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 11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 ：

「2023年 住宅居住白書」に見る最新の賃貸ユーザーの傾向

住まい選びに「カーボンニュートラル」の意識高まる

賃貸住宅入居者や住宅購入者の住まいに関する定点・意識を調査したアンケート結果が、全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）と全国宅地建物取引業保証協会（全宅保証）から「2023年住宅居住白書」として発表されました。最新の賃貸ユーザーの傾向が読み取れます。

この調査は9月23日の「不動産の日」に合わせて毎年実施しているもので、今年は20～65歳の全国の男女5151人を対象に行いました。賃貸住宅に関連する項目を中心にまとめてみます。

「持ち家派」か「賃貸派」かでは、賃貸派（戸建て・マンション・集合住宅）は全体の17・4％を占め、その主な理由として、「住宅ローンに縛られたくない」「税金や維持管理にコストがかかる」「不動産を所有しない身軽さが良い」から、を挙げています。

このほかにも、「天災が起こった時に家を所有していることがリスクになると思う」「不動産の価格が上がりすぎて手が届きそうにない」「仕事等（転勤・転職・退職など）の都合で引っ越しする可能性がある」「家族構成の変化で引っ越しする可能性がある」などの声があります。

やはり賃貸派は、「不動産を所有しない身軽さが良い」という見方から、ローンや家賃などの金銭面だけでなく、固定の「家」があることへの心理的な影響があるようです。

今後住み替えを検討する際に、重視するポイント（賃貸派・持ち家派共通）では、「購入金額・賃料」「周辺・生活環境がよい」「交通の利便性がよい」「間取り（プラン・部屋数）」「日当たり・住宅の向き」など、物件の環境が重要視されています。

また、天災に対する意識については、「築年数や構造（免震・耐震）について考えるようになった」「緊急避難場所や防災マップ・ハザードマップを意識するようになった」との回答が多く、防災グッズや家具の耐震対策など比較的身近な対策のみならず、「物件選び」の段階から防災意識を持って行っている人が多いようです。

住まい探しであると便利な情報として、「物件の品質情報（省エネ・耐震等）」「物件周辺の防災情報」の2項目が定点調査を始めてから最高値となっており、社会的に防災意識が高まっている様子がうかがえます。

ところで、住まいを選ぶ際の「カーボンニュートラル」について、年代別に見ると60代以上は55・5％が「意識する」と回答。「カーボンニュートラルな社会」に対する取り組みに関しては、3割以上が「食品のロス削減」「節電」「ごみの分別、リサイクル」を実施していると回答しています。住まい選びにおいて「カーボンニュートラル」を意識する人が約半数いることから、今後は環境との繋がりを意識した不動産が選ばれていくのかもしれません。

不動産に対するニーズが多様化していますが、防犯意識のほかにも防災や環境問題への関心も高まっているようです

不動産に対する多様なニーズがクローズアップ

今回の調査から居住環境に比重を置いた内容になっているようで、不動産に対する多様なニーズと高まる防災意識、そしてデジタル化など、高齢化が進む中での新しい課題がクローズアップされています。

「2023年住宅居住白書」の主な内容

- 「賃貸派」が17.4％を占める。固定の「家」があることへの心理的な影響が反映。
- 住み替え時に重視するポイントは「賃料」「周辺・生活環境」「交通の利便性」など。
- 住まい探しであると便利な情報は「物件の品質情報」「物件周辺の防災情報」。
- 物件選びに高まる「防災意識」。
- 環境との繋がりを意識した不動産選びが進む傾向。

ニュースフラッシュ

特別なものではなくなりつつある「次に引っ越す際に欲しい設備」

入居者が抱く賃貸住宅設備に関するリクエストで、「次に引っ越す際に欲しい設備」について、(株)リクルートはこのほど発表した「2022年度賃貸契約者動向調査（首都圏）」（2面参照）で取り上げています。

「次に引っ越す際に欲しい設備」のベストテンは「独立洗面台」「エアコン付き」「TVモニター付インターフォン」「2口コンロ以上」「宅配ボックス」「24時間出せるゴミ置き場」「追い焚き機能付きの風呂」「フローリング」「温水洗浄便座」「浴室乾燥機」となっています。

前年度まで1位の「エアコン付き」は2位となっていますが、ここ数年、上記ベストテンの内容は大きく変わっていません。やはり、これらの設備が、特別なものではなくなりつつあるようです。

さらに要望する設備関係を見ると、「オートロック」「ウォークインクローゼット」「無料インターネット完備」「システムキッチン」「入居時から照明が設置されている」「遮音性能の高い窓」などです。

賃貸マーケット情報　　賃貸住宅市場を取り巻く景気動向

景気は回復基調が続くものの一服感
流動的な動き見せる不動産市場

賃貸住宅市場を取り巻く景気動向を公表されたデータからまとめてみました。インバウンドが好調な半面、エネルギーや原材料価格の高騰、海外情勢が景気の先行きに影を落としています。

景気の指標となっている内閣府が公表した9月時点の『景気ウォッチャー調査』（街角景気）によると、3ヵ月前と比較しての景気の現状に対する判断DIは49・9。前月を3・7ポイント下回り、2ヵ月連続で低下しました。

2～3ヵ月先の景気の先行きに対する判断DIも、前月を1・9ポイント下回り、49・5となっています。

こうしたことから景気ウォッチャーは、「景気は、緩やかな回復基調が続いているものの、一服感がみられる。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、緩やかな回復が続くとみている」とまとめています。

景気の回復は緩やかで、なかなか上昇局面とはいきません

また、(株)帝国データバンクの9月調査の「TDB景気動向調査（全国）」結果によると、9月の景気DIは前月比0・5ポイント減の44・4となり、2ヵ月連続で悪化しました。不動産関連のDIは前月比1・1ポイント減の48・5。

活発な取引き続くマンション・アパート（一棟）

調査した不動産会社の声として、「不動産価格が高水準で推移している。売買・賃貸ともに活発に取引きされている」（不動産代理業・仲介）や「対前年比の業務量に顕著な変化はないが、価格転嫁ができず、賃上げに苦慮している」（貸家）といった声が聞かれます。

先行きに対しては、「観光客の増加の継続による好影響が見込まれる」（不動産管理）、「不動産売買、投資に関する金融機関の姿勢、条件が確実に厳しくなる」（貸家）といった見方が挙がっています。

なお、国土交通省が公表した令和5年第2四半期分の「不動産価格指数」によると、マンション・アパート（一棟）は前期比0・9％増の160・1となっています。（平成22年の平均を100として算出）

来春４月に「省エネ性能表示制度」がスタート

努力義務が課される所定のラベル表示

国土交通省からこのほど、来春４月からスタートする「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」の詳細や実務上の留意点を解説したガイドラインが公表されました。

賃貸住宅も省エネ性能ラベルを表示することが、努力義務として課せられます

「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」とは、消費者等が建築物を購入したり、あるいは賃借する際に、建築物の省エネ性能の把握や比較ができるようにする制度です。

そのため、令和６年４月から、事業者は建築物の販売・賃貸の際には、新聞・雑誌、チラシ、パンフレット、インターネットなどの広告において、告示で定める所定のラベルを用いて省エネ性能を表示することが必要となり、省エネ性能ラベルの表示について、努力義務が課されることとなりました。

努力義務といっても４月頃から、物件広告の省エネ性能に関する表示が始まると見られます。

また、ガイドラインでは、「販売・賃貸事業者が努めなければならない事項」や「円滑・適正な省エネ性能表示のため販売・賃貸事業者等が留意すべき事項」「制度の普及拡大に向けた望ましい省エネ性能表示のあり方」等が詳細に明記され、制度の運用面の留意点を解説しています。

「省エネ性能ラベル」のサンプル（国土交通省）
令和６年４月から、建築物の販売・賃貸を行う事業者は、新築建築物の販売・賃貸の際に、告示で定める所定のラベルを用いて省エネ性能を表示することが必要となります

２年を切った省エネ基準の適合義務化の実施

国は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。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公布され、令和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。

省エネ基準の適合義務化の実施まで２年を切り、来春４月には省エネ性能表示制度がスタートするのですが、オーナー様におかれましても今後、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した。

新制度がスタートするに際し、私どもも今後の賃貸物件の広告には最善の注意を払っていきたいと思っております。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

事象の捉え方によりクレームが起こりがち

本紙の９月号で「退去時の手続き」について取り上げましたが、「原状回復」に関してもう少し書き添えておきます。

賃貸住宅入居者の退去の際には、「善管注意義務」から管理者の注意義務をもって賃借物を補完する原状回復義務が生じます。

原状回復は、「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」（国土交通省）、とされ、費用は賃借人の負担となります。

原状回復のガイドラインとして、国土交通省と東京都が指針を作成し、再改訂版も公表されています。社会通念上、通常の使用をしていればそのまま返還してもいいという捉え方が前の二つ。三つ目のケースについては、借主が費用を負担する必要が出てきます。

国土交通省と東京都の指針が行きわたり「原状回復」の判断基準として尊重される

ところが、原状回復関連の経費を借主、貸主どちらが負担するかで意見が分かれ、借主が納得しないまま金銭的負担が生じるケースでは、クレームが生じ、時には訴訟に発展する事例も出ています。

なお、賃貸借契約を結ぶ際、借主（入居者）にアクシデントが生じて家賃が支払えない時や故意、過失による借主の損害賠償を担保するために借主から貸主に預けられる敷金から差し引く「敷引特約契約」に関して、最高裁は「想定される補修費用や賃料などと比べて差引額が高すぎなければ、特約は有効」との判断を示しています。

原状回復には、事象の捉え方によりクレームが起こりがちです。原状回復でお困りのオーナー様は何でもお尋ねください。

情報パック

「2022年度 賃貸契約者動向調査」（リクルート）

設備満足度１位は「24時間出せるゴミ置き場」入居の決め手となったのは「路線・駅やエリア」

（株）リクルートはこのほど、首都圏における賃貸契約者の動向を分析した「2022年度賃貸契約者動向調査」（首都圏）の結果を発表しました。

2022年度（2022年４月～2023年３月）に賃貸住宅へ入居した人の動向を調査したもので、首都圏における賃貸契約者の動向を分析し、主な結果をまとめています。

それによると、部屋探しの際に訪問した不動産会社の店舗数は、前年度と同じ平均1.6店舗で、世帯構成別に見ると、ファミリーが最も多く平均1.8店舗。

見学した物件数は平均2.7件と、前年度は微増でしたが、2022年度は再び低下しました。2005年度以降、緩やかな減少傾向が見られ、ファミリーの平均が3.2件。物件見学をしていない人の割合は、8.2%で前年度より微増しています。

「防災賃貸住宅」が魅力を感じるコンセプト賃貸住宅の１位

ところで、入居物件決定時に決め手となったのは「路線・駅やエリア」が最も高く、次いで「最寄り駅からの時間」「通勤・通学時間」。決め手になる割合が２年続けて上昇したのは、「初期費用」「通勤・通学時間」など、低下したのは「路線・駅やエリア」「最寄り駅からの時間」「面積」「設備・仕様」「生活利便性」など。

入居物件の決定時にやむを得ずあきらめた割合が最も高いのは「初期費用」。次いで、「面積」「最寄り駅からの時間」。やむを得ずあきらめた割合が、２年続けて上昇したのは「路線・駅やエリア」「通勤・通学時間」「間取り」など、低下したのは「築年数」「設備・仕様」「セキュリティ」など。

また、設備満足度では「24時間出せるゴミ置き場」が７年連続満足度１位で、「ディンプルキーなどのピッキング対策の鍵」も同率１位となりました。

現在ペットを飼っている人は18.2%、今後飼いたい人は44.5%。魅力を感じるコンセプト賃貸住宅の１位は、今回も「防災賃貸住宅」となっています。

ちょっと一服

本紙でも毎号掲載していますが、景気動向や経済指標の物差しとして「ＤＩ」（ディー・アイ）がよく知られています。なかなか実態が捉えにくい景況感や企業の業況感の各種判断を指数化したもので、調査対象の概要を把握するのに用いられます。

一般的な目安として、50を上回っていれば「景気が上向き」、下回っていれば「景気が下向き」と、50が境界線に判断されています。

さて、今年も残すところ２ヵ月ほど。年が明ければ新春商戦がスタートして忙しくなります。

今年も残すところ２ヵ月ほど保守・修繕はご相談ください

年内も残り少なくなってきましたが、物件の気になる箇所はこの時期に清掃や点検、補修、外壁の塗り替えなどを施して、準備万端で新年の商戦に臨みたいと思います。

ちょっと早いようですが、年末も間近になると、急ぎの仕事は融通がきかなくなります。とくに今年は人手不足や材料費の高騰等がありますので、早め早めに手を打っておきたいものです。

保守・修繕、設備のメンテナンス等でお困りでしたら、何なりとご相談ください。

（※）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。