SHINKOの賃貸マンション オーナーニュース

新興グループ　設立1964年
新開興産株式会社
新興ビルサービス株式会社

賃貸物件の管理・経営、売買などお悩みのオーナーさまは新興ビルサービスへお気軽にご相談ください！

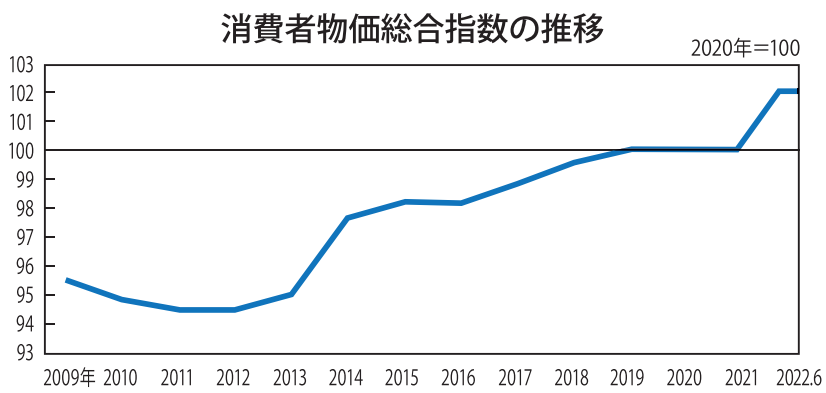
住所：大阪市北区浪花町1番19号 新興ビル　TEL：06-6371-7934　FAX：06-6376-2817
URL：http://shinko-owner.com/　MAIL：pm@shinko-owner.com
発行月：2022年 9月号

管理機能の高度化が進み、ＰＭの視点から収益の向上図る傾向が強まる

インフレ対応の賃貸住宅経営を視野に事業展開を

９月に入って本格的な「秋の賃貸商戦」が始まりますが、賃貸住宅市場は大きな変動も見られず底堅く推移しています。ただ、世界的なインフレ懸念が拭えない中、インフレに対応する賃貸住宅経営は、常に視野に入れておく必要がありそうです。

将来のインフレに備えて資産運用の足場を固めるためにも、現在の賃貸経営の安定化には、多様な手法が求められています



※出典：総務省統計局「令和３年　平均消費者物価指数の動向」

米国のインフレがピークアウトしたとの見方が広まっています。経済の不安定化に拍車がかかるインフレは避けたいだけに、インフレ懸念の後退は今後の景気指標の改善に期待が持てそうです。

わが国の場合、デフレ状態が長く、日本経済がデフレ状態から抜け出せずに苦戦していることはよく知られている通りです。日本銀行は物価安定の目標を消費者物価の前年比上昇率で２％とする目標を打ち出しており、あと数年で目標が達成されると見ています。ただ、この２％のインフレが実現すれば、手持ちの現金や預貯金が目減りするということにもなります。

こうした背景もあって、時々の相場にスライドする賃料収入が見込まれる賃貸経営に人気が集中しているものです。

それが最も表れているのが、貸家の新設です。６月分の貸家の新設着工は、前年同月比１・６％増の約３万戸で、16ヵ月連続の増加となりました。民間資金による貸家は減少したが、公的資金による貸家が増加したため、貸家全体で増加したもので、新設着工の今年１～６月の合計では、前年比７・５％増の約16万５千戸です。

相場にスライドする家賃収入が賃貸経営の優位性です

直近の６月の実績で、すでに１年半近く増加が続いていることから、１都２府20県で減少して一服感も出ているのですが、それでも全国のトータルで見れば増加傾向が止まりません。

賃貸住宅の新設増の一方で投資マンションの売買も増加

このような賃貸住宅の新築の増設に合わせるように、賃貸経営の管理機能などの高度化が進んでいます。経営の主体が個人オーナーから会社経営にシフトされ、物件の機能、サービス等の付加価値を高めるプロパティーマネジメント（ＰＭ）の視点から収益の向上を図る傾向が強まっています。

また、賃貸住宅の新設増の一方で、投資マンションの売買も伸びています。「首都圏投資用マンション市場動向」（不動産経済研究所）によると、令和４年上期（１～６月）に供給された投資用マンションは、前年同期に比べ物件数、戸数とも増加し、平均価格、戸当たり価格、平方メートル単価全てが上昇しています。

今のところ国内ではまだ、顕著なインフレ現象が見られていませんが、今後、賃貸経営はインフレ対応を視野に入れておく必要があるといえそうです。

ニュースフラッシュ

『不動産業界のDX 推進状況調査』結果「電子契約システム」の導入検討が最多

最先端のデータとデジタル技術を活用して不動産に関するサービスを展開する「DX」（デジタルトランスフォーメーション）は、急速な発展を見せ、賃貸ビジネスのあり方を根底から変えようとさえしています。

不動産テック４社・２メディアからこのほど、『不動産業界のDX推進状況調査』の結果が発表されました。それによると、今、導入を検討しているのは「電子契約システム」が最も多く、次いで「IT重説のためのシステム」「電子申込システム」などが見られます。

2020 年～ 2021 年に導入された割合が高いのは、「ウェブ会議システム」「IT 重説のためのシステム」「VR ／オンライン内見システム」などで、2022 年に導入される割合が最も高いのは「電子契約システム」。DX の効果については、「とても効果を実感している・まあまあ効果を実感している」を合わせると 70.7%。具体的には「業務効率化・生産性向上」が最も多くなっています。

賃貸マーケット情報

国土交通省「不動産証券化の実態調査」資産総額は約46・8兆円

国土交通省がこのほど公表した、令和３年度の「不動産証券化の実態調査」によると、令和３年度末の不動産証券化の対象となった不動産、または信託受益権の資産総額は約46・8兆円となりました。

また、令和３年度にリート、不動産特定共同事業の対象として取得された不動産、信託受益権の資産額は約２兆４千億円、譲渡された資産額は約９千億円でした。

令和３年度に取得された資産をスキーム別に見ると、リートが約２兆２千億円、不動産特定共同事業が約２千億円。譲渡された資産はリートが約８千億円、不動産特定共同事業が約１千億円。

不動産の証券化は、「不動産の保有のみを目的とした特別目的会社に不動産を保有させて、当該不動産の生み出すキャッシュフローを償還原資とすることで、資金調達を行う仕組み」（国土交通省）。不動産市場に登場してわずか10年余りですが、資金調達を容易にする手法として、急速な広がりを見せています。

不動産証券化によって、不動産ビジネスは大きく変革しました

デジタル庁「デジタルの日」を開催 デジタル化への機運向上を目指す

昨年、「デジタルの日」が創設されましたが、今年から「毎年10月の第１日曜日・月曜日をデジタルの日」に、「毎年10月をデジタル月間」とします。

今年は、テーマを「ふれよう！#デジタルのチカラ」とし、10月２日、３日がデジタルの日となります。

これは、デジタル庁が中心になって、官民の垣根を越え、社会全体のデジタル化への機運の向上を目指して実施されるものです。デジタルの日に合わせて催されるイベントは、同庁のホームページに紹介されています

昨年９月にデジタル庁が創設され、デジタル社会の形成を図るデジタル改革関連法案が施行されました。不動産・賃貸住宅市場の変革とともに情報システムの充実に期待が寄せられています。

賃貸住宅関連の相談件数が全体の約４％

入居世帯の４分の１が困った経験あり

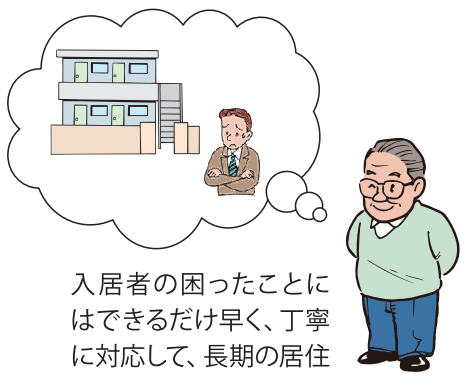
賃貸住宅の入居者は入居に際して、宅地建物取引業法を中心に多くの法律で様々な消費者の権利が保障されています。それでも入居者からの苦情が絶えません。

入居者の「不満・要望」に耳を傾けることが、高入居率に結びつくと考えます

（独）国民生活センターは８月９日、令和３年度の「消費生活相談」の概要を公表しました。それによると、令和３年度の相談件数は約84万４千件で、令和２年度に比べ約10万件減少しています。「架空請求」の相談、新型コロナ関連の相談等が減少したためです。

気になる賃貸住宅関連の相談ですが、「商品・役務等別相談件数」において、「賃貸アパート・マンション」は、相談件数が全体の３・９％に当たる約３万３千件で、３位を占めています。１位が商品一般、２位が化粧品、４位が健康食品。ちなみに、５位が移動通信サービスですから、賃貸住宅の相談件数は、とかくクレームが発生しがちな商品に囲まれています。

こうした相談内容の詳細については、今後、10月頃に発表予定ですが、クレジットカード情報の詐取に関する相談や架空請求の相談に混じって、生活に必要な住居、賃貸住宅に対する相談が、上位を占めていることに考えさせられます。



入居者の困ったことにはできるだけ早く、丁寧に対応して、長期の居住を実現しましょう

お客様のご不満、ご要望には十分に説明して理解いただく

ところで、首都圏、近畿圏、中部圏を中心に、全国規模で年１回公表される、『住宅市場動向調査報告書』（国土交通省）の令和３年度分で取り上げられている「賃貸住宅に関して困った経験」によると、民間賃貸住宅入居世帯の27％が、賃貸住宅に関して困った経験を有しているようです。

賃貸住宅は入居にも退去にも契約書に基づくルールに則って行われ、解約には金銭のやり取りがあるものですから、「修繕費用の請求」「家賃、敷金の清算」などについて、ともすれば十分な理解が得られず、見解の違い等もあって不満がつのり、相談に持ち込まれるケースに発展しがちです。

そのためにもやはり、お客様あっての賃貸経営であり、ビジネスですから、お客様のご不満、ご要望に真摯に耳を傾けることが必要と考えております。契約・解約事項には何よりも法律の遵守が求められています。私どもとしましても皆様に懇切、丁寧に説明して、理解していただくことに努めて参る所存です。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

申告漏れ相続財産のうち土地・家屋は２１７億円

令和２年度における相続税の調査結果
追徴税額は過去10年間で最高の９４３万円

コロナ禍における相続税に関する「令和２事務年度における相続税の調査の状況」の結果が、国税庁から公表されています。

新型コロナウイルス感染症の影響により、国税庁の相続税の実地調査件数が大幅に減少しましたが、大口・悪質な不正が見込まれる事案を優先して調査した結果等をまとめたものです。

それによると、令和２年度の実地調査１件当たりの追徴税額は９４３万円と、過去10年間で最高となりました。申告漏れ課税価格は１７８５億円、追徴税額は４８２億円となっています。

申告漏れ相続財産の金額の内訳は、その他の７２８億円が最も多く、続いて現金・預貯金等の５２９億円、有価証券が２８２億円、土地・家屋が２１７億円となっています。

ところで、相続税は、亡くなった方の遺産を相続した時に課税される税金で、相続した現金、預貯金、株式、不動産などの財産から被相続人の借り入れ金などの債務を差し引いた正味の遺産額に対して課税されます。

被相続人が死亡した日の翌日から10ヵ月以内に所轄（被相続人の住所地）の税務署に現金で納めます。

遺産額から基礎控除や債務を引いた額に課税されますので、土地の相続税評価額が下がると相続税も同時に軽減されます。アパート・マンションを建てて賃貸経営をすることで、借地権と借家権が生じて相続税評価が下がることはよく知られている通りです。

また、相続税は現金で納付できない場合、「物納」することができます。物納については、物納財産の評価基準が３種類に分けられ、不適格財産は取り扱われません。境界がハッキリしない土地や担保権が設定されている土地、公道に通じない土地等は不適格財産とみなされます。

相続税の手配は、賃貸経営の延長線上にあるともいわれ、万一に備えて、手を打っておくことも求められるところです。

情報パック

賃貸併用住宅の実態調査『賃貸併用住宅の価値』

築１～10年の賃貸併用住宅では、平均して敷地面積の1.38倍の延べ床面積で建築

自宅と賃貸住宅を一つの建物にまとめた「賃貸併用住宅」は、昔から人気が高く、土地活用の一環として経営されるオーナー様はたくさんおられます。

そうした賃貸併用住宅の実態やオーナー様の意識などを調査した『賃貸併用住宅の価値』が旭化成ホームズ（株）のくらしノベーション研究所から発表されました。

賃貸併用住宅についてオーナーの意識をまとめた興味ある資料です。同社が建設した築１～30年の賃貸併用住宅を調査したものです。

それによると、築１～10年の賃貸併用住宅の調査では、平均して敷地面積の1.38倍の延べ床面積で建築されており、都市の高度利用が求められている中で、都市の特性を活かせていることが確認でき、階数が高いほど最上階自宅型が増え、３階建ての約７割が最上階自宅型となっています。

入居者に挨拶をするオーナーは８割
入居者の顔が分かるオーナーは７割

一方、ワンフロアライフ対応住戸は91％で、そのうち71％が主要な生活空間が１階、または主要な生活空間にＥＶでアクセスできるフラットアクセスであり、高齢期も住みやすい住居となっています。

築21～30年のオーナーの家族人数は、平均3.8人から2.5人まで減少し、年数の経過による家族減への対応が課題。すでに約40％が賃貸住戸に家族・親族が住むことを想定済みで、当初賃貸住戸に家族が居住し、家族減少時に賃貸へ戻す、または賃貸住戸を取り込んで家族住戸を拡大する実例もあります。

また、賃貸居住者に挨拶をするオーナーが８割。入居者の顔が分かるオーナーは７割で、80代の高齢オーナーでは50代の４倍以上立ち話をするなどの交流をしているようです。

そして、経済価値としては賃貸併用住宅のメリットとして、ローン返済の軽減（87％）や安定収入、私的年金が得られる（85％）、子どもに将来収入を生む資産が残せる（85％）などの経済的価値が認識されています。

ちょっと一服

宅配便、メール便の取り扱い伸びる
都市鉄道の混雑率は横ばい傾向

宅配便の取り扱い実績と通勤・通学時間帯における鉄道の混み具合に関する調査データが、国土交通省から公表されました。

それによると、令和３年度の全国の宅配便取り扱い個数は、前年度比約２・４％増の49億５３２３万個で、メール便取扱冊数は、前年度比１・１％増の42億８７１４万冊となりました。

宅配便取り扱い個数の推移を見ますと、過去10年右肩上がりで伸び、とくにここ数年はコロナ禍の影響もあって、大きな進捗を見せています。入居者ニーズの上位に宅配ボックスが占めているのはうなずけることです。

宅配便の便名ごとのシェアを見ると、トラック運送については、上位５便で全体の約99・８％を占め、「宅急便」「飛脚宅配便」「ゆうパック」の上位３便で約95％を占めています。

一方、令和３年度の３大都市圏における都市鉄道の混雑率は、東京圏が１０８％、大阪圏が１０４％、名古屋圏が１１０％となり、いずれの都市圏も前年度比でほぼ横ばいの調査結果となっています。

（※）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。