

NPS東京堂通信  令和5年 9月

株式会社エヌ・ピー・システム東京堂
本店 東京都清瀬市松山 2-5-48
<https://www.nps-tokyo.co.jp/>

朝晩の気候に、ようやく秋の気配が感じられるようになってまいりました。それでもまだ、日中は夏の名残を感じさせる様な暑い日がありますので油断できませんね。

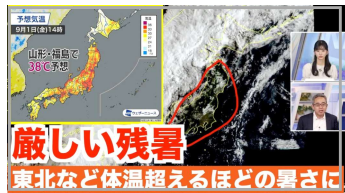
さて先月号の続き、「賃貸住宅経営の今後の見通し」に付きましてお話をさせていただきます。

このお話しは、若い方も始めている「不動産投資」というものには、自分の考えをしっかり持ち、時代を読む力が無いと期待通りの収益が上げられずキャップレート（期待利回り）割れとなる事が多く見られ事から、何に注意してどの様にして投資運営して行けば良いのかを考えてみたいと思います。現在「不動産投資」については20, 30代の若い方から、退職金を手にしたシニア層、相続対策を考える高齢者層、そしてこの円安を生かして外国人投資家まで幅広い層で投資意欲が高まっております。

又このような中、異次元の金融緩和により投資系ローンも1.6%前後の水準で推移して追い風となっております。その様なブームの中、注意しなければいけないのは「人口動態の変化」と「入居者が賃貸住宅に求めるもの」を的確に掴む事と、良好な運営を継続する為の「管理」ではないかと思えます。総務省によりますと、2022年10月1日時点の日本の総人口は1億2494万人でこの1年間に55万6千人の減少、特に15歳未満の人口は28.2万人の減少で若年層の人口減少が顕著となっております。賃貸住宅を必要とする絶対数が減り続ける事は確実です。（就学、就職などの移動機会の減少）しかし、人口は減るものの世帯数は一貫して増え続けています。単独世帯の増加です。高齢世帯のいずれかとの死別、未婚者数の増加、離婚率の上昇等が原因だと言われています。まず一つここに、安定運営を図るヒントがあると思えます。

次に、「入居者が賃貸住宅に求めるもの」というとすぐに「設備的なもの（オートロックや宅配BOX、ネット環境等……勿論大事ですが）」と思いがちですが、入居者がなぜその立地を選択したのか、どの様な年齢層が入居しているのか又は希望されて来るのか、徹底的に分析し、空室が発生しているようでしたら近隣の満室稼働物件と比較して、常に対策を立てるなどの行動を行う機動性を持つ事が大事だと思います。そして最後は物件の管理。そもそも投資用物件ですのキャップレート（期待利回り）割れとなる事は困るので、家賃保証（サブリース）会社も管理の対象に考えられる方もおいでになると思えます。この場合には、サブリース会社との契約内容を信頼の出来る専門家と必ず相談される事をお勧めいたします。所謂セカンドオピニオンというやつですね。

もし、何かご心配がお有りになるお客様にはご相談頂けましたら丁寧にお答え致します。



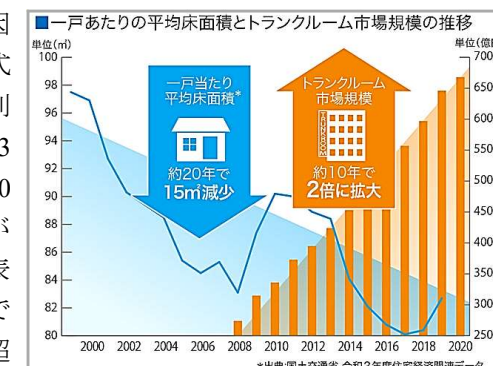
話題のトランクルーム

2023年トランクルーム市場の拡大



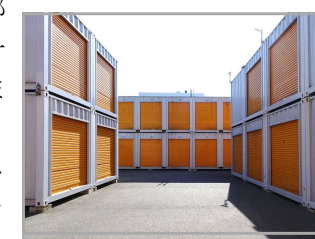
2023年7月に「トランクルーム市場調査」最新の試算が発表されました。トランクルーム市場に関する、市場規模と成長予測に関する調査であり、屋内外を含めて全国のトランクルーム事業者が対象となるものです。ではその調査結果を見てみましょう。

①トランクルーム市場は、2008年の統計開始以降毎年約10%の成長を続けている。都心部を中心に居住面積の狭小化が進む中、利便性の高いエリアへのトランク出店が増え、消費者の利用しやすい環境が整い、需要拡大の要因の一つになった。近年はコロナ禍における生活様式の変化も、トランクルーム需要に拍車をかけて、利用者を拡大させた。②調査開始の2008年から2023年現在までの市場規模を比較した結果、2.8倍の750億円まで増加していた。今後も市場拡大の可能性はある。③不動産経済研究所が2023年3月に発表した「首都圏 新築分譲マンションの平均価格」では、統計を開始した1973年以降初めての1億円を超え、1億4,360万円を記録した。コロナウイルス流行以前から続く地価高騰により、都市部の新築マンションの平均面積は縮小傾向にある。また、10～20㎡の狭小物件の供給に伴う、都心部の収納、居住スペースの減少と併せて、品質の高いトランクルームサービスの需要が高まっている。この狭小化がコロナ禍以降でもトランクルーム需要が高まっている要因と推測されます。④約20年前と比べ1戸あたりの平均床面積は15㎡も減少しており、都市部を中心に居住スペースは縮小傾向にあります。厚生労働省では一人暮らしをするときの部屋の広さは25㎡以上が目安としていますが、10～20㎡の狭小物件も多く供給されています。一方で、トランクルーム店舗数は12,000店舗を突破し、ファミリーレストラン市場（10,478店）を超える店舗数へと拡大。全国のトランクルーム延べ室数は、2008年からの統計開始以降、史上最多となる



55万室を超えています。収納ニーズの高まりに伴い、東京23区におけるトランクルーム専用の1棟型店舗は、2008年比6.7倍に増加しており、都市部を中心に品質の高いトランクルームサービスの需要が高まっています。・・・（調査資料抜粋：株式会社キューズ）

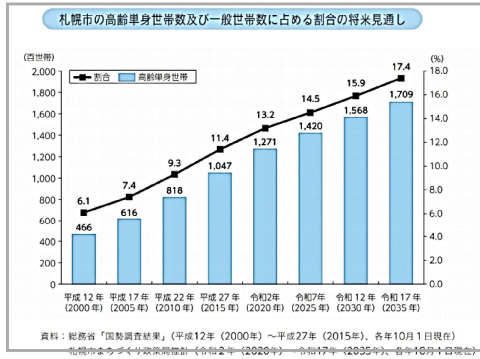
このように、今後もトランクルーム事業進展の可能性が見られます。近年はトランクルームの用途により様々な物件があります。室温や空調管理、荷物の引き取り、お届けまで行うものもあります。弊社でもお客様のニーズに答えられるよう、トランクルーム市場の情報を収集し、トランクルーム事業に取り入れていきたいと思っております。



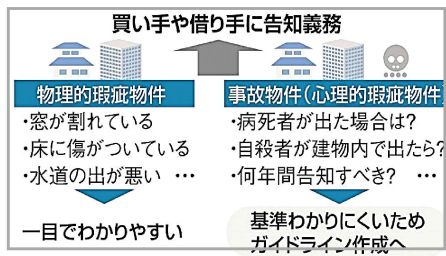
近年増加傾向にあります。 孤独死の告知義務



高齢者の一人暮らしが増えてきている昨今、孤独死が発生した物件を売買又は賃貸活用する際には、告知義務が関わってきます。不動産を賃貸、売買する際には、相手に対して物件の抱える欠点（問題点）を告げる必要があります。物件の問題を知らなければ、相手は取引に入るべきかどうか適切に判断できないからです。過去に物件内で人が死亡した場合、通常であれば「あまり入居したくない（賃貸の場合）」、「購入したくない（売買の場合）」と考える人が多いでしょう。このように人間の「心理的な抵抗要因となる欠点」を「心理的瑕疵」といいます。物件に重大な心理的瑕疵がある場合には、契約前に相手に告げなければなりません。これを「心理的瑕疵の告知義務」といいます。この告知義務を怠った場合のリスクとしましては、取引相手から契約を解除される場合があります、相手が損害を受けた場合には損害賠償請求をされるケースが考えられます。不動産業者は不動産の借り手や買い手に物件についての「重要事項として」を説明しなければならぬと規定されています。「心理的瑕疵」以外の出来事についても重要なポイントは説明しなければなりませんので注意しましょう。また、孤独死の告知義務が発生する場合としない場合としましては、法律上、物件内で発生した孤独死については告知義務が発生するとされています。但し全てのケースで告知義務が発生するわけではありません。自然死であればショックは小さいでしょうし、早期に発見されて処置されれば物件が汚れることもなく、さほど神経質になる必要がない為です。一方で、以下のような孤独死のケースであれば告知義務が発生する可能性が高くなります。①. 孤独死してから遺体が発見されず長期間が経過した②. 自殺した③. 放火で死亡や殺人・・・などです。また、孤独死の告知義務が生じる期間いつまで義務が及ぶのでしょうか？告知義務の生じる期間は個別のケースによって異なります。一般的には売買の場合より賃貸の場合の方が短くなる傾向があります。また重大な事故が起こった場合には長期に渡って告知義務が及びますし、自然死であれば比較的短期間となります。目安で言うと、賃貸の場合には最低3年、売買なら最低5年程度と言えるでしょう。なお孤独死が発生しても「一度他の人が入居した場合」は、告知義務はなくなると考えられます。例えば孤独死が起こった後、物件の「借り手」がついて入居した場合、その人が退去した次の人には告知する必要がないとされています。



この告知義務を怠った場合のリスクとしましては、取引相手から契約を解除される場合があります、相手が損害を受けた場合には損害賠償請求をされるケースが考えられます。不動産業者は不動産の借り手や買い手に物件についての「重要事項として」を説明しなければならぬと規定されています。「心理的瑕疵」以外の出来事についても重要なポイントは説明しなければなりませんので注意しましょう。また、孤独死の告知義務が発生する場合としない場合としましては、法律上、物件内で発生した孤独死については告知義務が発生するとされています。但し全てのケースで告知義務が発生するわけではありません。自然死であればショックは小さいでしょうし、早期に発見されて処置されれば物件が汚れることもなく、さほど神経質になる必要がない為です。一方で、以下のような孤独死のケースであれば告知義務が発生する可能性が高くなります。①. 孤独死してから遺体が発見されず長期間が経過した②. 自殺した③. 放火で死亡や殺人・・・などです。また、孤独死の告知義務が生じる期間いつまで義務が及ぶのでしょうか？告知義務の生じる期間は個別のケースによって異なります。一般的には売買の場合より賃貸の場合の方が短くなる傾向があります。また重大な事故が起こった場合には長期に渡って告知義務が及びますし、自然死であれば比較的短期間となります。目安で言うと、賃貸の場合には最低3年、売買なら最低5年程度と言えるでしょう。なお孤独死が発生しても「一度他の人が入居した場合」は、告知義務はなくなると考えられます。例えば孤独死が起こった後、物件の「借り手」がついて入居した場合、その人が退去した次の人には告知する必要がないとされています。

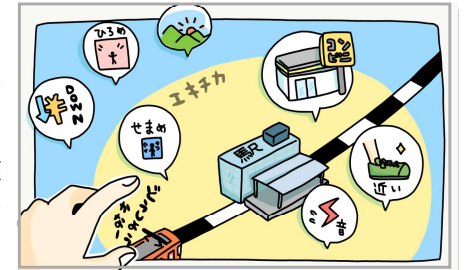


この告知義務は他にも様々な事項がありますので注意が必要です。安全な方法で物件の売却や活用を進めるため、ご不明な点がございましたら当社までご相談下さい。

自分に合った環境は！ 物件選び...



お部屋探しでご来店のお客様の接客時に物件選びの際に「気を付けておかなければならない事は何ですか？」というご質問を頂くことが非常に多く御座います。特に清瀬エリアは3つの大学があるので沢山の学生様や、東京都のエリアの中では家賃が安いので地方から出てくる新社会人のお客様など、初めての賃貸の単身のお客様が多くいらっしゃるためと考えられます。ベテランのお部屋探しのお客様は、ご自身で明確な判断基準をもっている方が多くいらっしゃいますが初めてだと、家賃や間取りを決めていてもその中からどのようにして決定するのか難しい判断になると思います。



その中でどのような環境のものが自分にあっているのかを考えることが重要点になります。環境が毎日の暮らしに与える影響は非常に多くの部分を占めます。コンビニ・スーパー・ドラッグストア等の買い物施設や医療系の施設への距離。駅や学校・職場までどのような手段でいくのか。歩く場合は夜の街灯の明るさや人通りの数、自転車などを使う場合は駐輪場の有無。駅から遠くバスなどを利用する場合は夜遅くなった場合のバスの時間や運行本数等。駅近物件の飲食店がある商店街沿いの場合は、酔っ払いの方が多く騒音や防犯面の不安。南向き物件も実際に行くと日当たりが無かったり、目の前が交通量の多い道路や、逆にこの時期だと日当たりが良すぎてお部屋の中が非常に暑くなりすぎる場合も御座います。ご内見の時間帯の多くが10時～15時前後になりますが朝や夕方、夜で車の通行量も違いイメージも変わる場合も御座います。環境を判断するには朝・夜の状況も考慮に入れなければなりません。そして多くのお客様が場所と家賃は確認するのに物件の状況のチェックが甘い場合が御座います。どのような建物なのかを確認することは非常に重要です。例えば付帯設備や携帯電話の電波状況等。ゴミ捨て場や共用部を確認する事で物件の清掃状況や住民の暮らしぶりを見ることが出来ます。只、繁忙期だけ掃除する管理会社もいるので注意が必要です。そして防音面。ご案内時に騒音を感じたり、共用部の機械音が聞こえるお部屋は注意が必要ですが、ペット可物件の場合は上下やお隣さん次第で状況が一変してしまう場合も御座います。お部屋探しは色々な要素がその他にも御座いますが、環境面と建物の状況面の2点は私自身としては重要な注意点と感じます。この2点は物件資料などで分かりづらい事が多いのでしっかりとご説明してこれからも取り組んで参りたいと思います。

編集後記 今年9月で関東大震災から100年が経ちました。近年は各地で台風や豪雨による被害が多発しております。被災の教訓で備蓄の呼びかけが多くみられる様になりました。災害はなかなか予測できません。日頃の準備が必要ですね。

