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：2024年 2月号

昨年から続く賃貸住宅の需要の伸びと不動産市場の活性化

今日の市場環境を入居促進のチャンスと捉える

マグニチュード7・6の令和6年能登半島地震発生から一ヵ月が過ぎようとしています。被災された方々には心よりお見舞い申し上げます。賃貸ビジネスは新春の繁忙期を迎え、お客様の来店が続いています。シーズン下の賃貸市場の最新事情をまとめてみました。

賃貸にシフトするユーザーが市場の人気を押し上げる

年が明け、コロナ禍の影響から脱して、人々の活動が広がっています。インバウンドがコロナ禍前の賑わいに回復して、人流の活発化や賃貸住宅の需要の伸びと、不動産市場の活性化が見られます。

不動産市況の先行きを占う主要都市の地価も、マンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復傾向が全国的に上昇または横ばいが継続し、不動産市場全体の好調を支えているようです。

賃貸経営に直結するアパート・マンションの家賃の傾向ですが、2023年11月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（アットホーム調べ）によると、マンションの平均募集家賃が、東京23区・東京都下・埼玉県・千葉県・名古屋市などの8エリアの全面積帯で、前年同月を上回っています。アパートについては神奈川県・埼玉県・千葉県・名古屋市などの6エリアが2015年1月以降、最高値を更新しました。

また、(株)LIFULLが公開した、2023年11月のファミリー向き賃貸物件の首都圏の掲載賃料は3ヵ月連続で前月比上昇し、東京市部の反響賃料も3ヵ月連続で前月比上昇しました。これらはやや月遅れのデータですが、全体の基調として現在も大きな変化が見られません。

こうした賃貸市場の好調さの背景にあるのは、昨年来のマンションや一戸建て住宅の価格高騰が見逃せません。ここへ来て頭打ちの傾向を見せていますが、依然、人気は高く、高値の売り込みが続いています。

そうしたことから、マンション・持ち家希望者の購入意欲が落ち込んだ分、賃貸住宅にシフトする多くのユーザーが、お気に入りの賃貸住宅を求める動きが高まり、賃貸市場の人気を押し上げているものです。

全ての物件に共通するものではないのですが、市場全体の空気として賃貸住宅ニーズの広がりを支えているようです。

こうした機会を活かして、物件に入居者ニーズに応える力、すなわち魅力と競争力を備えて、入居の促進を図りたいと思います。

賃貸市場が活気づく中、新設着工戸数、不動産価格指数、収益物件市場に変化の兆しが見られます

賃貸市場の動向に変化の兆しが顕在化

ところで、賃貸市場の動向を判断するバロメーターとして、貸家の新設着工戸数、不動産価格指数、収益物件市場の傾向が挙げられますが、ここへきてこうした動向に変化が生じています。2023年11月の全国の貸家の新設着工が4ヵ月連続で減少し、2023年第3四半期分のマンション・アパート（一棟）の不動産価格指数も前期比0・5％減少する一方、収益物件市場での投資利回り、物件価格の変動が見られます。

市場は活気づく中、変化の兆しが顕在化し始めています。

ニュースフラッシュ

貸家の新設着工4ヵ月連続の減少 昨年後半から市場の調整局面が続く

賃貸住宅の新設が、全国的にブレーキがかかっています。国土交通省が公表した令和５年11月分の建築着工統計調査で、貸家の新設着工は、前年同月比5.3％減の２万8,275戸と、４ヵ月連続の減少となりました。

民間資金による貸家が減少し、公的資金による貸家も減少したため、貸家全体で減少となったもので、貸家全体の令和５年１～11月の合計では、前年比0.1％減の31万8,025戸。

３大都市圏別では、首都圏が前年比3.3％増えている一方、近畿圏が16.5％、中部圏が15.4％、その他地域で5.2％減少しています。

また、全国商業用不動産の令和５年第３四半期分の不動産価格指数によると、マンション・アパート（一棟）は前期比0.5％減の157.8と、依然高水準ながら前期比マイナスとなっています。

昨年後半から市場の調整局面が続いているもので、資材価格の高騰や金利の上昇により慎重になっている模様。

賃貸マーケット情報　賃貸市場を取り巻く景気の動向

「景気は緩やかな回復基調が続くも一服感がみられ、先行きに懸念も」

住宅投資の動向は全国的に弱めで、横ばい圏内を推移しています。そこで、公表された内閣府、日本銀行などの最新のデータを基に不動産・賃貸市場の動向を取り上げてみます。

『景気ウォッチャー調査』

緩やかな回復が続く

景気の指標となっている内閣府が1月12日に公表した『景気ウォッチャー調査』（街角景気）によると、令和5年12月の景気の現状判断Dーは、企業動向関連、雇用関連、家計動向関連の全てのDーが上昇したことから、前月を1・2ポイント上回る50・7と、5ヵ月ぶりの上昇で、好不況の分かれ目となる50を4ヵ月ぶりに上回りました。

景気ウォッチャーの見方は、「景気は、緩やかな回復基調が続いているものの、一服感がみられる。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、緩やかな回復が続くとみている」とまとめています。

賃貸住宅関連の投資は模様眺めですが、賃貸市場の動きは引き続き堅調です

日本銀行『さくらレポート』

景気は持ち直し・着実に回復

日本銀行が1月11日に公表した、地域経済報告の最新の『さくらレポート』によると、各地域の景気の総括判断を「海外経済の回復ペースに鈍化や物価上昇の影響を受けつつも、全ての地域で、景気は『持ち直し』『緩やかに回復』『着実に回復』」としています。

住宅投資については、北海道から九州・沖縄まで、「弱い動き」「弱めの動き」「横ばい圏内で推移」とし、昨年10月の前回に比べてほぼ横ばい、と捉えています。

『TDB景気動向調査(全国)』

3ヵ月連続で改善

一方、(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)』による令和5年12月の景気Dーでも、前月比0・1ポイント増の44・9となり、3ヵ月連続で改善。今後の国内景気は、持続的な賃上げや金利動向などを受け、横ばい傾向で推移すると見られています。

企業の声として、「建設資材価格や人件費の高騰による費用の増大」(不動産代理業・仲介)、「建築費や金利の上昇により、価格転嫁が厳しくなってきている」(建物売買)などが上がっています。

地震保険は地震による火災・倒壊・流失の地震損害に適用

火災保険に付帯してセットで加入

能登半島地震の被災規模のあまりの大きさに驚かされます。賃貸経営にとって、大事な物件を守り、最善の地震対策ともいえる「地震保険」の概要をまとめてみました。

「建物」の全損、大半損、小半損の基準と保険金の支払い内容

	平成29年以降保険始期の基準
全損	地震等により損害を受け、主要構造部（土台、柱、壁、屋根等）の損害額が、時価額の50%以上となった場合、または焼失もしくは流失した部分の床面積が、その建物の延床面積の70%以上となった場合。地震保険の保険金額の100%（時価額が限度）
大半損	地震等により損害を受け、主要構造部（土台、柱、壁、屋根等）の損害額が、時価額の40%以上50%未満となった場合、または焼失もしくは流失した部分の床面積が、その建物の延床面積の50%以上70%未満となった場合。地震保険の保険金額の60%（時価額の60%が限度）
小半損	地震等により損害を受け、主要構造部（土台、柱、壁、屋根等）の損害額が、時価額の20%以上40%未満となった場合、または焼失もしくは流失した部分の床面積が、その建物の延床面積の20%以上50%未満となった場合。地震保険の保険金額の30%（時価額の30%が限度）
一部損	地震等により損害を受け、主要構造部（土台、柱、壁、屋根等）の損害額が、時価額の３%以上20%未満となった場合、または建物が床上浸水もしくは地盤面より45cmをこえる浸水を受け、建物の損害が全損・大半損・小半損に至らない場合。地震保険の保険金額の５%（時価額の５%が限度）

※資料：「地震保険制度の概要」財務省

地震保険は「地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする火災・損壊・埋没または流失による被害を補償する地震災害専用の保険」（財務省）です。

火災保険に付帯して契約するので、火災保険への加入が前提となります。地震保険は火災保険とセットで契約し、すでに火災保険を契約されているオーナー様は、契約期間の中途からでも地震保険に加入できます。

一般的に居住用の建物、家財を対象とする火災保険には、住宅総合保険、住宅火災保険、店舗総合保険などがありますが、こうした保険は地震が原因の火災による損害は対象外です。

そのために地震による火災・倒壊・流失の地震損害の適用を受けるには、別途、地震保険に加入しなければなりません。火災保険の加入・契約申込書には、地震保険がセットになっており、そのオプションを選びます。

地震への備えに「地震保険」の加入は、ぜひ検討したいものです

地震保険の特徴は、損害保険会社と政府が共同して運営している点で、民間保険会社が負う地震保険責任の一定額以上の巨額な地震損害を政府が再保険することにより成り立っています。

補償は損害の程度によって認定され支払われます

地震保険の保険料は、保険対象である居住用建物、家財を収容する建物の構造、所在地により算出され、保険期間は短期、1年、長期（2年～5年）です。

また、補償は損害の程度によって、平成29年以降、全損・大半損・小半損・一部損の認定を行い、地震保険金額の１００％・６０％・３０％・５％で支払われます。地震保険の保険料（月の掛金）は、保険対象である建物、家財を収容する建物の構造により算出されます。また、割引制度もあって、建築年または耐震性能により、建物、家財に対して割引が適用されます。

何もなければ掛け金を損した気分になる「保険」ですが、万一、災害に直面すれば、支払われる補償は実にありがたいものです。それだけに不慮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、突発に発生する地震災害に備えておくのが、賃貸経営上からも求められます。

保険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。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

普段から万一に備えての心づもりを地震対策のポイントを押さえておきます

平時と違った事象が起きる地震対策は大きくは４点

能登半島地震における甚大な被害を前にして、賃貸住宅経営の地震対策は何をどうするべきか、何を心がければいいのか、考え込んでしまいます

どこで生活をするにも地震か

ら逃げられない以上、普段から万一に備えて心づもりをしておくことが肝要で、とくに賃貸経営における地震対策のポイントを押さえておきたいものです。

賃貸経営の地震対策は、大きくは次の４点が考えられます。

まず第一に、「入居者の安全と住環境の整備」を図ります。極力建物及び敷地内の危険な要素を取り払っておくことです。非常扉や非常階段周辺を整備して、いざという時に備えます。

また、災害時に備えた「住まいのしおり」やハザードマップなどを用意しておきます。地域の自治体からも配布されますが、独自に入手し、入居者に回覧しておくのがベストです。

次に、建物の耐震性を確保するために「建物の保全（安全）対策」を講じます。耐震診断を受けたり、耐震・耐久工事を整備しておきます。

建物の耐震基準は１９８１年に大きく改正され、「新耐震基準」が整備されたあと、２０００年には「現行耐震基準」に改定されたので、２０００年以降建設の賃貸住宅は耐震・耐久性は向上しています。

そして、万一のためにも大事な財産であるアパート・マンションを守るために、必要経費として処理できる「地震保険」に加入します。このほかに、「賃貸借契約書」の「契約の消滅」の項目などを確認しておきます。こうしたことが賃貸経営上、地震に備える基本的なことだと思います。

実際に大地震など自然災害の被害に遭遇すると、平時と違った解約手続きや修繕義務の有無、あるいは被害内容の取り扱い範囲に関する諸問題に直面します。

とにかく前触れもなく起きる地震だけに、普段からの心づもりがやはり大事なことです。

情報パック

「オンラインでの住まい探しに関する調査 2023 賃貸編」

部屋探しに、すっかり定着したインターネットのＷＥＢサービス

お気に入りの部屋を探すのに、仕事やプライベートの空き時間に利用できるインターネットのＷＥＢサービスがすっかり定着しています。

そこで、不動産情報サービスのアットホーム(株) から発表された「オンラインでの住まい探しに関する調査 2023 賃貸編」の結果から、部屋を探す人の最近の傾向、特性などを見ていきたいと思います。

やはり、調査結果からも賃貸物件を探す人の多くが、インターネットの「不動産ポータルサイトで検索」しています。

実際に物件を見つけた探し方で、ベスト５となっているのは、「不動産ポータルサイト」「不動産会社を直接訪問」「不動産ポータルアプリ」「不動産会社のホームページ」「検索サイトで住みたい街や不動産に関するキーワードで検索」と、便利さからインターネット検索が中心的な存在となっています。

内見予約のやり取りでは「メールやＳＮＳ」の要望が強い

それでも、物件を見つけた方の多くは、不動産会社を直接訪問して、契約手続きを進めています。インターネットが決して万能ではない一面を見る思いです。

そして、インターネットで物件を探す際に、必ず見たい写真については「スーパーマーケット」がトップで、次いで「コンビニエンスストア」

「ドラッグストア」「トイレ」「風呂」「洗面所」「居室」など、住み心地と日常生活に密着している施設に関心が集まっています。

また、内見予約のやり取りについては、「メールやＳＮＳで完結したかった」といった要望が半数以上を占めています。

オンラインでの重要事項説明・契約についても、オンラインで重要事項説明を受けたい引越し検討者は約３割、契約では４割に迫っています。

「遠方の物件だったので便利」「家で話を聞けたので気が楽だった」という声が多数上がっているのが注目されるところです。

ちょっと一服

能登半島地震に不動産業界の積極的な支援が目を引きます

能登半島地震による被災者に対して、救済の手が全国から差しのべられています。中でも生活に直結する住居を扱う不動産業界の積極的な支援が目を引きます。

今現在必要とされる住まいを営業品目としていますから、業界挙げての支援は、被災地の早期復旧、復興の力強い応援になるはずです。

ところで、コロナ禍の落ち着きとインバウンドの賑わいで、外国人の話題がよく報じられていますが、昨年11月の住民基本台帳の人口移動者数を見ていますと、前年同月比で日本人の移動者数が全て減少しているのに対して、外国人の市区町村間、都道府県間の移動者数が全て増加しています。

移動者数は、市町村に届出等のあった転入者を集計したもので、日本に滞在する外国人の労働者や留学生、一時滞在者の増加傾向は、間違いないようです。

これから４月半ばにかけて、空室、条件等の確認に急なご連絡をさせていただきますので、携帯電話をお手元にお持ちください。ご協力をよろしくお願いします。

（※）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。