

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2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

内閣府、日銀等の「調査・報告」に見られる景気判断の指標

ウィズコロナの下、景気の持ち直しへの期待が高まる

年が明けて1カ月ほどが過ぎました。依然、コロナ禍で社会が揺らぐ中、賃貸ビジネスは新春の繁忙期を迎えています。行動制限をなくしたウィズコロナの下、人々の活動の広がりとともに、景気の持ち直しへの期待が一層高まっています。

「感染抑制と経済活動の両立が進む」

賃貸市場を取り巻く景気の指標を内閣府、日銀等の調査・報告からまとめてみました。

景気の指標となっている内閣府が公表する、令和4年12月の「景気ウォッチャー調査」(街角景気)によると、2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは47・0。雇用関連のDIは低下したものの、家計動向関連、企業動向関連のDIが上昇したことから、前月を1・9ポイント上回っています。

景気ウォッチャーの見方は、「景気は持ち直しの動きがみられる。先行きについては、持ち直しへの期待がある一方、価格上昇の影響等に対する懸念がみられる」とまとめています。

日本銀行が3カ月に一度公表する、地域経済報告の「さくらレポート」(2023年1月)によると、各地域の景気の総括判断を「資源高の影響などを受



コロナ禍にあって、景気の動向に大きく左右されることなく、積極的な賃貸住宅関連の投資が進んでいます

の1月11日発表の「TDB景気動向調査(全国)」による令和4年12月の景気DIは、前月比0・1ポイント減の43・0となり、5カ月ぶりに悪化しました。

業界別の不動産DIは、前月比0・8ポイント減の44・8と2カ月ぶりに悪化。土地相場の上昇や建築資材の高騰、そのほかテナントの空室などが下押し要因となっています。

このように、今後の景気予測に気が許せませんが、春先にかけて諸物価の上昇が落ち着いたれば景気回復への兆しに期待が持てそうです。

マンション・アパート(棟)の「不動産価格指数」が最高水準を示す

一方、足下を見ると、収益物件の不動産投資市場の好調が続き、不動産価格の動向を表すマンション・アパート(棟)の「不動産価格指数」が最高水準を示して、市場においても高値で取引されています。

不動産投資の先行基準とされる地価も不動産投資環境の好調を受けて、主要都市の上昇が引き続き増加傾向にあります。

ところで、今春の注意点として、「民法の一部を改正する法律」が施行され、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられて最初のシーズンを迎えます。高校卒業時に、誕生日を過ぎて成人になった18歳と誕生日前の17歳が混在するため、部屋を紹介する際、成人か否かの取り違えには注意が必要となります。

賃貸住宅への投資意欲は依然、旺盛
収益物件の投資市場の活況続く

公表される景気に対する判断指標は、「緩やかに持ち直している」と捉えており、今後の回復基調に期待を寄せたいものです。
不動産市場が好転すると、まず地価に投資意欲が反映されるので、人流の回復傾向も見て慎重さが求められます。



「貸家における富裕層の相続税対策需要に陰りはみられていない」「投資家のマインドが慎重化しているため、貸家の着工は先行き減少する見通し」などの声に関連する企業サイドから挙がっています。また、(株)帝国データバンク

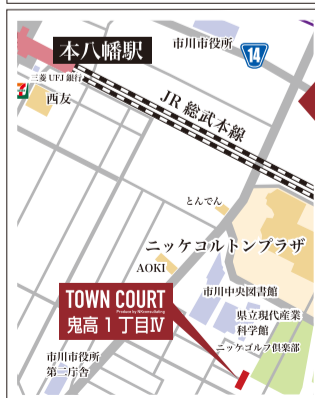
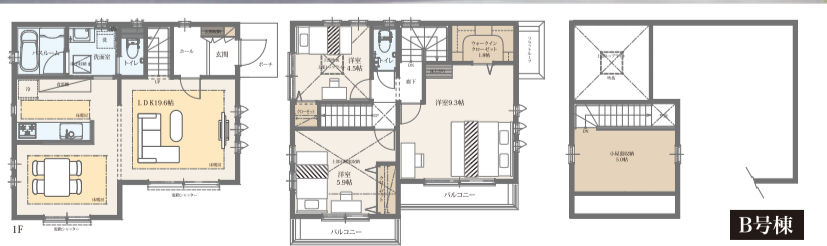
TOWN COURT 菅野5丁目 全2棟

市川エリアに2つのタウンコートが誕生

TOWN COURT 鬼高1丁目IV 全2棟

交通アクセスの良い高級住宅街

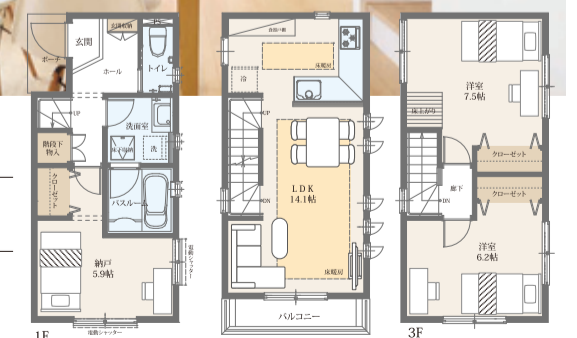
東京歯科大学市川総合病院やスーパーが目の前に。
穏やかな街並みの低層エリア



大型商業施設が隣接する充実の環境



ニッケコルトンプラザまで徒歩4分
保育園・小中学校が徒歩10分圏内
高機能な仕様が魅力の最高グレードキッチンを導入。



NKコンサルティング株式会社
■宅地建物取引業/国土交通大臣(1)第10107号
■賃貸住宅管理業/国土交通大臣(2)第728号

〒272-0034 千葉県市川市市川1-7-6 愛愛ビル3階
TEL.047-307-9188

NKハウジング株式会社
賃貸住宅管理業/国土交通大臣(2)第5236号

〒272-0034 千葉県市川市市川1-7-6 愛愛ビル3階
TEL.047-307-9192

「改正建築物省エネ法」でCO2排出量の削減加速

時代を先取りした賃貸住宅の建設進む

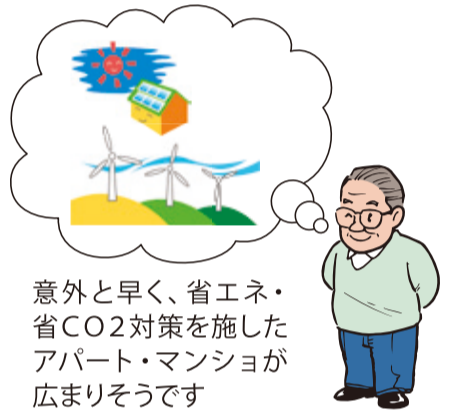
カーボンニュートラルの実現に向けて、温室効果ガス排出量の削減が地球規模の課題として取り組みが急務となっています。その中において、賃貸住宅にも時代を先取りした動きが見られます。



賃貸住宅にも省エネ、CO2削減が求められるようになってきました

令和2年10月、政府は2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言しました。そして、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「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等」の一部を改正する法律(改正建築物省エネ法)が令和4年6月17日に公布されました。

法の改正により、「住宅トップランナー制度の拡充」や「エネルギー消費性能の表示制度」のほか、「新築住宅・新築非住宅に省エネ適合義務」などが課



意外と早く、省エネ・省CO2対策を施したアパート・マンションが広まりそうです

せられます。

このうち、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。

入居者を募集する際「省エネ性能表示」の義務化

つまり、建築物の販売・賃貸事業者に対するエネルギー消費性能の表示の努力義務に関し、新たな措置が加わったのです。現在、国土交通省の「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示

制度に関する検討会」で「省エネ性能表示制度」の導入準備が進められており、制度の施行は来年4月が予定されています。こうした動きを受けてハウスメーカー、マンション建設会社では、省エネ性能表示に関する取り組みを打ち出しています。省エネ性能を第三者評価機関が認定する「BELS」(ベルス)ラベル表示の活用や「ZEH(ゼッチ)賃貸住宅」「LCCM(エルシーシーエム)賃貸住宅」の建設促進が挙げられます。

LCCM賃貸住宅など、次代のアパート・マンションは、建築物の建築時にCO2排出量の削減を図り、エネルギーとして太陽光パネルを活用し、屋根・外壁に高い断熱性能の素材を使用するなど、大幅な省エネルギーの実現を図るものです。

賃貸住宅の足元にも、省エネ・省CO2対策として、時代の要請に応えるZEH賃貸住宅、LCCM賃貸住宅の建設に拍車がかかるようです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

長く暮らしていただくように手を尽くす 入居者対応の管理はおまかせください



く住んでいただければ、これほどありがたいことはありません。その間毎月、家賃が入ってきます。ですから入居者にいかに居心地よく、長く暮らしていただけるかに手を尽くす。

早く対応して解決を図る。建物の普段の補修、修繕は入居者にはつきり分かるようにメリハリをつける、ことなどが大事なポイントといえます。かつまた、入居者を思いやるマインドも見逃せません。

賃貸経営はつまるところ、不



と考えます。何しろ、物件が充足している時代だけに、入居者ニーズに比べ、快適に暮らせるように阻害要因を排除することです。国土交通省の調査によると、賃貸住宅入居世帯のおよそ3分

満を最少に、「入居者満足」を最大限に高めるかにかかっているのではないのでしょうか。入居者サービスに徹する一方、建物・設備の充実を図って、満足度を高めることが経営の安定に直結する

の1は、困った経験を持つといわれています。同じ建物内の住民とのトラブル、近隣住民の迷惑行為、ゴミ出しのクレーム等、入居者の困ったことに向き合うことが求められます。オーナー様と入居者とのやり取りは、過ぎると入居者に負担となります。また、自主管理で、サービスを提供するのは制約が出てくるケースがあります。

入居者の満足度をいいただきながら、オーナー様のご期待にも応えることができる入居者対応の管理は、弊社におまかせください。

情報パック



環境整備が進む「高齢者入居」

「孤独死」が高齢者入居へのガードを固める ガイドラインや保険の活用でリスク軽減図る

65歳以上の高齢化率の高まりとともに、賃貸住宅入居者の高齢者対応が話題を集めています。総務省が昨年12月に公表した人口推計によると、令和4年12月1日現在のわが国の総人口は1億2,484万人で、前年同月に比べ54万人減少しています。対して、65歳以上の人口は、前年同月に比べ7万6千人増えて3,625万1千人となっています。

また見込みである」と見られています。国土交通省が公表した『住宅市場動向調査報告書』の令和2年度分によると、賃貸住宅に入居する高齢者がいる世帯のうち、高齢者のみの世帯の割合は55.4%で、高齢者がいる世帯における高齢者の平均人数は1.4人となっています。ちなみに、賃貸住宅一世帯当たりの平均居住人数は1.9人です。



扱いをめぐって、高齢者入居へのガードを固める結果となっています。それでも、市場の安定化を図るために策定されて1年が経つ、『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』の浸透で、「事故物件」「心理的瑕疵」の捉え方に、変化が見られます。

ガイドラインの策定により、告知の判断基準が明確になって、「過去の人の死」の対応が円滑に進んでいるものです。加えて、孤独死に対する貸主のリスクを軽減するため、保険商品の利用促進が図られています。高齢者入居をめぐって、環境整備は徐々に進んでいるといえそうです。

ガイドラインの策定により告知の判断基準が明確に

ところで、高齢者の増加とともに問題になっているのが、賃貸住宅への高齢者入居です。市場が高齢者の入居で慎重になる一番大きな要因が「孤独死」。そして、その後続く、「事故物件」「心理的瑕疵」の取り

ちょっと一服



最近よく、「賃貸住宅の不満ランキング」といったアンケート調査の結果が発表されているのを目にします。部屋が狭い、日当たりが悪い、収納スペースが狭い、上下階の音が気になる等々が不満のもととして取り上げられます。これらは賃貸住宅に限らず、住居として見ても快適な住生活を送るのに解決したいものです。コストをかければそれに見合った住環境が得られるわけですが、実際は限られた土地や予算で、賃貸住宅を建てて賃貸経営をしており、入居者が思い描く、できればこんな住まいがいいといった理想の住宅とはどうしても違ってくる。しかし、私も賃貸ビジネスに関わる者としてしましては、入居者の不満要因を「理想が高い」と受け身になるのではなく、やはり一つでも現況の不満の中身を解決して、いい方向にもっていくことに骨を折ることを惜しんではならないと考えます。

入居者の要望を組み入れ 現況に対する不満の中身を解決

とくに設備関連の追加設置や更新は後付けでも十分対応できますので、入居者の要望を組み入れる工夫がまだまだ必要と思われる。入居者の要望を聞き取り、解決策を提案し、実現させることで、入居者の満足度を高め、長期的な賃貸経営の安定を図ることが大切です。



(※) 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。