

賃貸経営最新ニュース 賃貸マーケットレポート



NKコンサルティングNEWS

発行所：NKコンサルティング株式会社 本社：千葉県市川市市川1-7-6 TEL.047-307-9188
2022年10月号 毎月1回発行 http://www.nk-consul.co.jp E-mail.nara.keiju@nk-consul.co.jp FAX.047-325-9075

NKコンサルティング株式会社

既成概念を打ち破り、新たな発想と
創意工夫により不動産価値を高め、
お客様に満足と
経済的安定を提供します。

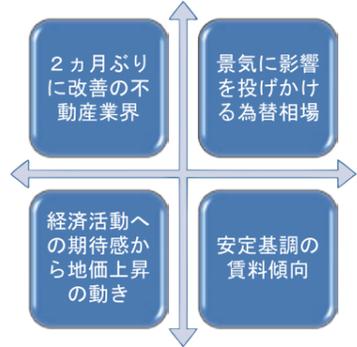


代表取締役
奈良 桂樹



景気は改善しつつ上向きに転じる一方、資材価格の高騰などの不安要因も見逃せません。気になるのは、今後の「低金利政策」の行方です

賃貸市場を取り巻く最近の傾向



景気の先行きDIは、「良い」と「悪い」のほぼ中間点
新型コロナウイルス感染者の第7波の落ち着きとともに、全数把握見直し...
円安水準の為替相場が景気にも影響を投げかけていますが、内閣府が9月8日に公表した8月の「景気ウォッチャー調査」の結果によると、2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは、前月を6・6ポイント上回る49・4となりました。DIの数値の50は横ばいを表しますから、「景気が良い」と

「景気が悪い」のほぼ中間点にさしかかっているようです。ちなみに、8月の現状判断DIは、前月を1・7ポイント上回る45・5。3カ月前の上昇となつていきます。
(株)帝国データバンクの8月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果でも、8月の景気DIは前月比0・1ポイント増の41・4となり、2カ月前に改善し、不動産業界も2カ月前の改善となつていきます。
景気の動向はいち早く土地や住宅の価格に現れますが、国土交通省から8月31日に公表された5月分の「不動産価格指数」によると、全国の住宅総合は前月比で0・3%上昇しました。さらに、令和4年第1四半期分の全国の商業用不動産総合では、店舗が前期比1・9%減少し、オフィスが0・4%増え、マンション・アパート(二棟)が2・4%増となりました。また、国土交通省から公表された今年前半(4月1日〜7月1日)の全国主要都市の地価動向を調査した「地価LOOKレポート」によると、主要都市の地価は商業地で上昇しています。

景気は改善しつつ上向きに転じる一方、資材価格の高騰などの不安要因も見逃せません。気になるのは、今後の「低金利政策」の行方です
「マンションの平均募集家賃は、東京都下・埼玉県・千葉県・大阪市の4エリアが3カ月連続で全面積帯で前年同月を上回りました」(アットホーム、1面「賃貸マーケット情報」参照)。

以上を通り、ここ1カ月に公表された不動産関連のデータを紹介します。ややマクロ的な動向ですが、不動産・賃貸市場の概況を示しています。今後ともこうした経済指標を注視したいと思います。



景気の「持ち直し・足踏み」が賃貸需要にどのように影響するか、市場の動きに目が離せません

経済活動の正常化への期待感による投資需要を受け、前期と比較すると、とくに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す。
マンション市場の堅調さから住宅地価は上昇を維持
こうした傾向の主な要因として、「住宅地ではマンション市場の堅調さが際立ったことから引き続き上昇を維持し、商業地では主に地方圏において新型コロナウイルス感染症の影響等により下落している地区が残るものの、経済活動正常化への期待感や低金利環境の継続等による好調な投資需要等から多くの地区で上昇、横ばいに移行した」と説明しています。

Recruitment advertisement for 2022 graduates. Features photos of two graduates, Shirokawa Mirai and Ohsawa Teruaki, and their career goals. Includes the slogan '入社して半年 思うくらい' (After 6 months of joining, I think so).

「ガイドライン」の策定から1年経過した賃貸市場

消費者の事故物件に対する理解深める

国土交通省から「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が公表されて1年が経ちます。深刻な話も聞かれる中で、ガイドラインの整備で変化が見られるようになってきました。



「過去の人の死」に対処して、明文化されたことで、円滑に進んでいます

ガイドラインは、取引の対象不動産において過去に生じた人の死に関する事案について、告知に係る判断基準がないため、取引現場の判断が難しく、円滑な流通や安心できる取引が阻害されていたことへの対策として策定されたものです。

まずガイドラインでは、宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、告知書等に過去に生じた事案についての記載を求めることにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとされています。

告知については、原則として、人の死に関する事案が、取引の相手方等の判断に重要な影響を



ガイドラインが策定され、告知の判断基準が明確になりました

及ぼすと考えられる場合には、これを告げなければならぬと、一方、取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中の転倒事故や誤嚥などの不慮の死については、原則として告げなくてもよい、としました。

告知基準の明確化でトラブル回避に期待

また、賃貸借取引の対象不動産・日常生活において、通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した自然死、日常生活の中で不慮の死以外の死が発生した場合、事案発生から概ね3年が経過した後は、やは

り告知は、原則として不要です。ただ、告げなくてもよいとした場合でも、人の死の発生から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、事件性、周知性、社会に与えた影響等がとくに高い事案、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、告げる必要があります。

そして、個々の不動産取引においては、借主が納得して判断した上で取引が行われることが重要であると結んでいます。

ガイドラインが公表されて1年が経った状況ですが、やはり不明瞭だった心理的瑕疵物件の告知基準が明確になったことで、消費者の事故物件に対する理解を深めたようです。

今後、事故物件への偏見が一気になくなるとは断言できませんが、時間をかけてガイドラインに沿って業務を果たすことで、無用のトラブル回避につながるかと期待されます。

賃貸市場における物件の築浅化進む

賃貸住宅の新設増が全国的に続いています。7月は前年同月比約1・5%増と17カ月連続の増加です。また、今年1〜7月の7カ月間では、前年比約6・5%増の約19万4千戸とハイテ

入居者の募集に支障を来している場合 建て替えも視野に賃貸経営の再建図る

賃貸経営ワンポイントアドバイス

ンポの実績を見せています。今日、新築、建て替えが活発なのは、根強い賃貸経営への投資意欲を支える低金利の継続に加えて、人口減少に對して世帯数が伸びてきた

%、そして築17年までのもので全体の約56%を占めています。令和3年の平均築後年数は14・2年と、5年前と比べ4・3年も新しくなっています。数年前までは築20年もの、あるいは30〜40年もので賃貸市場が

ことが、市場を底堅く支えているのは見逃せません。また、なんとこちらも部屋をお探しのお客様が、新築を好まれる傾向が強いことも反映しています。現在の賃貸住宅の築年数は、国土交通省のデータによると、新築〜築7年ものが市場の約44

構成されていますが、物件の築浅化と建て替えが意外と早く進んでいるのに驚かされます。賃貸市場では築7年ものが4割強を占め、全体の半分強が新築〜築17年の物件で構成されている通り、



入居者の人気が高いこともあって、築浅の存在感が増し、市場での競争は新築がどうしても有利になります。そこで築30年、40年を経過して空室がどうしても埋まらない、

建物傷みが部分的な補修やリフォームのレベルでは対応できないといった場合、思い切った建て直すのも経営再建の切り札になると思われます。物件が古くなると、入居者募集にも支障を来している場合、立地・環境、手持ち資金、新商品(賃貸住宅)の内容等を考慮して、建て替えも視野に入れて検討されてはいかががでしょうか。丸々新規に賃貸経営を始めるのではなく、これまでの実績も経歴もあるので、有利に賃貸経営が新しく始められます。

情報パック



「火災保険」の保険料が10月1日から改定

賃貸経営上、リスク回避のための必要経費 オーナー様に必要、最適な保険をご提案

何もなければ掛け金を損した気分になる「保険」ですが、もし何か災害に直面することになれば、支払われる補償は実にありがたいものです。それだけに万一の災害から大事な物件を守る手立てとして、保険は普段から必要に応じて加入するなど、不慮の災害に備えておくのが、賃貸経営上からも求められます。

その「火災保険」の保険料がこの10月1日から改定されます。この機会にぜひ現状の加入状況をチェックして、相応しい内容に見直してみてください。



今回の改定のポイントは、次の3点です。①保険料の改定：火災保険料

「火災保険」改訂のポイント

- ・保険料の改定 (参考純率が全国平均で10.9%引き上げ)
・保険期間の改定 (契約期間が最長10年から5年に短縮)
・免責金額の改定 (自己負担額の引き上げ)

の目安となる参考純率が、全国平均で過去最大の10.9%引き上げられます。そのために保険料が値上がりしますが、プラン内容や地域によって保険料の値下げもあります。

②保険期間の改定：長期契約の10年契約が廃止され、保険期間の最長が5年になります。契約期間が短縮することで、長期割引率の適用が少なくなり、実質的な値上げとなります。これからは5年ごとの更新となります。

③免責金額の改定：事故が起きた際の建物、家財の破損、汚損についての自己負担額(免責金額)が引き上げられます。

同時に「地震保険」も改定

なお、火災保険の改訂に合わせて

地震や噴火による損害に備える「地震保険」も10月1日以降、改定されます。地震保険は建物の所在地と建物構造で保険料が違ってきます。今回の改訂でも値上げの都道府県と値下げされる都道府県があります。

やはり、保険は自然災害のリスク回避のためにも、賃貸経営上、必要経費と捉えて、最適なプランを取り入れたいものです。

保険の見直し等は専門的で難しい点が多いため、分からないことがあれば何なりとご相談ください。オーナー様に必要、最適な保険をご提案させていただきます。

ちょっと一服



住意識の向上を図り、豊かな住生活を実現するための啓発活動を展開する、令和4年度の「住生活月間」が、国土交通省、地方公共団体等によって、10月1日から31日まで開催されます。ところで、(株)リクルートがこのほど発表した「よのなか調査(生活者編)」によると、1年以内に検討もしくは実施したアクションは、「国内旅行」が最も高く、1年以内に検討もしくは実施したアクションの完遂率は、「入籍・結婚」「賃貸の契約」「長期的金融投資」などが7割を超えています。

来店のお客様にはご希望に沿うようにご案内しております

社会全体の構造的な変化を明らかにするため実施された調査ですが、住居選びと賃貸住宅の契約が、入籍・結婚と同様、人生の節目において大きな意味合いを持つていることを示しています。今年も残り3カ月ほどとなりました。天候が不順の中、お客様の来店が相次いでいます。皆様それぞれ好みも予算も間取りも様々ですが、ご希望に沿うようにご案内してご連絡を差し上げることがあります。入居条件の確認に連絡を差し上げることがあります。



(※) 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。