賃貸不動産オーナー向け情報誌

Journal of MITSUGI

みつぎジャーナル vol.28

2022年11月1日発行

築古アパートの収益改善方法
高齢者入居のメリットとリスク
不動産表示に関する公正競争規約の改正

ご挨拶

調布みつぎ不動産研究所の広報誌“Journal of MITSUGI”（みつぎジャーナル）をご覧いただき誠にありがとうございます。また、日頃より当社をお引き立て下さっている不動産オーナー様、入居者様、ご利用者様には大変お世話になり、心より感謝申し上げます。

私達、みつぎグループ（株式会社 調布みつぎ不動産研究所、農業法人 調布のやさい畑）は 1946 年に調布のいち農家として歩み始めました。これまで多くの恵みを頂いてきた愛する街、調布と共に「土地」と「暮らし」の可能性を考え尽くします。

みつぎジャーナルでは、不動産関連の法改正や賃貸経営のノウハウなど、不動産オーナー様の賃貸経営に役立つような情報を提供していきます。

不動産表示に関する公正競争規約の改正

2022年9月より物件の広告規則の改正が行われました。基本的に仲介業者に募集を依頼していることが多いかもしれませんが、今後オーナー様ご自身で物件の募集を行う可能性もあるかもしれないので理解しておくとよいでしょう。

それでは広告記載の情報の中で規定が変更されたものに関してご説明します。

1つ目は「通勤時の所要時間を明示したうえで、平常時の所要時間も併記できる。」というものです。以前は「通勤時の所要時間が平常時の所要時間を著しく超えるときは通勤時の所要時間を明記する。」とされており、基本的に所要時間が長い方のみを明示することが求められていました。しかし今回の改正で、通勤時と通常時を併記することができるようになったことで、より詳細な情報が記載できるようになりました。また、些細な変更ではありますが「乗り換えを行う場合は、その旨を掲示し、所要時間の中に乗り換えに要する時間を含める」という変更も加わりました。

2つ目は物件から駅や施設などの時間や距離を明示する際は、「物件から最寄り駅まで」と表示しなければならないというものです。「最寄り駅から物件まで」と表記したところで、意味合いに大きな変化はありませんが、表現を統一することになりました。「○○駅から物件まで徒歩5分」のような表現は使えなくなり「物件から○○駅まで徒歩5分」というような表現に統一されるということです。また所要時間に関しては「時間ではなく距離のみ」で表示することが新たに認められました。徒歩○分などの記載だと歩幅によっても変わってしまうことがあったので、距離で表記できるようになったのは、広告するにあたり大きな改善になったと思います。勿論、時間のみで表記することもできるので物件の立地条件に合わせて使い分けていきましょう。それに加えてマンション等で「時間・距離」を明記する場合は、「出入り口」を起算点として表示することが明文化されました。物件からの時間や距離だと、どこがスタート地点になっているかが分からないことがありましたが、今回の改定でメインもしくはサブエントランスからの時間や距離ということで統一されました。

今回は賃貸物件に関する改正点をピックアップしてご紹介しましたが、売買に関しても改正が行われております。物件の売買を検討されている方や賃貸に関してもより詳細な情報を確認したい方は「不動産公正取引協議会連合会」の資料をご覧いただければと思います。細かな改正であっても見逃さず、より健全な不動産経営を目指していきましょう。（執筆者　君島）

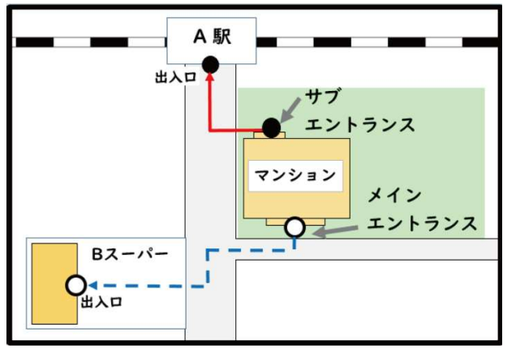


図　メインエントランス・サブエントランスからの時間と距離の表記

株式会社
調布みつぎ
不動産研究所
東京都知事免許（15）第11622 号
〒182-0021
東京都調布市調布ヶ丘2-8-2（本社）
TEL 042-481-1211
FAX 042-488-6561
URL https://www.mitsugi.biz

オーナーセミナーのお知らせ

調布みつぎ不動産研究所では、不動産に関するセミナーを年3回予定しております。
また、個別にお悩みがある不動産オーナー様はお気軽にお越しください。

日時：2022年11月19（土）14時～16時
場所：株式会社　調布みつぎ不動産研究所
※詳細は追ってお知らせします

築古アパートの収益改善の方法とは

築古物件は一般的に空室率が上昇傾向にも関わらず建物の維持等、多くの問題に直面します。どのように活かしていくか将来、最善の選択ができる様に準備しておく事が重要になります。

【築古アパートが抱える問題】
・空室率上昇と家賃下落
・経年劣化等を防ぐための長期修繕計画の実行
・キャッシュフローバランスの崩壊
・周辺エリアのマーケット変化
・資産の組換え時期
・次世代家主（子供・孫）も含めた家族の話し合い

長くアパート経営を続けていると空室問題は避けられないものです。また適度な修繕を加えない建物はどんどん劣化する為、空室問題以外にも耐震性が低下するなど災害リスクも考慮しなければなりません。

また、キャッシュフローバランスの点で新築時の家賃から10%下がっていたり、空室率が50%を超えていたら注意が必要です。専門家に相談してアパートの効果測定を行い、今後の資産の組換えまで考える必要があるでしょう。

【築古アパートの3つの選択肢】
アパートを所有している人は家族信託等の特殊な例を除くと主に3つの中から選択を迫られる事になります。

①建て替え
建て替えにはエリア・周辺環境を踏まえ、入居者ニーズを細かく調査し把握することが重要です。それにより入居率アップと同時に退去率をダウンさせ収益性の向上を可能にします。一方、建築費用が高額となる為、現在の資産状況を再確認する必要があります。費用の試算やアパートのローンの融資先、家賃収入の見込み等、細かく収支シミュレーションを行うことが大切です。また現在入居者がいる場合は立ち退きの案内を行わなければなりません。

②リノベーション
既存の建物に対して新たな機能や価値を付け加える改装工事を意味します。建て替えより安価で工期も半分くらいで済み、家賃の値上げなど長期的に見て収益アップが期待出来ます。現代では建築や改修の技術向上による建物自体の長寿化と、機能や設備・デザインなどが良ければ建物自体の築年数にこだわらないというユーザーの意識変化があいまって、賃貸住宅として収益化できる期間が一気に伸びている為、建て替えより収益が多いケースもあります。

③売却
メリットとしては現金化や税金関係の軽減、次の資産の組み換えの原資等が挙げられますが、仲介手数料や譲渡所得税などの諸費用がかかることや、すぐに売却できない可能性もあります。

【まとめ】
築古アパートのオーナーはいずれ「資産の組み替え」を考える必要があります。所有の不動産、資産の状況等や新型コロナ不況の波も見据え最善の選択ができる様、専門家に相談して準備しておきましょう。

（執筆者　川﨑）

配属式

2022年9月19日調布みつぎ不動産研究所では、2022年度入社の配属式が行われました。弊社代表より新入社員へ激励のお言葉を頂き、新入社員からは今後の抱負を話して頂きました。

約半年間の部門研修を受け、晴れて配属となった新入社員は10月より本格的に調布みつぎの社員として業務にあたります。社員一同、精進して参りますので今後ともどうぞよろしくお願いします。

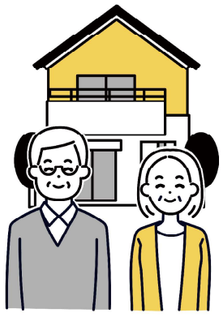
高齢者入居のメリットとリスク対策

現在日本が直面している問題の1つに「少子高齢化」があります。特に単身高齢者の急増は大きな課題であり、1980年時点では88万人程度だった65歳以上の単身者は2030年には約9倍の800万人に迫ると推計されています。この少子高齢化問題は賃貸経営をする上でも考えていかなければならない問題であり、賃貸住宅を基本的には借りるであろう若年者層が減っている中において単身高齢者は空室対策という面から見ても無視できない存在となってきています。今回は高齢者入居のメリットとリスク対策についてご紹介していきます。

【高齢者受け入れのメリット】
高齢者の賃貸ニーズが増加する一方で入居できる賃貸住宅はまだまだ不足していると言われています。理由は様々ありますが供給が増えない原因のひとつは賃貸オーナー様の高齢者入居に対する「漠然とした不安」があるのだろうと感じます。平成28年の国土交通省の調査では約6割のオーナーが高齢者入居に対して不安感・拒否感を抱いている実態が明らかになっています。しかし一方で高齢者の受け入れにはメリットもあります。

①若年層とは異なる訴求ポイントでの集客
②年金収入による滞納リスクの防止
③長期入居の実現
④リノベーションなど高額な投資をしなくても空室が埋まりやすい

一般的な賃貸住宅に求める年齢層と高齢者層ではそもそも行動範囲やニーズが大きく異なるため、たとえば一般的には嫌悪されがちな1階の部屋でも足腰が弱くなった高齢者にとっては需要があります。また若年層と違い結婚や子供が生まれたなど大きなライフイベントがないため引越しを繰り返す必要がなく長期的に入居となるも賃貸経営を行う上でメリットとなります。



【高齢者入居のリスク対策】
高齢者入居にメリットがあるとはいえ、孤独死や認知症に伴うトラブルなどを考えるとやはり高齢者の受け入れには消極的になってしまうと思います。その中でも出来る対策をご紹介します。

①高齢者向けの契約書の採用
「賃借人と○日以上連絡がつかない場合は警察立ち合いの元で室内に入る」などの特約を設ける

②見守りサービスの活用
見守りサービスは入居者に加入してもらい訪問型からセンサー感知型通話型など様々なサービスがあり現在注目されています。

【おわりに】
簡単ではありますが高齢者入居についてご紹介させて頂きました。難しい問題ではありますが賃貸経営を行う上で是非ご参考にして頂ければ幸いです。

（執筆者　岩間）

今月の社員紹介

【名前】藤岡　大輝
【社歴】2022年度入社（1年目）
【部門】賃貸管理部
【趣味】スポーツ観戦・旅行
【メッセージ】
この春に入社し賃貸管理部に配属となりました。賃貸管理部の仕事は管理物件の家賃管理や滞納者督促など多岐にわたり各部門と関わる仕事やお金を扱うので責任の伴う仕事が多いです。主に駐車場の業務を担当することになり、オーナー様と様々な場面で関わることがあります。まずは正確に業務をこなしていくことを心がけ、先輩方から多くのことを学んでいきます。学んだことや業務を経験していく中で得た知識を活かしてお客様、オーナー様に対して裏方からサポートしていけるように努めて参ります。