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１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　：＿＿＿＿＿＿＿＿

時代を先取りして多様な展開見せる新年の賃貸住宅市場

気持ちも新たにオーナー様とともに取り組んで参ります

新年明けましておめでとうございます。景気は新型コロナ第８波の中、持ち直しの動きが見られ、先行きに期待が寄せられています。賃貸住宅市場においても大きな変化はなく、堅調な傾向が続いています。今年はどのような年になるのでしょうか。

急速に広がる不動産ＤＸ管理ノウハウの充実

ウィズコロナの中、ポストコロナへと舵が切られる今日、賃貸住宅市場は依然、賃貸経営への投資意欲が衰えず、各地で賃貸住宅の新設増が続き、マーケットでは投資向けアパート・マンションの売買取引が伸びています。

消費者がより快適に暮らせる賃貸住宅を求める気持ちと、賃貸経営に対する積極的な投資とが相まって、省エネルギー化、省ＣＯ２の推進、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（エルシーシーエム）賃貸住宅」などが製品化されています。

そして、経営面においても数々の管理ノウハウが広がり、不動産ＤＸ（デジタルトランスフォーメーション）が急速に広がっています。

また、時代を先取りして、アイデアを競ったアパート・マンションなど、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るのが、現在の賃貸住宅市場の実情といえます。

ところで、新型コロナウイルスの感染症拡大とともに、話題を集めたのが、時間や場所を有効に活用できる「テレワーク」です。国も「テレワーク月間」を設定するなど、テレワークの普及推進に取り組んでおり、今後も一定数の利用者が定着するとみられます。

テレワーク需要の高まりを受けて賃貸マーケットも素早く反応して、ワークスペースやリモートワークに配慮した「テレワーク、在宅勤務向け物件」の整備が進められ、一つのマーケットを構成するに至っています。

賃貸住宅市場は時代のニーズに応えて、国は法律面で環境を整え、我々もサービスの充実を図っていきます

転入者数の増加活発化する人口移動

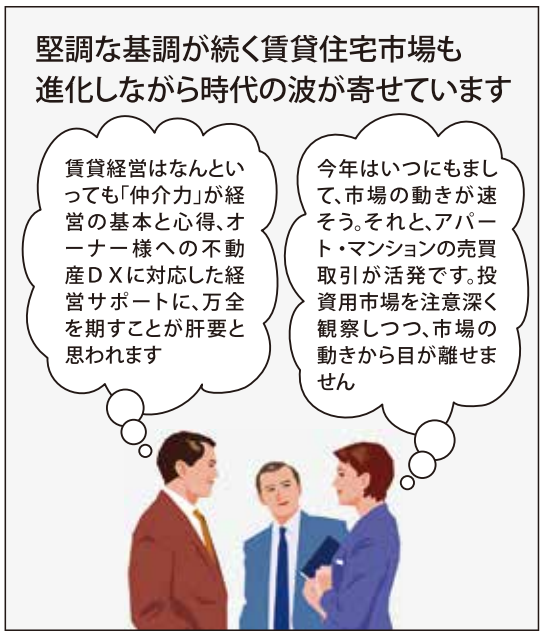
テレワークの動向は常にチェックしておく必要がありそうです。そして、テレワークといえばインターネットは必須ですから、ネット環境完備の必要性がより高まっています。

また、賃貸市場は人の移動の影響を強く受けるのですが、総務省が発表した直近の令和４年10月の住民基本台帳の人口移動報告によると、全国の人口移動者数は、市区町村間・都道府県間・都道府県内、全て前年同月に比べ増加しました。転入においても、３大都市圏における転入者数は、前年同月比で増えています。

外国人に関しても、10月の市区町村間・都道府県間・都道府県内において、全て前年同月に比べ約39～47％増加しました。コロナ禍前の人口移動が復活し、このまま活発になって、各都市への転入超過が定着することに期待を寄せたいものです。

こうしたことが、今年の賃貸市場の主だった動きになるのではないでしょうか。

新年を迎え、賃貸経営は「仲介力」が経営の大元を支える原則ということを肝に銘じて、気持ちも新たにオーナー様とともに賃貸住宅経営に取り組んで参りたいと思います。



ニュースフラッシュ

『賃貸住宅トラブル防止ガイドライン』の「第４版」を作成　東京都

東京都はこのほど、入居期間中の修繕等の紛争防止のため平成16年に作成した、『賃貸住宅トラブル防止ガイドライン』を、賃貸住宅紛争防止条例の改正や宅地建物取引業法及び民法の改正を踏まえて内容を刷新した「第４版」を公表しました。

宅地建物取引業法や賃貸住宅紛争防止条例の改正を受け、賃貸住宅の入居に係る手続きの全てをオンラインで行うことが可能になったこと、さらには、近年増えている相談内容を反映した「第４版」を作成したものです。

賃貸住宅のトラブル防止のガイドラインとして、国土交通省が発行する『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』がよく知られていますが、都のガイドラインは国交省のガイドラインをよりよく理解するための内容になっています。

賃貸借契約や住まい方で注意すべきことについて説明しているもので、入居者の疑問に応じる参考にもなります。なお、「第４版」は都のホームページからダウンロードできます。

賃貸マーケット情報（地価動向・テレワーク調査・物件の売却調査）

国土交通省「地価ＬＯＯＫレポート」公表　商業地で上昇続く

主要都市の地価が人流の回復傾向を受け、店舗系の需要の回復から商業地で上昇地区が引き続き増加していることが、国土交通省が公表した「地価ＬＯＯＫレポート」（令和４年７月１日～10月１日）で分かりました。

前期と比較して、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、住宅地においても、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから上昇が継続しました。

東京都「テレワーク実施状況調査」都内企業の実施率は増加

東京都が行った、令和４年10月のテレワーク実施状況の調査結果によると、従業員30人以上の都内企業のテレワーク実施率は54・１％で、９月調査の51・９％に比べて２・２ポイント増加しました。

テレワークを実施した社員の割合は42・８％と、前回の42・９％に比べて、０・１ポイント減少し、テレワークの実施回数は、週３日以上の実施が44・５％と、前回の48・４％に比べて、３・９ポイント減少しました。

「出社しなくてもいい」テレワークが、今後の賃貸市場にどのような影響を及ぼすか注目されます

リクルート「相続・贈与」物件の売却調査「仲介会社に依頼」がトップ

㈱リクルートが行った、不動産売却を検討する人及び実施した人の意識と行動に関する調査結果によると、「相続・贈与」物件の売却検討者のうち、実際に１年以内に売却を完了した人は37・４％。

売却検討者が検討した売却方法は「仲介会社に依頼」がトップの57・５％と半数以上を占めています。

実際に売却を完了した人がとった売却方法は、「仲介会社に依頼」が47・３％と約半数、次いで「不動産会社に買い取ってもらう」が26・４％。多くの人が仲介と買取を中心に複数の売却方法を検討し、最終的には仲介で売却しています。

契約関連の電子書面の交付が着実に広がる

賃貸経営のデジタル化が大きく進む

コロナ禍を機に、社会全体のデジタル化に拍車がかかっていますが、賃貸住宅市場においてもデジタル化がここ一年で加速しました。新年を迎え、変革の歩みに弾みがついてきました。

コロナ禍は賃貸ビジネスのデジタル化の促進に、大きく影響しました

不動産取引時における書面の電子化（電子的方法）が、令和４年５月18日に解禁になり、デジタルデータの本格的な使用がスタートしました。

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施行。「宅地建物取引業法施行規則」等が改正されて、重要事項説明書等の書面の電磁的方法による交付に係る規定の整備等が行われました。

「賃貸住宅標準契約書」「定期賃貸住宅標準契約書」「サブリース住宅標準契約書」についても、宅地建物取引士の押印欄が削除されるなどの改訂が進められています。

電磁的方法による提供とは、宅建業法に基づき交付する書面について、紙に代えて電子的に作成した書面を電子メール、Ｗｅｂからのダウンロードによる提供や、ＵＳＢメモリ、ＣＤ－ＲＯＭ等を活用して電磁的方法により交付することです。

このように契約関連の書面が、電子書面でやりとりできるようになり、賃貸経営を取り巻く環境もデジタル化に、大きな一歩を踏み出したのが、ここ一年の目立った動きです。

賃貸経営もアナログからデジタルの時代へと大きく変化しています

賃貸住宅ビジネスにも長足の進歩を見せる

それがさらに、コロナ禍での住まいの探し方の変化と相まって、ＩｏＴ（モノのインターネット）、ＡＩ（データの認識・判断）、クラウド（データの保存処理）等を活用したＤＸ（デジタルトランスフォーメーション）のデジタル化が急速に進もうとしています。

時代のＩＴ化の流れと新型コロナウイルス拡大がきっかけとなって、社会全体のデジタル化とともに賃貸住宅ビジネスにも長足の進歩を見せたものです。

部屋をお探しのお客様も、「メール・問い合わせ」から、「リモート・接客」を経て、「オンライン・内見」、さらには「オンライン・重要事項説明・契約」を行う、といった流れが広まりつつあります。まだオンライン一本で完結するスタイルとはいきませんが、直接来店、現地案内方式から、少しずつですが変化を遂げているようです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

消費税額を正確に計算するための新しい経理方式

令和５年10月１日より「インボイス制度」開始 課税事業者、免税事業者ともに影響を受けます

「インボイス制度」が令和５年10月１日より開始されます。頭を悩ませる新しい税の制度です。

「インボイス（適格請求書）とは、売手が買手に対して、正確な適用税率や消費税額等を伝えるものです。具体的には、現行の区分記載請求書に登録番号、適用税率、消費税額等の記載が追加された書類やデータを指します」（国税庁）。

「インボイス制度とは、売手である登録事業者は、買手である取引相手（課税事業者）から求められたときは、インボイスを交付しなければなりません。また、買手は仕入税額控除の適用を受けるために、原則として、取引相手（売手）である登録事業者から交付を受けたインボイスの保存等が必要となります」（同）と説明されています。

インボイス制度は納める消費税額を正確に計算するための新しい経理方式で、いわゆる消費税の「益税」をなくすための方策、という見方があります。

ところで、賃貸オーナー様としてこの「インボイス制度」にどう取り組めばいいかですが、同じ賃貸でも店舗、駐車場、倉庫等の課税売上高が１０００万円以上の課税事業者と、家賃収入が１０００万円以下の免税事業者とでは対応が違ってきます。

住宅用の家賃は非課税ですから住宅用アパート・マンションを経営するオーナー様は消費税を扱っておらず、免税事業者である場合が多く、影響が少ない半面、課税事業者のオーナー様は、取引先の法人様からインボイスの提出を求められることが十分考えられます。また、免税事業者といっても影響が皆無という訳ではありません。

なお、インボイス制度が始まるに当たり、小規模事業者を対象に、負担軽減策を認める特例措置を検討している、との報道もあります。本格導入を前に内容的にもう少し変化するかもしれません。インボイス制度の取り扱いでお困りでしたら、何なりとご相談ください。

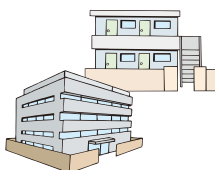
情報パック

マンション・アパート（一棟）」の不動産価格指数

過去12年で最高水準を見せる地方圏の上昇が目立っています

賃貸住宅の新設が増加する一方、市中のマンション・アパートの売買価格が上昇傾向にあります。資材価格の高騰を受けて賃貸住宅の新設を見合わせ、既存の物件を買い求めるケースが増えたことが全体の需要を押し上げているようです。

市中の不動産市場価格の動向を知るのに役立つ、国土交通省が公表する不動産価格指数(商業用不動産)の令和４年第２四半期分の全国の「マンション・アパート(一棟)」を見ると、前期比2.8％増の155.7と、最高水準を見せています。



これは平成22年の平均を100として計算したもので、22年以降、ここ12年間にマンション・アパート一棟の価格指数が、55.7％増になったことを示しています。およそ12年でマンション・アパートの資産価値が６割近く増したといえます。

地域別に見ると、３大都市圏が前期比2.6％増の152.8で、３大都市圏以外の地域が同2.0％増の162.6、南関東圏が同3.4％増の150.2と、地方圏の上昇が特筆されます。

今年もマンション・アパートの投資用市場から目が離せません

事実、地方圏ではここ３年ほどの間は20ポイント以上の伸びを見せ、とくに昨年初めから10ポイントを超える伸びとなっています。

この不動産価格指数は、同省がIMF等による国際指針に基づき、不

動産市場価格の動向を表すものとして、全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じ、投資環境の整備などが進むことを目的として作成されているものです。

資材価格の高騰に伴う建設コストの増加から、賃貸住宅新設の投資を見極めようとする動きが見られるだけに、今後も市中で取引されるマンション・アパート価格の上昇基調は続く見込みです。

また、投資用マンション市場でも供給数、価格面において増加傾向が続き、収益物件においても活発な取引が見られます。今年もマンション・アパートの投資用市場から目が離せないようです。

ちょっと一服

家賃滞納に関連した裁判で、最高裁判所の判決が出されました。

「賃借人が賃料等の支払を２カ月以上怠り、賃借人本人と連絡がとれない状況下、物件を相当期間利用していないものと認められ、物件を再び占有使用しない賃借人の意思が客観的に分かる」場合、物件を明け渡したとみなす、家賃保証会社の契約条項の有効性が争われた訴訟で、最高裁は12月12日、消費者契約法に基づいて条項を無効とする判断を下しました。契約書の使用差し止めを命じたものです。

さて、年が明け、初春の賃貸ビジネスがスタートしました。季節感が年々薄れているといわれますが、年の初めの趣きや味わいはなんともいえず新鮮なものがあります。

コロナ禍の中、今年はどのような商戦になるのか、お客様の出足が気になるところです。オーナー様におかれましても、空室確認、条件等の最終打ち合わせに急なご連絡を差し上げることがありますので、これから春先にかけて、ご協力をお願いいたします。

それでは、今年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

今年もどうぞよろしくお願い申し上げます

（※）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。