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５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　：

コロナ禍後の不動産市場の活性化を受けて、積極姿勢の賃貸投資

賃貸住宅にシフトするユーザーが市場の人気押し上げる

住宅価格の高騰を反映して、賃貸住宅の注目度が高まっています。景気の回復やコロナ禍の反動による人流の活発化などから、賃貸住宅の需要の伸びとともに市場の改善に期待がかかっています。４月現在の賃貸経営を取り巻く市場環境をまとめてみました。

景気ウォッチャーの見方「景気の先行きは持ち直しが続く」

政府発表の景気予測ですが、内閣府が４月10日に公表した３月の「景気ウォッチャー調査」の結果によると、３月の景気の現状判断ＤＩは、前月差１・３ポイント上昇の53・３とし、２～３ヵ月先の景気の先行きに対する判断ＤＩでは、前月を３・３ポイント上回り、54・１となりました。

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。

また、帝国データバンクの３月調査の「ＴＤＢ景気動向調査（全国）」結果は、３月の景気ＤＩは前月比１・８ポイント増の43・９と４ヵ月ぶりに改善し、業界別での不動産ＤＩは、前月比１・２ポイント増の47・５と３ヵ月連続で改善。景況感に対する企業の声として、「新型コロナ禍の反動なのか、企業の転勤が急増。社宅需要が増えている」「新型コロナ明けでメンテナンス関連需要が増加する」といった声が挙がっています。

不動産投資市場の景況感が良好なことから、賃貸住宅建設が進み、新築物件の供給が増えたことで市場の賃料アップの気配が強まっています

ところで、昨年の首都圏新築マンションの平均価格がバブル期を２年連続で上回り、ここへ来て頭打ちの傾向を見せていますが、それでも人気から強気の売り込みが続いています。

そうしたことから、賃貸住宅にシフトする多くのユーザーが、よりよくお気に入りの賃貸住宅を求める動きが高まり、賃貸市場の人気を押し上げているものです（２面の「変化が見られる賃貸市場と最新の市況模様」参照）。

賃貸市場の活性化を受けて、賃貸住宅の供給者の不動産投資家も積極姿勢で、賃貸住宅関連への投資は、安定したキャッシュフローが期待できる不動産として、投資需要が強く、相次ぐ新規建設、物件売買が見られます。

それがよく表れているのが、賃貸住宅の新設です。国土交通省の発表によると、２月の貸家の新設住宅着工数が前年同月比４・７％増と、24ヵ月連続の増加となっています。過去２年間の新築ペースが、前年を上回っているもので、賃貸経営の人気を雄弁に物語っているようです。

マンション・アパート（一棟）の不動産価格指数も最高の伸び

そして、不動産投資市場の好調を受けて、同省発表の令和４年第４四半期分の不動産価格指数（商業用不動産）によると、マンション・アパート（一棟）は前期比１・９％増で、平成22年の平均を１００として１５９・１と、22年以来、最高となりました。

このように旺盛な投資が続く賃貸市場ですが、一方で市場の動きは速く、経営環境はシビアになっています。それだけに、管理の充実を図って、変化に備えたいものです。

投資意欲が旺盛な一方 シビアな経営環境の賃貸市場

ニュースフラッシュ

「令和５年地価公示」全国の地価動向は全用途平均で２年連続上昇

土地価格の上昇が、全国において目立ってきました。令和５年１月１日時点の「令和５年地価公示」が、全国の全用途平均・住宅地・商業地のいずれも２年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。

全国２万6,000地点を対象に実施した調査結果によると、新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、ウィズコロナの下、景気が緩やかに持ち直し、地域や用途などにより差があるものの、都市部を中心に上昇が継続しました。地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となりました。

全国平均で上昇しているのを始め、三大都市圏でも全用途平均・住宅地は、東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも２年連続で上昇し、上昇率が拡大しています。

また、地方圏の全用途平均・住宅地・商業地が２年連続で上昇し、上昇率が拡大。札幌市、福岡市など地方４市では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも10年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。

賃貸マーケット情報

国土交通省「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」を作成

国土交通省は、外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居を目的として、外国人受入れのポイントをまとめた実務対応のマニュアル「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」を作成しました。

部屋の探し方、契約の手続き、入居後の注意点など、日本で部屋探しをして生活をする上で必要な基礎知識や役立つ情報が書かれています。

ガイドラインは日本語、英語、中国語、韓国語、スペイン語、ポルトガル語、ベトナム語、ネパール語、タイ語、インドネシア語、ミャンマー（ビルマ）語、カンボジア（クメール）語、タガログ語、モンゴル語の14ヵ国語を用意。

外国人の賃貸ニーズも増加し、トラブル防止のための「ガイドライン」が求められているものです

契約時に役立つ各種チェックシートや「入居申込書」「重要事項説明書」「賃貸住宅標準契約書（平成30年３月版）」「定期賃貸住宅標準契約書（平成30年３月版）」等の見本も掲載されています。

同省のホームページからダウンロードできます。

東京都「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」３ヵ国語版を追加

東京都は、外国人向けに賃貸借のルールやマナーについてまとめたリーフレット「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン概要版」の英語、中国語、韓国語版に、新たに「ベトナム語版」「タガログ語版」「ネパール語版」を追加しました。

この冊子は賃貸契約のルールや慣習について、イラストを多用して解説しているほか、退去時の原状回復や入居中の修繕に関する基本的な考え方を説明し、トラブル回避のポイントや相談事例、都の相談窓口の紹介なども盛り込んでいます。

ガイドラインは、都のホームページでダウンロード可能で、都庁や不動産業団体、市区町村の住民登録窓口等で印刷したリーフレット（８Ｐ）が配布されています。

変化が見られる賃貸市場と最新の市況模様

賃貸ニーズの高まりで好転する市場

コロナ禍が収まりつつある中、賃貸住宅需要も着実な広がりを見せています。それとともに、賃貸市場にも変化が見られます。変化する賃貸市場と市況を探ってみました。

シングル、ファミリー向きの好調が、賃貸ニーズ全体に好影響及ぼす

今日の賃貸市場を取り巻く環境ですが、コロナ禍によって圧迫されていた要因が少しずつ改善されていることが、市場の好転を促しているようです。

まず、景気が穏やかなペースながら回復基調にあって、今後に期待できる点が挙げられます。そして、景気が改善すれば、ベースアップによる収入増や企業の転勤が増え、社宅需要も増え、テレワーク普及の落ち着きと都心への人口回帰の定着で、都心部における賃貸ニーズの高まりが見逃せません。

なによりも賃貸需要に直結する全国の移動者数が、市区町村間、都道府県間、都道府県内で増加。インバウンドの回復とともに、外国人対象の賃貸ニーズも増加に転じ始め、外国人移動者が2月の場合、都道府県内で前年同月比44％の増加となっています。

賃貸市況を取り巻く環境の変化

- 穏やかながら景気の回復基調
- ベースアップによる収入増に期待
- テレワーク普及の落ち着き
- 都心への人口回帰の定着
- インバウンド需要の回復

全国8エリアの賃貸マンション平均募集家賃が前年同月比上昇

次に足許の賃貸市況を、発表される各社のデータから見ていきます。

不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した、2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」によると、賃貸マンションでは、東京23区、東京都下、埼玉県、千葉県、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市の8エリアにおいて、全面積帯で平均募集家賃が前年同月から上昇。

アパートもカップル向きが3カ月連続、ファミリー向きが2カ月連続して、全10エリアで平均募集家賃が前年同月を上回っています。

また、(株)東京カンテイが発表した、3月の三大都市圏の分譲マンション賃料月別推移によると、首都圏の分譲マンション1平方メートル当たり賃料は3476円となり、5ヵ月連続で上昇し、都県別で東京都は6ヵ月連続で上昇しました。

(株)LIFULLの「ライフルホームズマーケットレポート2022年10～12月期」では、「首都圏の賃貸市場は、郊外で掲載賃料が前年比上昇する一方、ユーザーの需要を反映する反響賃料は下落傾向。近畿圏の賃貸市場は、大阪市近郊の賃貸需要の増加傾向が続く」としています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

賃貸借契約の終了まで継続して契約更新をお願い

「火災保険」に関連する話をさせていただきます。

保険は掛け金の負担は生じますが、ありがた味を実感するのが、被害発生時の補償です。賃貸住宅の場合、建物にはオーナー様負担の火災保険に加入されていますが、入居者にも損害に備えるための火災保険が必要とされています。

部屋をお探しのお客様と賃貸借契約を結びますと、次に火災保険加入の手続きをして、賃貸借契約終了まで継続して契約更新をお願いしています。

火災保険は、加入自体は義務ではないのですが、入居者の家財を守り、原状回復義務を果たすため、やはり万一に備えて入っていただくのが最善として、入居の条件にお願いしているのが大半です。

損害に備えるための「火災保険」は必須
総合補償型の「住宅総合保険」が一般的

火災を原因とする損害を補償する保険が火災保険で、現在は火災のほか自然災害や水濡れ、家財や現預金の盗難などの事故に対しても保険金が支払われる総合補償型の「住宅総合保険」が一般的になっています。

ベースは住宅総合保険で、そこに、近隣の建物や住民の身体の損害のほか、水漏れなどで、階下の家財に損害を与えた場合など、日常生活で発生する様々な事故による損害に備えるのが「個人賠償責任保険」。

貸主に対して借主が負わなければならない損害賠償責任に備えるため、損害を補償するのが「借家人賠償責任保険」。この2つを特約としてセットします。この2つの特約は賃貸住宅にははずせない、必要なものです。

このほかにも隣家の出火などによって水をかぶるなどの損害が出た場合、入居者が自分で家財を守るために、「家財保険」があって、特約で加えられます。

保険会社によって、賃貸家財総合保険、住生活総合保険、賃貸住宅補償総合保険など、商品名が違いますが、基本は借主の家財と事故に付随して発生する費用についての補償となっています。

賃貸入居者向け火災保険

	保険の種類	内　容
基本契約	住宅総合保険	原状回復義務に対応 借り主の家財の火災保険
特約	借家人賠償責任保険（任意）	貸主に対する損害賠償責任
	個人賠償責任保険（任意）	他人への損害賠償責任

情報パック

「2022年下半期問合せが多かった条件・設備」ランキング

入居率を高めるためにも問い合わせの多い設備の設置が望ましい

昨年後半６ヵ月の期間、賃貸住宅を探す際に問い合わせがあった内容を「条件」と「設備」面からまとめたデータ「不動産のプロが選ぶ『2022年下半期問合せが多かった条件・設備～賃貸編～』ランキング」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、条件面での１位は「通学先・通勤先の近くに引っ越したい」で、２位が「転勤のため引っ越したい」、３位が「ペット可物件に引っ越したい」となっています。やはり引っ越すとなれば、通学・通勤に便利な立地を求めているのが分かります。

また、ペット飼育の要望も根強く、最近では多頭飼いを希望される傾向が出ているようです。

続いて、４～10位は次の通りとなっています。「毎月の家賃を下げたい」「今より部屋数を増やしたい」「今より平米数を広くしたい」「進学のため引っ越したい」「仕事・作業用の部屋がほしい」「設備をグレードアップしたい（例：オートロック、バス・トイレ別等）」「防音性を上げたい（例：木造からRC造にしたい等）」。

セキュリティー面を重視する傾向はますます強まる

一方、設備面では、１位が「駐車場」、２位が「インターネット接続料無料」、３位が「オートロック」となっています。駐車場は物件敷地内の要望が増加し、台数なども重要視されるようです。インターネット接続では料金のほかに、スピードを気にする傾向が出ています。セキュリティー面を重視する傾向はますます強まっています。

４～10位は次の通りです。「洗面所独立」「モニタ付インターホン」「温水洗浄便座」「追い焚き機能」「宅配ボックス」「駐輪場」「通信速度の速いインターネット環境（光ファイバーなど）」。

こうした問い合わせが多い設備は、結局、入居者に人気の設備で要望も強いだけに、入居率を高めるためにもできるだけ設置されていることが望ましいということになります。

ちょっと一服

全国の自治体で初めてとなる京都市の「非居住住宅利活用促進税」（空き家税）が、総務大臣の同意も得て、動き始めます。

空き家税とは、空き家や別荘など居住者のない「非居住住宅」の所有者に創設された、新たな負担を求める法定外税。税収が目的ではなく、空き家を含めた非居住住宅の活用が狙いで、空き家を賃貸住宅として流通の活発化を図りたいとしています。

今のところ京都市限定の新設税ですが、この先他の自治体がどのように判断をするか、京都市だけの問題ではすまない課題で、今後の動向が注目されます。

京都市で空き家税がスタート 他の自治体の動向が注目される

ところで、国土交通省はこのほど、「人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業」の募集を開始しました。

高齢者、障害者、子育て世帯など誰もが安心して暮らせる住環境の整備を促進するため、モデル的な事業の取り組みを支援するものです。

人生100年時代が現実のものとなり、モデル的な取り組みを行う事業者を支援するプランが進行していることに色々考えさせられます。

（※）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。