

オーナー様向けニュースレター

# ART TIMES

January  
2025

# 01

高齢化、AI、省エネ、インフレ…etc.

## キーワードから読み解く 2025年の賃貸経営戦略

今どきのお部屋探しに効く  
「タイパ」設備とは？

日頃の備えが肝心  
定期点検とメンテナンスで  
災害から建物を守る



大雄開発株式会社

# 高齢化、AI、省エネ、インフレ…etc. キーワードから読み解く 2025年の賃貸経営戦略

新年あけましておめでとうございます。早いもので“未来”の象徴だった21世紀に入って、既に25年目。4月に開催予定の最先端技術の博覧会「大阪・関西万博」に始まり、今年は“社会の未来”を意識する機会が多い一年となりそうです。私たちも昨今の注目ワードから“業界の未来”に目を向けてみましょう。



## ■ 高齢者増! 相続増! 空き家増! 2025年問題

まず、我々が目を逸らすことのできないキーワードといえば「2025年問題」です。2025年問題とは、**団塊の世代の全員が75歳以上の後期高齢者となることで生じる、社会や経済への様々な影響**の総称。今年いきなり顕在化する問題ではないものの、不動産業界では高齢者入居の増加はもちろん、相続に伴う空き家の増加や、その空き家の流入によって市場が供給過多に陥るおそれなどが指摘されています。



過剰供給となれば、不動産の値崩れが心配されますが、不動産需要の旺盛な都市部においては、現在の価格上昇トレンドがすぐさま暴落に転じるとは考えにくいでしょう。変化に対応して市場や人口動態を分析すれば、優良物件と出会うチャンスにすることも可能かもしれません。

## ■ 地方都市活性化を目指す 「コンパクトシティ」「立適+ (プラス)」

とはいえ、都市部から離れた郊外エリアの少子高齢化は深刻です。国交省は、特に地方都市における地域の活力維持、医療福祉や商業等の生活機能の確保、高齢者の居住確保などを目的としたコンパクトシティ化と、交通ネットワークの最適化を合わせた「コンパクト

・プラス・ネットワーク」を重点施策に掲げ、昨年10月には立地適正化計画の実効性向上検討会のとりまとめ案「立適+」を公表。各自治体のコンパクトシティ形成を推進する姿勢を示しました。

都市機能を駅前などの一部地域に集約する「コンパクトなまちづくり」は、住む人の生活利便性を向上させ、インフラ維持コストの削減を叶えますが、一方で、郊外地域の過疎化の進行や、中心地と郊外との不動産価格の二極化なども予想されます。今後は「どの地域に、どんな不動産を持つか」がより重要な時代となりそうです。

## ■ 金利上昇に物価高… 支出拡大を見越した経営を

このような複雑な社会情勢にある中、賃貸経営をより難しくしているのが、コロナ禍からじわじわと続く物価や人件費、エネルギーコストの高騰です。加えて昨年7月には、日本銀行が17年ぶりの政策金利引き上げに踏み切り、その後は追加利上げのタイミングに注目の集まる状況が続いています(※2024年12月15日現在)。

経営コストや借入金返済の増加をカバーするには、**新規募集時の賃料増額や賃借人に対する賃料増額交渉**が考えられますが、これらが実現できるかは市場次第。健全経営には従来を踏襲するのではなく**支出を見直し、使えるものは長く使うなどを経営面で意識**することも必要でしょう。

## ■ スクラップ&ビルドの終焉 建物は長寿命化へ

建物を長く大事に使って堅実な経営を図ることは、昨今の不動産業界のトレンドでもあります。特に国からは税制面で様々な働きかけがなされており、長期優良住宅を新築した際の住宅ローン減税の優遇のほか、今年の税制改正では老朽マンションの長寿命化改修に対する特例措置(マンション長寿命化促進税制)の延長、マンション一棟リノベーションに対する特例措置なども議論されています。ご自宅が該当する場合はもちろん、賃貸併用住宅や分譲マンションでの賃貸経営を検討中なら、議論の行方に要注目です。



## ■ 「省エネ性能」は部屋選びの 新評価軸となるか

また、建物価値の向上や節約の面で脚光を浴びるキーワードといえば、やはり「省エネ」でしょう。昨年は省エネ改修を支援する大型事業「住宅省エネ2024キャンペーン」が実施された一方で、4月からは取引時に省エネ性能を表示する努力義務を課す「省エネ性能表示制度」も開始。補助と規制の両面から省エネを意識する一年となりました。

さらに2025年は、建築物省エネ法および建築基準法の改正に伴い、**新築住宅の省エネ基準適合(断熱等級4以上)が義務化**されます。省エネ物件が当たり前になり、ZEH基準の建物も次々と竣工する中、**既存物件は省エネ改修で住宅性能を改善しアピールすることが重要な戦略**に。継続される「住宅省エネ2025キャンペーン」ほか、行政の補助を上手に使っていきましょう。

## ■ ますま注目セキュリティ 設備強化で入居促進

もうひとつ、住宅界隈のトレンドワードといえば「セキュリティ」です。残念ながら最近では「闇バイト」などの凶悪犯罪の報道が続き、人々の体感治安は悪化の一途を辿っています。しかし、なればこそ**物件のセキュリティ改善は強力な一手**。オートロックの後づけは難しいケースが多いとしても、モニタ付きインターホンや



防犯カメラ、センサーライト、ディンプルキーなど、**短期間で導入できるセキュリティアイテム**は多いものです。今こそ安心・安全の住環境を構築し、引っ越しシーズンの早期満室を目指しましょう!

## ■ 賃貸経営・管理の現場にも活用広がるAI

早期満室の実現には、大前提として“適正賃料”の算出が欠かせません。そんな家賃査定分野で成長目覚ましいのが、「AI(人工知能)」の活用です。“生成AI元年”と呼ばれた2023年からたった一年で、身の回りの様々な場所がAI活用の場となり、不動産業界にも変化の波が到来。**物件の売却価格や家賃の査定**だけでなく、今では**市場動向予測や収支分析、メンテナンス、原状回復、入居者対応**に至るまで、賃貸経営の様々な場面をAIがサポートできるようになっています。まさに“未来”を感じさせるAIの進化、今年も目を離せそうにありません。



## 空室対策コラム 今どきのお部屋探しに効く「タイパ」設備とは?

昨今の若年層を象徴するキーワードといえば、費やした時間に対する満足度を意味する言葉「タイパ(タイムパフォーマンス)」です。時間を節約できたり、他のことに時間を使えるようになったりといった“時間対効果の良さ”に魅力を感じる層は拡大中。オンシーズンに間に合う空室対策として、**タイパ設備の導入を検討**してみたいかがですか?

### 食器洗い乾燥機(食洗機)

今や分譲マンションや戸建では標準設備となった、タイパ設備の代表格です。洗い物が短時間で片付き、節約した時間は他の家事やリラックスタイムに転用可能。ポータルサイトの検索条件にはまだ項目がないものの、特にファミリー向け物件では成約率に差がつく人気の設備です。

### 宅配ボックス



非対面で荷物を受け取れる宅配ボックスも、タイパ性能の非常に高い設備です。ネット通販自体がタイパに優れるうえ、宅配業者を家で待

つ必要がなく、学校や会社にいる平日の日中に荷物を受け取ることも、休日・夜間の外出を満喫することも可能。時間の自由度が飛躍的に高まる点が魅力です。

### ゴミステーション

物件の美観改善に役立つゴミステーションは、「24時間ごみ出し可能」で運用できるとタイパの優秀さが際立ちます。「賃貸契約者動向調査」(株式会社リクルート)によると、24時間利用可能ごみ置き場は“8年連続”の満足度1位。前夜のうちにごみを出せることで生まれる「朝の時間帯の大きな余裕」は、誰にとっても値千金なのです。



### 家具家電付き

身ひとつで手軽に引っ越しが完了する家具家電付き物件のタイパは最強クラスといえます。製品選びの時間だけでなく、その購入費を節約できる“コスパ”の良さも若年層にとって大きな魅力。冷蔵庫・洗濯機・電子レンジ・ベッドなど、導入時にはそれなりの購入費がかかりますが、うまく賃料に転嫁できれば、賃貸経営者にとってもコスパに優れた空室対策となるはず。

# 日頃の備えが肝心 定期点検とメンテナンスで 災害から建物を守る

早いもので、昨年1月に発生した能登半島地震から1年。6000棟以上の家屋が全壊する深刻な被害状況を前に、改めて災害対策の重要性を感じた方も多かったのではないのでしょうか。地震や豪雨などの自然災害に負けない、入居者が安心できる住環境づくりの第一歩は、やはり日頃からの点検とメンテナンスです。

## 地震対策は躯体の 耐震診断・壁面のチェックから

地震による家屋倒壊を防ぐための基本は、建物の耐震診断とそれに基づく適切な耐震補強です。特に、築43年を超える「旧耐震基準」の建物は、1981年6月施行の“新耐震基準”や、阪神淡路大震災の経験をもとに改正された“2000年基準”の建物に比べて、耐震性が大きく劣ります。もし、旧耐震基準の物件を今後も長期運営していく心積りであれば、早期の診断・耐震化工事を検討するべきでしょう。

また、建物の倒壊は免れたとしても、大地震の際には建物の壁が剥落し、入居者や通行人に被害をもたらすことが考えられます。壁の点検は、**目視によるクラック(亀裂)のチェック**と、打診棒でタイル等の壁材を叩いて“浮き”を見つける**打音検査**が代表的な方法です。



打音検査は補修工事を前提として足場を組む大規模な検査となりがちですが、最近では建物の壁を「サーモグラフィカメラ(赤外線カメラ)」で撮影するだけで、AIがタイルの浮きを判定してくれる技術も登場しています。**足場代や人件費を抑えながら、短期間で検査できる点がメリット**です。

## 豪雨対策には、 屋根・屋上・外壁の浸水チェック

昨今は全国的に豪雨災害も増加しており、建物の外壁はもちろん屋根・屋上のメンテナンスも重要度を増しています。河川の氾濫や土砂崩れを除けば、雨による建物の被害は雨漏り・浸水程度ですが、賃貸経営ではこ

れを軽視できません。万一、賃貸中の部屋に雨漏りの被害が発生すれば、濡れた入居者の家財の補償をするのも、退避先のホテル代を支払うのも賃貸経営者なのです。被害が長引けば賃借人は退去し、雨漏りが解決するまで次の入居者を住まわせることもできません。



浸水対策の基本は、前段でも触れたクラックの確認です。幅が0.3mmを超えるクラックは建物内部への浸水が始まっている恐れがあり、早めの補修が必要です。浸水が進むと、木部の膨張や腐食が起これ、躯体の強度が著しく低下するほか、RC造の場合には内部の鉄筋が錆びて膨張し、周囲のコンクリートが破壊される「爆裂」が起これります。コンクリート内部へ浸水時は、亀裂のそばに白い模様が現れる「エフロレッセンス(白華現象)」が見られるため、危険信号として押さえておきましょう。

なお、屋根や屋上、壁の塗装については、**5年程度のスパンで劣化具合を点検し、10~15年の周期で防水塗装をやり直すのが一般的**です。点検は高所作業となりますが、近年では人が屋根に登る代わりに、「ドローン」を飛ばして点検する方法も普及し始めました。サーモグラフィカメラ搭載のドローンであれば、部材の温度差から浸水調査も行なえるなど、**テクノロジーの進歩によって建物点検も効率化が進んでいます**。

## 予見不可能ゆえに 日頃の「備え」と「心構え」が重要

自然災害は、圧倒的な力で街や建物を破壊します。その力に抗うには、建物を定期的にチェックし、適切なメンテナンスを積み重ねていく以外に方法はありません。手間もコストもかかりますが、最終的には**日頃の備えの姿勢が建物の寿命を延ばし、入居者の満足度向上・長期入居につながっていきます**。万一には火災保険・地震保険で備えつつも、時に自治体の助成金や最新の技術も活用しながら、**計画的かつ適切なメンテナンス**を心がけましょう。