

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
2023年1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

堅調な基調が続く賃貸住宅市場も
進化しながら時代の波が寄せています



賃貸経営はなんといっても「仲介力」が経営の基本と心得、オーナー様への不動産DXに対応した経営サポートに、万全を期すことが肝要と
思われます
今年はいつにもまして、市場の動きが速そう。それと、アパート・マンションの売買取引が活発です。投資用市場を注意深く観察しつつ、市場の動きから目が離せません

急速に広がる不動産DX
管理ノウハウの充実
ウイズコロナの中、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く、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みせているのが、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



賃貸住宅市場は時代のニーズに応じて、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

テレワークの動向は常にチェックしておく必要があります。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、前年同月比で増加しています。
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のでしょうか。
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。

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。景気は新型コロナウイルス第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。今年はそのような年になるのでしょうか。
「く、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。
転入者数の増加
活発化する人口移動



旧年中は格別のお引き立て賜り厚く御礼申し上げます 本年も相変わらずご愛顧の程宜しくお願い申し上げます

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。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。

重要事項説明書、契約締結時書面、媒介契約締結時書面等の書面の電磁的方法による提供が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。

消費税額を正確に計算するための新しい経理方式

「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

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

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



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、免税事業者といつ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

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振り替えておらず、免税事業者である場合が多く、影響が少ない半面、

情報パック

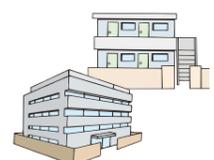


「マンション・アパート(一棟)」の不動産価格指数

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く、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、年明け、初春の賃

今年もどうぞよろしく お願い申し上げます

貸ビジネスがスタートしました。季節感が年々薄れていくといわれますが、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、今年はそ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祈り申し上げます。



(※) 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。