

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

■2024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:

マイナス金利の解除にも 賃貸関連への投資意欲は堅調



今のところ表立っての動きは少なく、依然、賃貸関連への投資意欲は堅調のよう。

マイナス金利の解除は、不動産投資にも、微妙な影響が見られます。

景気動向については、内閣府や帝国データバンク発表の調査結果(「賃貸マーケット情報」参照)でも、「景気は緩やかな回復基調が続いているもの、一服感がみられる」(景気ウォッチャー調査)と、幅広い圈内

景気動向については、内閣府や帝国データバンク発表の調査結果(「賃貸マーケット情報」参照)でも、「景気は緩やかな回復基調が続いているもの、一服感がみられる」(景気ウォッチャー調査)と、幅広い圈内

不動産投資に大きく影響する金融政策が変更され、マイナス金利の解除を決めたことから、住宅ローンを始めとする貸し出し金利の今後の変動が注目されています。これからの賃貸投資にも、金利上昇リスクが懸念される

不動産投資に大きく影響する金融政策が変更され、マイナス金利の解除を決めたことから、住宅ローンを始めとする貸し出し金利の今後の変動が注目されています。これからの賃貸投資にも、金利上昇リスクが懸念される

金利上昇リスクが懸念される中、堅調な賃貸市場

賃貸住宅業界を取り巻く新制度の運用が始まる



賃貸市場の強気の上向き傾向は、物件内容によって違いは明白で、家賃設定にも二極化のフェーズを強めています

「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」は、賃貸物件の新聞・雑誌広告、インターネット等の広告において、努力義務ながら「省エネ性能ラベル」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面「販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が開始」参照)。

「子育て支援」が受けられる「新年度の募集を開始」

また、子育てに配慮した賃貸アパート・マンションの新築と改修の取り組みの対策費が補助される、「子育て支援型共同住宅推進事業」の新年度の募集が開始されました。応募締切りは来年2月28日ですが、予算執行状況により応募期間を前倒しして終了する場合があります。

不動産価格指数(国土交通省)が前期比4.1%増の164.3と、過去最高値を見せ、投資用不動産の価格も高価格を付けています。資材価格の上昇や金利環境の変化の中にあ

一方で、「不動産DIは、前月比1.0ポイント増の49.3。3カ月連続で改善」(TDB景気動向調査)するなど、不動産市場の回復ぶりが表れています。たとえば、賃貸市場の先行きを判断するバロメーターとして

「子育て支援」が受けられる「新年度の募集を開始」

また、子育てに配慮した賃貸アパート・マンションの新築と改修の取り組みの対策費が補助される、「子育て支援型共同住宅推進事業」の新年度の募集が開始されました。応募締切りは来年2月28日ですが、予算執行状況により応募期間を前倒しして終了する場合があります。

「令和6年度住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」の募集も始まっています。

4月1日から始まった「相続登記の義務化」もチェックしておいてください(2面参照)。

「不動産情報ライブラリ」スマホやタブレットから複数のデータを地図に重ねて閲覧

ニュースフラッシュ

世帯数は「2030年にピークを迎える」 国立社会保障・人口問題研究所が推計

賃貸住宅の需要を支える世帯数が今後、増加して、「2030年に5,773万世帯でピークを迎える」といった推計が4月12日に公表されました。

2020年の国勢調査を基に、2020~50年の30年間の「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」について、国立社会保障・人口問題研究所が取りまとめたものです。

それによると、世帯総数は2020年の5,570万世帯から、10年後の2030年には大きく203万世帯が増えて、5,773万世帯となるが、20年後の50年には、一転して310万世帯少ない、5,261万世帯になるといった予測です。

そして、平均世帯人員は、「世帯の単独化」が一層進むことにより、2020年の2.21人から減少を続け、2033年に初めて2人を割り込んで1.99人に、2047年には1.92人になるとしています。

世帯数がこれから6~7年でピークを迎え、向こう15~20年頃から市場の変換点を迎えるといったイメージです。



賃貸マーケット情報



景気は現状、先行きともに、一服感が広がっています

「不動産情報ライブラリ」スマホやタブレットから複数のデータを地図に重ねて閲覧

「街角景気」景気ウォッチャー調査
現状判断DIは2カ月ぶりの低下
価格上昇の影響を懸念

特別なソフトを必要とせず、スマートフォンやタブレットから、価格、周辺施設、防災、都市計画などの情報が閲覧可能です。

不動産取引の際に参考となる情報の多くは、国や地方自治体などで公開されていますが、「不動産情報ライブラリ」ではこれらの情報を集約し、複数のデータを同じ地図表示に重ね合わせて閲覧することができるのが大きな特徴です。

「街角景気」の直近の「景気ウォッチャー調査」(令和6年3月)によると、景気の現状判断DIは、49.8と前月より1.5ポイント減で、2カ月ぶりの低下です。

国内景気は、金融政策の正常化がスタートした中、好調な観光産業やインバウンド消費の拡大などが好材料となり、3カ月ぶりに向上しました。業界別の不動産DIは、前月比1.0ポイント増の49.3。3カ月連続で改善しました。

今後の景気は、金利の動きが注目される中、個人消費を中心として緩やかに持ち直していくと見込まれています。

「TDB景気動向調査(全国)」不動産DIは3カ月連続で改善
今後の景気は緩やかに持ち直す

「TDB景気動向調査(全国)」不動産DIは3カ月連続で改善
今後の景気は緩やかに持ち直す

現状、先行きともに、景気の判断の分かれ目となる「50」前後を推移しています。

また、2~3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは、51.2と前月を1.8ポイント下回りました。

多様な発表レポートに見る最新のトレンド

安定の中に時代を映す賃貸市場

時代とともに変化を見せる、賃貸市場や賃貸ニーズの動向をチェックする様々な「調査」が行われています。調査結果を注意深く見ると、最新の市場の傾向が読み取れます。



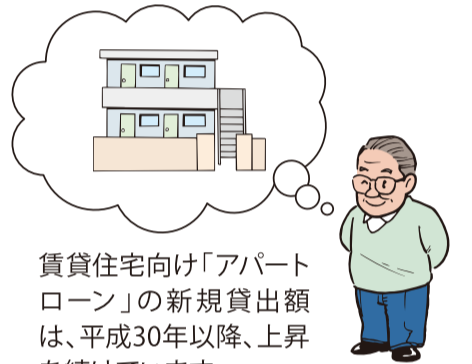
賃貸市場の好調を背景に、多様なプランニングが見られます

令和4年度の「アパートローン」新規貸出額3兆1615億円

賃貸住宅の建設・購入に係る融資「アパートローン」の令和4年度の賃貸住宅向け新規貸出額は、4万3132件の3兆1615億円で、前年度より3814件、4915億円増加しているのが国土交通省の調査で分かりました。

なお、令和4年度末の賃貸住宅向け貸出残高は36兆5255億円で、前年度末より1兆4212億円増加しています。

首都圏・賃貸住宅の建築に8割以上の人が耐震性を重視
パナソニックホームズ(株)が発表した、『首都圏の賃貸経営に関する意識調査』結果による



賃貸住宅向け「アパートローン」の新規貸出額は、平成30年以降、上昇を続けています

と、首都圏の賃貸経営を考えている人のうち、賃貸住宅の建築において「建物の耐震性能が高い」ことを8割以上が重視すると回答しています。

現行の耐震基準に対して、より高いレベルの耐震性能を賃貸住宅に求めているようです。
許容できる最寄り駅までの徒歩時間は「15分以内」
WEBメディア運営の(株)しんげんが発表した「賃貸物件」に関するアンケート調査結果によると、許容できる最寄り駅までの徒歩での時間は、「15分以内」と答える人が1番多くなっています。

また、「物件を選ぶ際の立地で重視するのは、「スーパー・コンビニの近さ」が1位で、買い物に行く頻度が高い人はとくに重視。2位が「治安の良さ」、3位が「周辺の静けさ」と続きます。

また、「物件を選ぶ際の立地で重視するのは、「スーパー・コンビニの近さ」が1位で、買い物に行く頻度が高い人はとくに重視。2位が「治安の良さ」、3位が「周辺の静けさ」と続きます。

寮・住宅は下げ止まりの様相 人材確保の面から見直される

三菱UFJ信託銀行(株)が発表した、不動産マーケットリサーチレポート「人手不足時代における寮の需要」によると、寮・住宅は長期的には縮小傾向も、直近数年間は下げ止まりの様相を見せている、とまとめています。

近年、縮小トレンドにあった住宅や寮が、人材確保の面から見直され、活用の動きが広がっている」とレポートしています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

4月1日から「相続登記の義務化」が始まる 3年以内に遺産分割の内容に応じた登記を

連しますから、今ひとつ気が進まないものですが、やはり、万に備えて、後々、争いの原因を残さない手配は、賃貸経営の延長線上にある課題ではないでしょうか。

ました。これまでは不動産の所有者が亡くなった後、不動産を引き継ぐ人が行う名義変更の相続登記に義務はなかったのですが、4月1日以降、義務化されました。

また、正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。

「相続登記の義務化」が始まる
「相続登記の義務化」が始まる
「相続登記の義務化」が始まる



情報パック

「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が開始

所定の「省エネ性能ラベル」を用いて省エネ性能を表示することが必要に

2025年4月の改正建築物省エネ法施行により、全ての新築住宅に対し、省エネ基準への適合が義務付けられます。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ることから、その実現に向けて、住宅・建築物の省エネ対策を積極的に進めているものです。そこで、来年4月の改正建築物省エネ法施行に先立ち、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が、この4月から始まり、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

もので、そのために、所定の「省エネ性能ラベル」を用いた表示が必要とされます。消費者の注目度によって今後の広がりが十分考えられます。4月以降、事業者は新築建築物の販売・賃貸の新聞・雑誌広告、チラシ、パンフレット、インターネット等の広告において、努力義務ながら省エネ性能の表示ラベルの表示が求められます。ただし、新築以外の既存建築物についても表示は推奨されますが、表示しない場合の勧告等の対象とはなりません。当面は努力義務といっても、物件広告の省エネ性能に関する「エネルギー消費性能」「断熱性能」「目安光



※国土交通省ホームページより

熱費」等の表示が始めると、制度の運用面の留意点を解説したガイドラインも整備されていることもあって、消費者の注目度によって今後の広がりが十分考えられます。「省エネ法」に先立ち省エネ性能表示制度がスタートしましたが、オーナー様におかれましては、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。新制度のスタートに際し、私どもも今後の賃貸物件の広告には注意を払っていきたく思っております。

ちょっと一服

物流の2024年問題と、建設業の2024年問題がクローズアップされています。また、「働き方改革関連法」の適用開始、この4月から開始されたことから、賃貸市場にも影を落とそうとしています。物流の2024年問題は、トラックドライバーの時間外労働の上限規制が始まることから、輸送能力の不足が懸念され、建設業の2024年問題は、やはり時間外労働規制など、労働環境の改善が課題となっているものです。こうしたことが、賃貸市場にどのような影響を投げかけ

「働き方改革関連法」の適用開始 賃貸市場にも影響及ぶ懸念

るかですが、まずトラックドライバー不足から引越しの支障が生じていることが挙げられます。賃貸契約が無事終了した後、入居者が思い通りに引越しができない「引越し難民」ともなれば、肝心の仲介業務に差し障ることになりかねません。建設業の2024年問題の影響は、労働環境の改善から派生するコストアップシユではないでしょうか。アパート・マンションの新築、改修、リフォームなどの工事費の経費増に響きそうです。

(※) 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。