

EST INC.

エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■2023年2月号
■管理版URL: <http://www.est-kanri.com>
□売買版URL: <http://www.est-21.com>

賃貸経営で失敗しない為の最新ニュースを皆様へ！
賃貸物件の管理・経営に関するご相談は「EST」へおまかせ下さい！



賃貸物件の管理・仲介業務から、
投資用不動産の売買、
土地有効活用まで
幅広くコンサルティング

発行人
株式会社 エストハウジング
代表取締役 松澤 祐一
埼玉県川口市東川口3-1-4
TEL: 048-290-3100

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」などの声が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

の1月11日発表の『TDB景気動向調査(全国)』によると、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けば景気回復への兆しに期待が持てそうです。

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シソン・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。

けつつも、供給制約の影響が和らぎ、感染抑制と経済活動の両立も進むもと、多くの地域で『持ち直している』『緩やかに持ち直している』とされています。

住宅投資については、「減少している・弱めの動き・横ばい圏内・持ち直しつつある」と見えています。賃貸住宅関連の投資について主だった事例を見ると、



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

「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」などの声が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

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けば景気回復への兆しに期待が持てそうです。

ニュースフラッシュ

新成人人口は341万人 18歳から賃貸借契約に親権者同意書が不要に

1月1日現在の新成人は、341万人と総務省から発表されました。今年の新成人人口は、民法の一部を改正する法律の施行に伴う経過措置により、18歳、19歳、20歳が対象となっています。

18歳が112万人で前年に比べ2万人減少し、19歳が113万人。20歳が117万人で、前年に比べ6万人減となっています。

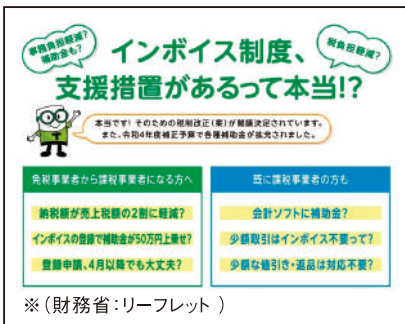
各年齢を男女別に見ると、18歳の男性は57万人、女性は54万人で、男性が女性より3万人多く、20歳の男性は60万人、女性は57万人で、男性が女性より3万人多くなっています。

昨年4月1日に「民法の一部を改正する法律」が施行されて、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられ、18歳であれば賃貸借契約に親権者同意書が不要となっています。

親権者同意書が不要となりましたが、賃貸借契約に際しては、契約の名義人や連帯保証人等に注意して、契約作業を進めさせていただきます。



賃貸マーケット情報(「防音賃貸住宅」・「インボイス制度」)



「インボイス制度」が始まる10月1日を前に、支援措置等が案内されています

支援措置について分かりやすく案内しているのが「インボイス制度、支援措置があるって本当!?(財務省ホームページ)」。制度の概要について、小規模事業者にも分かりやすく解説しているのが「免税事業者のみなさまへ令和5年10月1日から インボイス制度が始まります!」(国税庁ホームページ)。

新しいニーズとともに「防音賃貸住宅」が人気を呼んでいます

差別化を追求した賃貸住宅として、音楽愛好家向けの24時間楽器演奏が可能な「防音賃貸住宅」が人気を呼んでいます。

楽器演奏や歌唱を楽しみたい人のほかに、執筆業、ゲーム配信利用者、また最近では、テレワークスペースとしての活用が見直されていて、テレワーク希望者が増加しているようです。

賃料はやや高目に設定されていますが、今のところ物件数もまだ限られていることもあって、入居率は好調のようです。

なお、賃貸住宅市場では部屋探しのキーワードとして、「防音室」「楽器可」「防音」等の「こだわり・おすすめ」物件として紹介されています。

今年の10月1日から「インボイス制度」が始まりますが、現在、制度の内容を解説したリーフレットが財務省と国税庁のホームページで公表されています。

令和5年度税制改正の大綱で、インボイス制度に関する負担軽減措置が講じられるようですが、公表されているリーフレットで制度をチェックしてみたいかが良いでしょう。

財務省、国税庁
「インボイス制度」のリーフレット
制度を分かりやすく解説

単に楽器をいつでも自由に演奏したいというだけでなく、周りの生活音から解放されて静かに過ごしたい、本格的なりモトワークのワークスペースを確保したいといったニーズが増えています。

「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

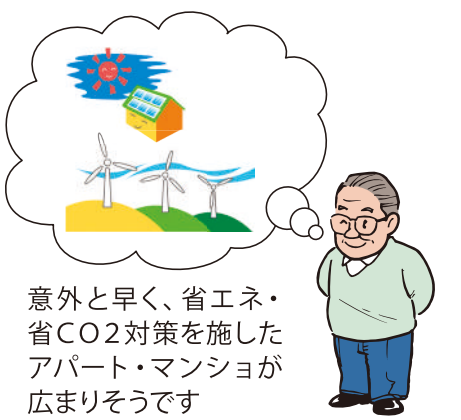
カーボンニュートラルの実現に向けて、温室効果ガス排出量の削減が地球規模の課題として取り組みが急務となっています。その中にある、賃貸住宅にも時代を先取りした動きが見られます。



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。

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。



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

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。

入居者の不満を察知して 早く早めに手を打つ

入居者に長く住んでいただいで賃貸経営の安定を図る。まさに賃貸経営の「原則」と思われるのですが、現実には理屈通りにいかないものがあります。1人の入居者に5〜7年と長

すことが経営の要ではないかと思えます。そのため、入居者とのつながりを深め、諍いや不祥事の防止に役立てる。できるだけ早く入居者の不満を察知して、早めに手を打っていく。クレームが発生した場合、とにかく素

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、長く暮らしてもらえるかに手を尽く

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そうです。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、入居者ニーズに応え、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



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。入居者の満足をいただきながら、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。

エステートピア友光 投資用1棟売アパート

JR高崎線 上尾駅 徒歩12分

外観写真



利回り等

■月間想定賃料 301,000円
■年間想定賃料 3,612,000円
■利回り(満室想定) 8.00%

LIFE INFORMATION

・上尾市役所…約220m
・キセキ食堂上尾本店…約84m
・A-GEOタウン…約700m

間取図



価格		4,515万円
物件所在地		埼玉県上尾市本町4-1-6
土地	権利	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	198㎡(59.89坪)
	接道	西側幅員約3m公道・南側幅員約4m公道
建物	建築・容積	60%・160%
	構造	木造スレート葺2階建
	完成年月	平成2年3月築
	延面積	156.5㎡
現況		全8戸中5戸賃貸中
引渡し日		相談
備考		・ 売主契約不適合責任免責 ・ 現状有姿 ・ ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

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、実情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

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

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、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。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。



※図面と現況が異なる場合は現況を優先させていただきます。
※利回りは(満室時年間賃料÷物件価格)の単純利回り、年間経費は考慮されていません。
また満室時年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。



株式会社エストハウジング
埼玉県知事免許(6)第17284号
〒333-0801 埼玉県川口市東川口3-1-4

☎048-290-3100
https://www.est-21.com
定休日:第1・3火曜日、毎週水曜日

取引形態:仲介