

SHINKOの 賃貸マンション

オーナーニュース

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!

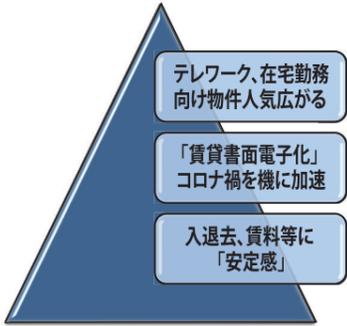
住所:大阪市北区浪花町1番19号 新興ビル TEL:06-6371-7934 FAX:06-6376-2817
URL:http://shinko-owner.com/ MAIL:pm@shinko-owner.com 発行月:2020年9月号



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



賃貸住宅市場を取り巻く最新事情



直近の賃貸市場の景気動向に関して、不動産情報サービスのアットホーム(株)により、4〜6月期の「地域の不動産仲介業者における景況調査」で、「首都圏・近畿圏における今期業況DIは、新型コロナウイルスの影響を受け賃貸仲介・売買仲介ともに前期より大幅悪化。いずれも平成26年1〜

新型コロナウイルス感染拡大が予断を許さない厳しさを見せています。経済活動は持ち直しの動きが見られるも低水準を推移。一方、コロナ禍に対する対応策が各分野において果敢に打ち出されています。「コロナ禍における賃貸住宅市場」の概況をまとめてみました。

一定の安定感見せる「コロナ禍における賃貸住宅市場」

予断を許さない新型コロナウイルス感染拡大の中、変革進む

コロナ禍でテレワークが定着して、オフィスを共有するシェアオフィスが増えると、不動産市場にも影響を及ぼしそうです

テレワーク需要の高まりを受けて賃貸マーケットも素早く反応して、「テレワーク、在宅勤務向け物件」の整備が進められています。そして、テレワークといえ、インターネットは必須ですから、ネット環境の完備が条件となります。在宅勤務・テレワークの定着がどこまで本格化する

3月期の調査開始以来最低値を記録。一方、来期業況は回復見込み」としています。同じく、同社が公表した全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(令和2年6月)によりますと、「マンションの平均募集家賃は、東京23区・神奈川県・埼玉県・名古屋市・福岡市が全面積帯で前年同月を上回る。シングル向きマンションの平均募集家賃は、全エリアで前年同月を上回る」と、捉えています。

ところで、新型コロナウイルスの感染拡大とともに、話題を集めているのが、在宅勤務の「テレワーク」です。「会社員、公務員の47%がテレワークを実施している」(リクルート住まいカンパニー調査)と見られています。テレワーク需要の高まりを受けて賃貸マーケットも素早く反応して、「テレワーク、在宅勤務向け物件」の整備が進められています。そして、テレワークといえ、インターネットは必須ですから、ネット環境の完備が条件となります。在宅勤務・テレワークの定着がどこまで本格化する



IT重説はもとより書面の電子化が、コロナ禍の影響を受けて運用に弾みがかかっています

「賃貸書面電子化」など加速する「ITシフト」一方、国土交通省ではこの8月、「賃貸取引における重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係るガイドライン」を改定して、9月1日から来年3月末まで再度、「賃貸書面電子化に係る社会実験」を実施します。コロナ禍を機に加速している「ITシフト」を完備し、非対面型業務の推進を図るものです。ところで、賃貸住宅の新設は鈍く、6月の貸家の新設着工は、前年同月比13%減の約2万7千戸で、22カ月連続の減少となっています。金融機関の融資の慎重姿勢が続いており、今年1〜6月の新設の合計は、前年比11%減の約15万戸。4、5月の緊急事態宣言期間中の住宅各社の受注の落ち込みが今後表面化することから、当面、新設の減少が続くと見られています。新型コロナウイルス感染に市場も影響を受けていますが、引越には負担もあって、現状では入退去賃料等に「安定感」を見せています。

賃貸住宅市場最新ニュース



景気の先行きには、個人消費の持ち直しにも期待がかけられています

「TDB景気動向調査(全国)」一部で持ち直しの動きも、厳しい経済状態(株)帝国データバンク(TDB)が発表した、7月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によりますと、7月の景気DIは2カ月連続で前月比1.5ポイントプラスの29.1となりました。国内景気は、一部で持ち直しの動きがみられたものの、厳しい水準での推移が続いた。今後の景気は、経済活動の再停滞が最大のリスク要因となる中、低水準での推移が続くとみられるとしています。

テレワークのニーズを取り込んだIoT賃貸住宅を新展開 パナソニックホームズ(株)は、新型コロナウイルス対応を機に増加するテレワークのニーズを取り込んだIoT賃貸住宅のテレワークプランを新展開する、と発表しました。先進のIoT技術を活用したワークスペースとしての機能を充実させることで、賃貸住宅におけるONとOFFのワークライフバランスのとれたwithコロナ時代の新しい生活様式を実現する、としています。

また、テレワークに欠かせないインターネット環境として、1本の光回線を各戸へ分岐する、最大1Gbpsの賃貸住宅向けシェア型インターネットサービスを導入

賃貸マーケット情報

内閣府の「景気ウォッチャー調査」厳しい中に、持ち直しの動き 内閣府が公表した令和2年7月の「景気ウォッチャー調査(街角景気)」によりますと、「新型コロナウイルス感染拡大の影響による厳しさは残るものの、持ち直しの動きがみられる。先行きについては、持ち直しへの期待がみられるものの、感染症の動向に対する懸念が強まっている」とまとめられています。

一方、8月17日に発表された令和2年4〜6月期のGDP(国内総生産)速報値によりますと、GDP成長率は1〜3月期から7.8%、年率換算で27.8%減の落ち込みとなりました。

ニュースフラッシュ

家賃水準は「月3〜6万円未満」が約4割弱 最も戸数の多い建築時期は「平成13〜22年」

賃貸経営の側面が垣間見えるデータを紹介します。国土交通省から公表された「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」(家主)結果の一部です。マクロ的な平均値ですからあくまでも参考として見てください。

所有する賃貸住宅の共益費等を含む家賃水準は、「月額3〜6万円未満」が38.9%で最も多く、次いで「月額6〜9万円未満」が33.6%、「月額9〜15万円未満」が15.7%となっています。

賃貸住宅の最も戸数の多い建築時期は、「平成13〜22年」で29%。次いで、「平成3〜12年」が22.5%、「平成23年以降」が19.3%となっており、これらで全体の7割程度を占めています。その一方、新耐震基準以前の「昭和55年以前」も13%と、一定程度存在しています。

賃貸住宅の所有形態は、「マンション」「アパート」で8割以上を占め、このうち、マンションでは「部屋単位で所有」が29.7%と多く、アパートでは「棟単位で所有」が28.3%となっています。



「平成30年住生活総合調査」に見る借家の評価

借家の不満率は30年ではほぼ半減

国土交通省から5年周期で実施している「平成30年住生活総合調査」(確報)がこのほど公表されました。住宅及び居住環境に対する評価や、今後の住まい方の意向などが明らかになっています。



今後5年以内の住み替え意向では、借家から借家がおよそ4割を占めています

すでに調査の概要は今年1月に(速報)として公表されましたが、今回、より詳しい「確報集計」が公表されたものです。借家に関連する部分を中心にまとめてみました。

借家の住宅及び居住環境に対する総合的な評価は、不満率が昭和58年〜平成25年までは減少していたが、平成30年は約25%に微増しました。持ち家と借家とを見ると、その不満率は借家の方が高いが、昭和58年の14ポイント差から平成30年は5・4ポイント差に減少しています。

借家の住宅に対する評価に関しては、不満率は昭和63年以降減少しており、昭和63年の約64%から平成30年に約33%となつて



住生活総合調査によると「満足」は74%、「不満」は26%。借家に対する評価は「満足」が74%、「不満」が26%。環境的な満足度は、持ち家と借家の間で大きな差は見られません。

ています。持ち家と借家の不満率は借家の方が高いが、その差は昭和58年の21ポイントから、平成30年に約14ポイントと減少。賃貸住宅の建物、また居住環境が年々改良されたことが、こうした調査結果にも表れているのが分かります。

住み替えた世帯のほぼ半数が借家から借家への住み替え

ところで、借家の住居費負担に対する評価について、「ぜいたくはできないが、何とかやっていける」が約51%と最も高く、次いで「ぜいたくを多少がまんしている」が約22%、「家計にあまり影響がない」が約16%、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が約8%となっています。

最近5年間に住み替えた世帯の割合は、ほぼ半数が借家から借家への住み替えで、借家から持ち家への住み替えも含めると約75%が借家からの住み替えです。住み替えの理由として借家から借家では「居住費の負担の軽減」が約48%と最も多く、「現在借家の世帯」は「持ち家への住み替え」意向が約34%、「借家への住み替え」意向が43%となっています。

借家に住む世帯の住み替えの目的は、「結婚による独立」「家族等との同居・隣居・近居」「子育てのしやすさ」「広さや部屋数」「使いやすさの向上」「性能の向上(断熱性、省エネ性など)」「新しさ・きれいさ」「住居費負担の軽減」「災害に対する安全性・治安」など。借家に住む世帯の住み替え意向を現住居の建築時期別に見ると、「平成28〜30年9月」建築の住宅に住む世帯がピークで、実施時期は「1年先〜3年以内」とする世帯が多くなっています。

〈短期連載〉「入居者ニーズの変化」部分的な変化が起きるかもしれない

賃貸経営ワンポイントアドバイス

その第一は、今後さらに広がりが見られるテレワーク勤務に備えての住居選びです。



通信環境を整っていただければ場所をどこに選ばないので、従来住居選び

「テレワーク対応型・賃貸住宅」が「入居募集の主要な条件になるかも」本格的な「入居者ニーズの変化」が発生しているとは、まだ断定できませんが、コロナ禍の影響を受けて少しずつですが、市場の賃貸ニーズにも変化の兆しが見えています。

の上位に挙げられていた通勤のための最寄り交通機関の利便性が後退して、在宅時間が長くなるために住居の広さがより優先されています。こうしたテレワークの広がりを受けて、住宅・設備メーカーから在宅勤務向けの賃貸物件や



このほかにも、場所に縛られずに地方を活用する働き方を提案し、どこでも働ける環境を整えるプラットフォーム構想を立ち上げる事業が、(株)LIFULLによってスタートしています。働く・都市・地方・生きがいといった概念に少しずつ変化の兆しが見えます。

関連設備が相次いで発売されるなど、市場の動きが活発で、あと半年もすれば「テレワーク対応型・賃貸住宅」が入居募集の主要な条件になるのではないのでしょうか。そのためにリフォームも、従来の水回り設備の刷新や模様替

教育現場が進んでいる「オンライン授業」も一時的なものか、定着して本格的に採用されるかによって、学生の賃貸需要に変化が出てきそうです。今後、オンライン授業が定着

情報パック

水害ハザードマップにおける対象物件の所在地の説明を義務化

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正 売買、賃貸ともに対象。8月28日に施行

宅地建物取引業法施行規則の一部が改正されました。不動産取引時に、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を、事前に説明することを義務づけるもので、この8月28日に施行。売買、賃貸ともに対象となります。

ドマップにおける取引対象物件の所在地について、説明することを義務化したものです。

具体的な説明方法などガイドラインを明確化

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(ガイドライン)について、具体的な説明方法を明確化するために、「水防法に基づき作成された洪水・雨水出水・高潮の水害ハザードマップを提示し、対象物件の概ねの位置を示す」ほか、「市町村が配布する印刷物または市町村のホームページに掲載されているものを印刷したものであって、入手可能な最新のものをいうこと」としています。

また、「ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位



「ハザードマップポータルサイト」

置を示すことが望ましい」「対象物件が浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮すること」等を追加しています。

相次ぐ大規模水災害により甚大な被害が生じていることから、ハザードマップの活用を促し、防災に役立てようとするもので、広く消費者への注意喚起にもなります。なお、地域ごとの様々な種類のハザードマップが「ハザードマップポータルサイト」(https://disaportal.gsi.go.jp/)で閲覧できます。

ちよつと一服



コロナ禍を機にテレワークの広がりが注目される一方、テレワークの長所や問題点が調査会社や、シンクタンクから公表されています。そんな中、エッセイと思わせるレポート、『モニターングAIの衝撃』が第一生命経済研究所から発表されました。

ちゃんと、テレワーク業務を チェックするアプリがあるのです

そのためにモニターングソフトを使うのですが、これは見えないところで働く社員を監視するだけのものではなく、部下の生産性をリアルタイムで知ることができて、労働の効率性や問題点を確にスピーディーにアドバイスできる優れモノのことです。



(※) 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。