

# SHINKOの 賃貸マンション

# オーナーニュース



新興グループ 設立1964年  
新興興産株式会社  
新興ビルサービス株式会社



賃貸物件の管理・経営、売買などお悩みのオーナーさまは新興ビルサービスへお気軽にご相談ください!

住所:大阪府北区浪花町1番19号 新興ビル TEL:06-6371-7934 FAX:06-6376-2817  
URL:http://shinko-owner.com/ MAIL:pm@shinko-owner.com 発行月:2021年3月号



### 直近の賃貸住宅市場を取り巻く状況

東京など8都府県で移動者数の転入超過
影響は限定的な賃料動向
テレワーク業務の広がりに実需の喚起
賃貸住宅の新設抑制が供給バランスに影響
景気の先行きはコロナ禍の動向次第

今年、賃貸市場ですが、大きな変動が見られずコロナ禍にあっても、部屋をお探しのお客様の問い合わせ、来店は続いています。

昨年来、コロナ禍でリモートワークが広まったことから、賃貸ユーザーが郊外に向かっていく動きが一部に見られますが、その一方で、テレワーク業務を縮小する企業が出始め、学生の

年が明けて2カ月が経ちますが、ニューズは新型コロナウイルスに関連することに集中しています。それでもワケチンの接種が始まり、予防効果に大きな期待が寄せられているところではあります。ここ1カ月の賃貸市場の最新動向をまとめてみました。

## 賃貸住宅新設の抑制が賃料の落ち着きに影響

コロナ禍の中で東京都、大阪府などの8都府県で転入超過

3月から4月にかけて集中する引越しの時期に、コロナの感染が落ち着くことによって、人の往来にも変化が出て家賃動向も変動しそうです。

1月以降最高値を

転居の動きも出ているようです。昨年1年間の全国の市区町村間、都道府県間、都道府県内の移動者数を見る限り、前年比でやはり減少していますが、東京都、大阪府、福岡県などの8都府県では転入超過となっています(賃貸マーケット情報参照)。

このようにリモートワークは賃貸住宅市場において、まだ市場の変革を促すまでに至っていないようです。こうしたことから、賃料等については、コロナ禍の影響は限定的で、全体に横ばい気味、やや堅調に推移しています。

賃料の全体傾向については、不動産情報サービスのアットホーム(株)が1月27日に公表した昨年12月の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向によりますと、「マンションの平均募集家賃は、千葉県・埼玉県・東京都が全面積帯で前年同月を上回り、大型ファミリー向きマンションの上昇率トップ3はいずれも首都圏。神奈川県・千葉県では平成27年1月以降最高値を更新し、アパートは東京23区が全面積帯で、平成27年

昨年1年間の全国の市区町村間、都道府県内、都道府県間の移動者数を見る限り、前年比でやはり減少していますが、東京都、大阪府、福岡県などの8都府県では転入超過となっています(賃貸マーケット情報参照)。

景気の指標となっており、内閣府公表の令和3年1月の景気ウォッチャー調査では、「景気は新型コロナウイルス感染症の影響により、このところ弱まっている。先行きについては、感染症の動向に対する懸念がみられる」とまとめています。

また、(株)帝国データバンクの令和3年1月調査は「国内景気は、緊急事態宣言の再発出などで個人消費関連を中心に2カ月連続で悪化した。今後の景気は、一時的な後退はみられるものの、春頃を底として、緩やかに上向いていくとみられる」と捉えており、やはりコロナ禍の動向によって、景気の波は大きく左右されるようです。

賃料の変革を促すまでに至っていないようです。こうしたことから、賃料等については、コロナ禍の影響は限定的で、全体に横ばい気味、やや堅調に推移しています。

賃料の変革を促すまでに至っていないようです。こうしたことから、賃料等については、コロナ禍の影響は限定的で、全体に横ばい気味、やや堅調に推移しています。

賃料の変革を促すまでに至っていないようです。こうしたことから、賃料等については、コロナ禍の影響は限定的で、全体に横ばい気味、やや堅調に推移しています。

### コロナ禍の動向が先行きの景気を左右



人の動きが戻れば自然と来店数も増えるのですが、様子見が続いています

### ニュースフラッシュ

**令和2年の貸家の新設は3年連続減少 令和2年12月は28カ月連続の減少**

国土交通省はこのほど、令和2年の新設住宅着工戸数を発表しましたが、それによりますと、令和2年1~12月の新設住宅着工の総戸数は、持家、貸家、分譲住宅が減少したため、前年比9.9%減の81万5,340戸で、4年連続の減少となっています。

このうち、アパート・マンションの貸家は、前年実績10.4%減の30万6,753戸で、3年連続の減少です。昨年1年間の貸家の新設を過去10年の実績で見ると、平成23年以降、下から2番目の規模で、さらにさかのぼって過去20年で見ても下から3番目となっています。

貸家新設の全国的な傾向では、前年比で3大都市圏とともに、都道府県別でも東京都、鳥取県、愛媛県、高知県、長崎県、大分県、鹿児島県の1府6県を除いて、全てマイナスとなっています。

ちなみに、令和2年12月の貸家の新設着工は、前年比11.5%減の2万4,423戸で、民間資金による貸家が減少し、公的資金による貸家も減少したため、貸家全体で28カ月連続の減少です。

### 賃貸住宅市場最新ニュース

**総務省、令和2年結果の「住民基本台帳人口移動報告」**

コロナ禍における全国的な移動が注目されてきましたが、総務省はこのほど令和2年結果の「住民

最後に、賃貸市場を取り巻く足下の経済情勢について官民の調査データを押さえておきます。景気の指標となっており、内閣府公表の令和3年1月の景気ウォッチャー調査では、「景気は新型コロナウイルス感染症の影響により、このところ弱まっている。先行きについては、感染症の動向に対する懸念がみられる」とまとめています。

また、(株)帝国データバンクの令和3年1月調査は「国内景気は、緊急事態宣言の再発出などで個人消費関連を中心に2カ月連続で悪化した。今後の景気は、一時的な後退はみられるものの、春頃を底として、緩やかに上向いていくとみられる」と捉えており、やはりコロナ禍の動向によって、景気の波は大きく左右されるようです。

賃料の変革を促すまでに至っていないようです。こうしたことから、賃料等については、コロナ禍の影響は限定的で、全体に横ばい気味、やや堅調に推移しています。

**賃貸マーケット情報**

**帝国ホテル東京「サービスアパートメント」着手**

帝国ホテル東京が新規事業として、2月1日から「サービスアパートメント」を始め、話題を集めています。

サービスアパートメントとは、1カ月~数カ月の中長期出張者を対象とした、ホテル機能と賃貸マンションの住みよさを合わせた次世代の高級賃貸マンション。家具、什器、備品、リネンサプライ、清掃サービス付きで、スタイルとしては賃貸マンションですが、24時間フロントサービスがつけられている、ホテルに近い住居です。

帝国ホテルでは3タイプに分けて、料金を月額30泊36万~72万円に設定しています。

ここ4、5年の間にホテルの新設に合わせて、ホテル内にサービスアパートメント・高級賃貸施設の建設が見られますが、帝国ホテルがこうしたサービスに着手したことにちょっと驚かされます。

それによりますと、令和2年の日本国内における日本人と外国人合わせた市区町村間移動者数は、前年比2.7%減少の525万6千人となりました。都道府県間移動者数は、前年比に比べ4.1%の減少の246万4千人、都道府県内移動者数は、前年比に比べ1.5%減少の279万2千人。

一方、都道府県別の転入超過数を見ると、転入超過となっているのは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、福岡県、沖縄県、滋賀県の8都府県。転入超過数が最も小さいのは東京都の5万2千人で、転出超過となっているのは愛知県、兵庫県、福島県、長崎県など39都府県。転出超過数が最も拡大しているのは愛知県。東京都、名古屋圏、大阪圏の3大都市圏の全体で、転入超過数は8万2千人と前年比に比べ4万8千人の縮小となっています。



昨年はコロナ禍が影響して、人の移動は全国的に減少しています

# 「デジタル改革関連法案」でデジタル社会を目指す

## 法案の推進で賃貸現場のIT化が加速

日本社会のデジタル推進を図る「デジタル改革関連法案」が2月9日に閣議決定され、大きく一歩前進しました。同法案が不動産、賃貸住宅市場にどのような影響を及ぼすか、問題点を探ってみました。



デジタル社会の形成を図るための法律整備が、賃貸市場にも着実に進んでいます。

閣議決定されたデジタル改革関連法案は、デジタル社会形成基本法案、デジタル庁設置法案、デジタル社会の形成を図るための関連法律の整備に関する法律案などの6法案で構成され、目玉となるのが「デジタル庁」の創設です。政府の方針は、デジタル庁に強い調整機能を持たせて、デジタル改革の司令塔としての役割に期待を寄せています。

デジタル改革関連法案の中で不動産・賃貸住宅市場と関係が深いのが、デジタル社会の形成を図るための関連法律の整備に関する法律案、個人情報保護制度の見直しやマイナンバーを活用した情報連携の拡大を図り、押印・書面の交付等を求める手



賃貸経営にも急ピッチでデジタル化の波が寄せています

たものとみなして、同項の規定を適用する、というものです。9月1日の法案の施行によって法と環境整備が図られるところで、賃貸市場では、ここ1〜2年の間に「不動産とテクノロジーの融合」が急速に進み、最先端の技術を活用して不動産に関するサービスが展開されています。AI(人工知能)を利用した物件提案やIoTを利用したスマートロック、防犯カメラ、VR(バーチャルリアリティ)を利用した内覧システムなど幅広く、高機能化のスピードには目を見張るものがあります。

続きの見直しなどについては48の法律を改正します。宅地建物取引業法の一部改正、借地借家法の一部改正、建物の区分所有等に関する法律の一部改正などを含み、押印を求める各種手続きについてその押印を不要とするともに、書面の交付等を求める手続きについて電磁的方法により行うことを可能とする、としています。

例えば、借地借家法第三十八条第一項の規定による建物の賃借の契約がその内容を記録した電磁的記録によつてされた時は、その契約は、書面によつてされた財産である賃貸住宅を守るために、必要経費として処理できる「地震保険」に加入します。地震保険は、地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする火災・損壊・埋没または、流失による損害を補償する地震災害専用の保険です。火災保険に付帯する方式での契約となるので、火災保険への加入が前提となっています。このほか、「賃貸借契約書」を整備して、「罹災法」の



## 「賃貸経営と地震対策」入居者の安全と環境の整備を図って地震に備える

貸賃経営ワンポイントアドバイス

ないからです。改めて前触れもなく起きる地震の怖さを実感します。そこで、地震大国のわが国で賃貸経営をする上で、地震対策として、何に気をつけ

るべきかを解説します。まず第一に、「入居者の安全と住環境の整備を図る」ことです。地震対策を含め、危機管理上、普段から極力建物及び敷地の危険な要素を取り払っておきます。非常扉や非常階段周辺を整備したり、不要なものを片づけておけば何かあっても、事故防止の対策となります。

次に、建物の耐震性を確保するために、「建物の保全(安全対策)」を図ります。耐震診断を受けたり、耐震・耐久工事を完了しておきます。そして、大

損害を補償する地震災害専用の保険に加入する。火災保険への加入が前提となっています。このほか、「賃貸借契約書」を整備して、「罹災法」の

項目などを理解し、仲介・管理において普段から取り引きのある弊社スタッフとの連携を密にしておきましょう。こうした準備をしておくことが、万一の地震に備える有効な策だと思えます。

また、災害時に備えた「住まいのしおり」や「ハザードマップ」などを用意しておきます。

今日の賃貸住宅の大半は、昭和56年の新耐震基準以降に建てられています。もしそうでない場合は、この機会に耐震・耐久工事を手がけてみてはいかがでしょうか。

また、新型コロナウイルス収束後を見据える購入ユーザーは、利便性や資産価値重視で都心化する一方で、テレワークの影響で都心暮らしへの必要性が薄れ、資産性が大きく下がらない程度に通勤・通学可能な準近郊のベッドタウンへの関心も高まっています。二極化の傾向。

## 首都圏は都心方面へ乗り換えなしてアクセス可能な路線の駅が高順位

首都圏版のほか、近畿圏版、中部圏版、九州圏版も同時発表されました。各地域版の特性は次の通りです。首都圏版の「借りて住みたい街」ランキングでは、1位になった「本厚木」を筆頭に、「千葉」「柏」「町田」など、準近郊・郊外でも都心方面へ乗り換えなしてアクセス可能な路線沿いの駅が軒並み大きく順位を上げています。



近畿圏版では、首都圏で見られたような郊外化や二極化などの傾向は見られず、借りて住みたい街では5年連続「三ノ宮」が1位。2位が前回と変わらず「新大阪」、3位が前回9位の「武庫之荘」など、上位の順位に大きな変化はありません。中部圏版は、新型コロナウイルスによる影響はさほど見られず、借りて住みたい街で「岐阜」が3年連続1位。2位も前回3位の「豊橋」、3位は前回4位の「岡崎」と、前回とほぼ同じ顔ぶれが上位を占めています。九州圏版でも新型コロナウイルスによる影響はさほど見られず、借りて住みたい街で「博多」が4年連続で1位となっています。

## ちょっと一服

春の本格的な訪れを知らせてくれる桜の開花を前に、都心の紹介が続いています。コロナ禍の下、例年通りとは異なりますが、春の移動に合わせた方々の新入居者がこれから本格化します。

## 非対面型オンラインの要望が強くなっているのを実感

賃貸仲介現場におきまして、コロナ禍の影響を受けて賃貸ニーズも少しずつ変化の兆しが出ています。とくにお客様の声として、非対面型オンラインの要望が強く出てきているのを実感します。また、インターネットなどの通信環境が整ってれば働く場所を選ばないテレワークについて、最近の調査結果などを見てみると、テレワークをやめたり、利用頻度が減少するといった傾向も出始めているようです。ただ、スマホを使って内見予約から重説・契約までを完了するIT化の大きな流れが時代の要請とされているだけに、テレワークも広がっていくかと思われ、それでもテレワーク化の内容等については十分に見極めて対応することが重要だと思います。

(※)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。