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。

賃貸市場の好調を背景に、多様なプランニングが見られます

令和４年度の「アパートローン」新規貸出額３兆１６１５億円

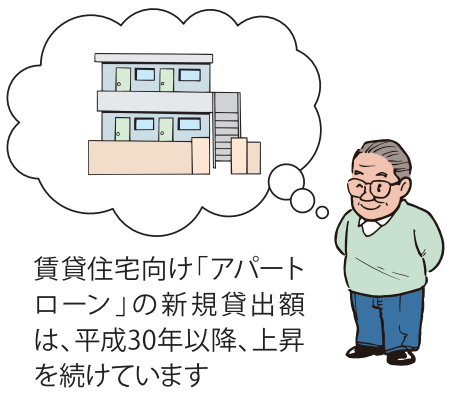
賃貸住宅の建設・購入に係る融資「アパートローン」の令和４年度の賃貸住宅向け新規貸出額は、４万３１３２件の３兆１６１５億円で、前年度より３８１４件、４９１５億円増加しているのが国土交通省の調査で分かりました。

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。



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

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。

次いで、「10分以内」「８分以内」という結果で、徒歩15分は距離にすると約１Ｋｍ超になりますが、この範囲であれば許容できる人は多いようです。

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・社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・社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社宅や寮が、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。

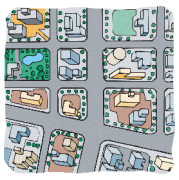
賃貸経営ワンポイントアドバイス

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

4月1日前の相続不動産も義務化の対象になります

賃貸経営の経営規模が大きくなり、また、オーナー様の高齢が進んだ場合、万一に備えて対策をとっておくことも必要ではないかと思います。

相続は死亡後の財産処分に関連しますから、今ひとつ気が進まないものですが、やはり、万一に備えて、後々、諍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。それだけに早め早めの相続対策が求められるところです。

ところで、今年４月１日から「相続登記の義務化」が始まりました。これま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。

法務省の「相続登記の義務化」の説明は、「相続人は、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から３年以内に、相続登記をすることが法律上の義務になります」（法務省）。

「遺産分割（相続人間の話合い）で不動産を取得した場合も、別途、遺産分割から３年以内に、遺産分割の内容に応じた登記をする必要があります」（同）と、いうものです。

所有者が亡くなったのに相続登記がされないことによって、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加し、周辺の環境悪化や民間取引・公共事業の阻害が生じるなどの社会問題が発生しています。そうしたことを解決するため、これまで任意だった相続登記が義務化されました。

４月１日より前に相続した不動産も、相続登記がされていないものは、義務化の対象になります。

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」「目安光熱費」等の表示が出始めると、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。

※国土交通省ホームページより

「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も今後、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いと思っております。

ちょっと一服

「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

物流の２０２４年問題とともに、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」の適用が、この４月から開始されたことから、賃貸市場にも影を落とそうとしています。

物流の２０２４年問題は、トラックドライバーの時間外労働の上限規制が始まることから、輸送能力の不足が懸念され、建設業の２０２４年問題は、やはり時間外労働規制など、労働環境の改善が課題となっているものです。

こうしたことが、賃貸市場にどのような影響を投げかけるかですが、まずトラックドライバー不足から引越し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プッシュ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。