

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
2024年5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

マイナス金利の解除にも 賃貸関連への投資意欲は堅調



今のところ表立っての動きは少なく、依然、賃貸関連への投資意欲は堅調のよう。

マイナス金利の解除は、不動産投資にも、微妙な影響が見られます。

景気動向については、内閣府や帝国データバンク発表の調査結果(「賃貸マーケット情報」参照)でも、「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」(景気ウォッチャー調査)と、幅広い圈内

景気動向については、内閣府や帝国データバンク発表の調査結果(「賃貸マーケット情報」参照)でも、「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」(景気ウォッチャー調査)と、幅広い圈内

不動産投資に大きく影響する金融政策が変更され、マイナス金利の解除を決めたことから、住宅ローンを始めとする貸し出し金利の今後の変動が注目されています。これからの賃貸投資にも、金利上昇リスクが懸念される

風薫るさわやかな季節を迎えました。梅雨の始まるまでの間、爽やかな気分でご過ごしたいものです。賃貸住宅市場は堅調に推移していますが、賃貸経営に関する課題も多く、また、市場展開のスピードは年々歳々アップしているよう

金利上昇リスクが懸念される中、堅調な賃貸市場

賃貸住宅業界を取り巻く新制度の運用が始まる



不動産価格指数(国土交通省)が前期比4.1%増の164.3と、過去最高値を見せ、投資用不動産の価格も高価格を付けています。資材価格の上昇や金利環境の変化の中にあ

と、過去最高値を見せ、投資用不動産の価格も高価格を付けています。資材価格の上昇や金利環境の変化の中にあ

一方で、「不動産DIは、前月比1.0ポイント増の49.3。3カ月連続で改善」(TDB景気動向調査)するなど、不動産市場の回復ぶりが表れています。たとえば、賃貸市場の先行きを判断するバロメーターとして

「子育て支援」が受けられる
「子育て支援」が受けられる
「子育て支援」が受けられる

また、子育てに配慮した賃貸アパート・マンションの新築と改修の取り組みの対策費が補助される、「子育て支援型共同住宅推進事業」の新年度の募集が開始されました。応募締切りは来年2月28日ですが、予算執行状況により応募期間を前倒しして終了する場合があります。

Nara Juku

奈良塾

当社の事業やビジネスモデル、マインドセットなど奈良自らが講師として研修を実施。事業や業界に関する理解を深め、知識や思考の幅を広げるだけでなく、若手の意見交換会や先輩社員、事業別の講座など双方向に発見や学びの多い勉強会です。

新年度、第一回目のテーマは「不動産教室」

新人の児玉、中居は初の参加となりました。早く皆様のお役に立てるよう勉強の毎日です。

多様な発表レポートに見る最新のトレンド

安定の中に時代を映す賃貸市場

時代とともに変化を見せる、賃貸市場や賃貸ニーズの動向をチェックする様々な「調査」が行われています。調査結果を注意深く見ると、最新の市場の傾向が読み取れます。

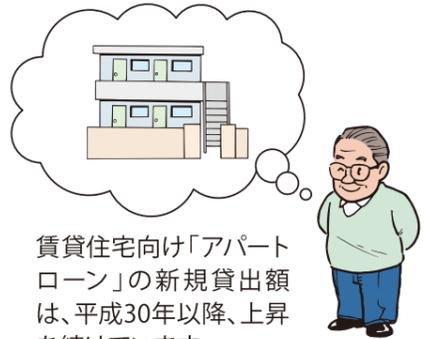


令和4年度の「アパートローン」新規貸出額3兆1615億円

賃貸住宅の建設・購入に係る融資「アパートローン」の令和4年度の賃貸住宅向け新規貸出額は、4万3132件の3兆1615億円で、前年度より3814件、4915億円増加しているのが国土交通省の調査で分かりました。

なお、令和4年度末の賃貸住宅向け貸出残高は36兆5255億円で、前年度末より1兆4212億円増加しています。

首都圏・賃貸住宅の建築に8割以上の人が耐震性を重視
パナソニックホームズ(株)が発表した、『首都圏の賃貸経営に関する意識調査』結果による



賃貸住宅向け「アパートローン」の新規貸出額は、平成30年以降、上昇を続けています

と、首都圏の賃貸経営を考えている人のうち、賃貸住宅の建築において「建物の耐震性能が高い」ことを8割以上が重視すると回答しています。

現行の耐震基準に対して、より高いレベルの耐震性能を賃貸住宅に求めているようです。
許容できる最寄り駅までの徒歩時間は「15分以内」
WEBメディア運営の(株)しんげんが発表した「賃貸物件」に関するアンケート調査結果によると、許容できる最寄り駅までの徒歩での時間は、「15分以内」と答える人が1番多くなっています。

また、「物件を選ぶ際の立地で重視するのは、「スーパー・コンビニの近さ」が1位で、買い物に行く頻度が高い人はとくに重視。2位が「治安の良さ」、3位が「周辺の静けさ」と続きます。

また、「物件を選ぶ際の立地で重視するのは、「スーパー・コンビニの近さ」が1位で、買い物に行く頻度が高い人はとくに重視。2位が「治安の良さ」、3位が「周辺の静けさ」と続きます。

寮・住宅は下げ止まりの様相 人材確保の面から見直される

三菱UFJ信託銀行(株)が発表した、不動産マーケットリサーチレポート「人手不足時代における寮の需要」によると、寮・住宅は長期的には縮小傾向も、直近数年間は下げ止まりの様相を見せている、とまとめています。

近年、縮小トレンドにあった住宅や寮が、人材確保の面から見直され、活用の動きが広がっている」とレポートしています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

4月1日から「相続登記の義務化」が始まる 3年以内に遺産分割の内容に応じた登記を

連しますから、今ひとつ気が進まないものですが、やはり、万に備えて、後々、争いの原因を残さない手配は、賃貸経営の延長線上にある課題ではないでしょうか。

賃貸経営は家賃収入からローンを返済したり、各種の保険金、税金等の支払いの収支を計算するなど、数十年に及びます。それだけに早い目早い目の相続対策が求められるところです。

「相続登記の義務化」が始まりました。これまででは不動産の所有者が亡くなった後、不動産を引き継ぐ人が行う名義変更の相続登記に義務はなかったのですが、4月1日以降、義務化されました。

また、正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。

「相続登記の義務化」が始まりました。これまででは不動産の所有者が亡くなった後、不動産を引き継ぐ人が行う名義変更の相続登記に義務はなかったのですが、4月1日以降、義務化されました。

「相続登記の義務化」が始まりました。これまででは不動産の所有者が亡くなった後、不動産を引き継ぐ人が行う名義変更の相続登記に義務はなかったのですが、4月1日以降、義務化されました。

また、正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。



また、正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。

情報パック

「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が開始

所定の「省エネ性能ラベル」を用いて省エネ性能を表示することが必要に

2025年4月の改正建築物省エネ法施行により、全ての新築住宅に対し、省エネ基準への適合が義務付けられます。

2050年までに温室効果ガスの排出をゼロにする、カーボンニュートラルを目指していることから、その実現に向けて、住宅・建築物の省エネ対策を積極的に進めているものです。そこで、来年4月の改正建築物省エネ法施行に先立ち、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が、この4月から始まりました。

消費者等が建築物を購入したり、あるいは賃借する際に、建築物の省エネ性能の把握や比較ができるようにする

もので、そのために、所定の「省エネ性能ラベル」を用いた表示が必要とされます。

消費者の注目度によって 今後の広がりが十分考えられます

4月以降、事業者は新築建築物の販売・賃貸の新聞・雑誌広告、チラシ、パンフレット、インターネット等の広告において、努力義務ながら省エネ性能の表示ラベルの表示が求められます。

ただし、新築以外の既存建築物についても表示は推奨されますが、表示しない場合の勧告等の対象とはなりません。

当面は努力義務といっても、物件広告の省エネ性能に関する「エネルギー消費性能」「断熱性能」「目安光



※国土交通省ホームページより

熱費」等の表示が始めると、制度の運用面の留意点を解説したガイドラインも整備されていることもあって、消費者の注目度によって今後の広がりが十分考えられます。

「省エネ法」に先立ち省エネ性能表示制度がスタートしましたが、オーナー様におかれましては今後、賃貸住宅の新築を計画されている場合、省エネ対策を避けて通ることができなくなりました。

新制度のスタートに際し、私どもも今後の賃貸物件の広告には注意を払っていきたく思っております。

ちょっと一服

物流の2024年問題と、建設業の2024年問題がクローズアップされています。また、「働き方改革関連法」の適用開始、この4月から開始されたことから、賃貸市場にも影響を落とそうとして

「働き方改革関連法」の適用開始 賃貸市場にも影響及ぶ懸念

るかですが、まずトラックドライバー不足から引越に支障が生じていることが挙げられます。賃貸契約が無事終了した後、入居者が思い通りに引越しができない「引越し難民」ともなれば、肝心の仲介業務に差し障ることになりかねません。建設業の2024年問題の影響は、労働環境の改善から派生するコストアップシユではないでしょうか。アパート・マンションの新築、改修、リフォームなどの工事費の経費増に響きそうです。



(※) 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。