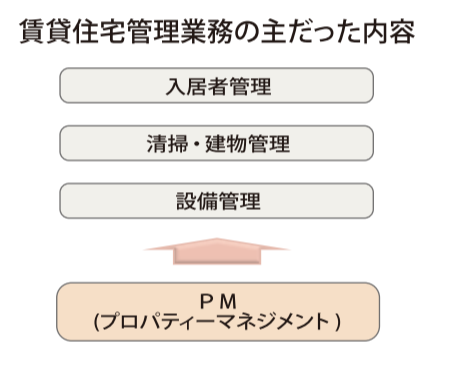
時代の変化がとてつもなく速い現在こそ「管理」の果たす役割が重要となっています

賃貸経営ワンポイントアドバイス

賃貸経営は20年、30年と長い事業となります。入居者募集から始まって、賃貸借契約を結び、契約の更新・終了後の原状回復の手続きを経て、また新たな入居者の募集が始まります。各業

務の基本に加え、「物件の高付加価値を図り、収益アップを図る」マネジメントがクロージングアップされています。物件のグレードを高め、機能、サービス等の付加価値を高める経営アドバイスです。

募集から部屋付けた完了で終わりというのではなく、常に先を見据えて、空室対応に手を打つプランニングが求められるのです。従来の管理様式から一歩踏み込んだスタイルで、「管理機能」に「経



営機能」を付加したプロパティーマネジメント（PM）の手法が重要とされているものです。時代の変化がとてつもなく速く、賃貸経営の舵取りが難しくなっている今日こそ、管理の果たす役割が重要となっています。

管理を充実させるためにも賃貸経営委託契約を結び、日々の連絡を密にしてご相談を重ね、大事なことを決めて実行するのが、結局、経営安定の早道ではないかと考えています。管理でお悩みでしたら、何なりとご相談ください。



務は業法に基づいて的確に行われ、ささいなミスも許されません。担当者の長年の経験と社の積み重ねた専門知識がものを言います。そして、賃貸経営のノウハウ

が集約されているのが「管理」の総合力です。今日、賃貸経営を取り巻く環境の変化もかつてなくスピーディーで、それだけに、市場の時勢に対応する管理の果たす役割が大きくなっています。建物、設備等の清掃や点検だけではなく、不動産価値の

最大化を図り、物件の価値を高めるコンサルティングまでの幅広い領域が管理の仕事と位置づけられています。建物・設備のメンテナンス、入居者募集・契約業務、クレーム対応・集金業務、退去手続き、原状回復業務などの賃貸管理業

情報パック

「日本の将来推計人口(令和5年推計)」と「世帯数」

50年後に現在の7割に減少予想の人口 世帯は小規模化し、人員の減少が続く

「わが国の総人口は、50年後に現在の7割に減少する」といった、「日本の将来推計人口(令和5年推計)」の結果が、この4月に国立社会保障・人口問題研究所から公表されて、人口減少が進む現実に改めて驚かされました。

2020年までの実績値をもとに、2070年までの人口について推計したものです。2020年の国勢調査による1億2615万人が、2070年には8,700万人に減少する、としています。

そこで気になるのが、人口減もさることながら賃貸住宅の需要に直結する「世帯数」の動向です。やはり、同研究所が2015(平成27)年の国勢

調査を基に、2040年まで推計した「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」によると、「世帯総数は2023年をピークに減少し、平均世帯人員は減少が続く」としています。しかし現実には総務省の令和4年1月1日現在の「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」では、前年比37万世帯増えています。推計の難しさなのか、誤差が生じています。

確実に視されている単身世帯の増加

現在、同研究所では、2024年度半ばの公表を予定して「日本の世帯数の将来推計」を作成していますので、より精度の高い世帯の現況が分かると思われま。戦後一貫して増加を続ける世帯総数は、今のところなお継続している



といえます。ただ、確実な傾向としては、世帯が小規模化し、平均世帯人員の減少が続いているということです。

従来最も多く占められていた「夫婦と子供から成る世帯」が減少して、「単独」「夫婦のみ」「ひとり親と子」など小規模世帯の増加が挙げられています。

つまり、夫婦・子供世帯が減少していることから、視点を変えれば、この分野の賃貸需要の増加が見込まれるものです。

ちょっと一服



戸建て賃貸住宅は比較的物件数も少なく、賃料も高めですが、市場では常に根強い人気があります。共同住宅にない独立性が好まれているものです。ところで、(株)リクルートはこのほど、「SUUMOトレンド発表会2023」において、「平屋回帰」というトレンドキーワードを発表しました。

この時期、雨漏り、風通しには普段以上に気をつけましょう

これは、賃貸経営のヒントになる話だと思います。入居者の希望に合わせてフルバリエーションの設備・機器を揃える方法と、限られた投資で、コンパクトながら工夫を凝らして、暮らしの質を確保する居住を提供するスタイルがあると思われま。これから夏場にかけて鬱陶しい雷雨が続き、時にゲリラ豪雨の発生が予測されます。気をつけないと建物や家具を傷めますので、この時期、雨漏り、風通しには普段以上に気をつけたいものです。



(※) 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。