

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:2021年5月号



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



各種調査結果から見る賃貸住宅市場を取り巻く最新の動向

先行き不透明感から賃貸住宅投資の弱い動き続く

新緑の美しい5月を迎えましたが、新型コロナウイルス感染の猛威が続いています。高齢者向けのワクチン接種が始まりました。今後のワクチン接種の広がりにより期待が集まっています。賃貸市場を取り巻く最新の動向をまとめてみました。

やはり今春の賃貸市場は例年と違った展開となりました。コロナ禍にあつて、部屋をお探しのお客様の来店、問い合わせはやや鈍いものの、春の時期特有の賃貸住宅ニーズがなくなったわけではありませんで、部屋付けは着実に進んでいます。

賃貸住宅市場を取り巻く環境

- 今春の賃貸市場は例年と違った展開
- 部屋探しの山は5月中盤まで続きそう
- 景気は緩やかに向上していく見込み
- 厳しい状態下、全体としては持ち直し基調
- 投資需要の減退から、貸家の着工は弱めの動き



公表されます経済指標では、「景気の持ち直し・緩やかな上向き傾向」と報じられますが、やはりコロナ禍の動向に左右されるようです

調査は「緊急事態宣言の解除で経済が徐々に活発化し、2カ月連続で上向いた。今後の景気は、下振れリスクを抱えながらも、緩やかに上向いていくと見込まれる。業界別で不動産DIは、前月比2.3ポイント増の40.6。2カ月連続のプラスとなり、令和2年2月以来1年1カ月ぶりに40を上回った」としています。また、日本銀行が4月15日開催の

府公表の3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る厳しさは残るものの、持ち直している。先行きについては感染症の動向を懸念しつつも、持ち直しが続く」とみている」とまとめています。

（株）帝国データバンクの3月調査は「緊急事態宣言の解除で経済が徐々に活発化し、2カ月連続で上向いた。今後の景気は、下振れリスクを抱えながらも、緩やかに上向いていくと見込まれる。業界別で不動産DIは、前月比2.3ポイント増の40.6。2カ月連続のプラスとなり、令和2年2月以来1年1カ月ぶりに40を上回った」としています。また、日本銀行が4月15日開催の



人の往来が減少する分、市場の広がりや勢いも鈍くなっています

支店長会議に向けて収集した情報をもとに集約した、地域経済報告「さくらレポート」(令和3年4月)によりますと、各地域の景気の総括判断は、「多くの地域で新型コロナウイルス感染症の影響からサービス消費を中心に引き続き『厳しい状態にある』としつつも、全体としては『持ち直し基調にある』または『持ち直しつつある』と捉えています。

ニュースフラッシュ

賃貸住宅向け「アパートローン」の新規貸出額 令和元年度の実績は2兆5,799億円

賃貸住宅の建設、購入に広く利用されています「アパートローン」の令和元年度の実績が、国土交通省から公表された「令和2年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」の中で取り上げられています。

それによりますと、令和元年度の賃貸住宅向け新規貸出額は4万665件、2兆5,799億円で、平成30年度より1,203億円減少し、平成28年度より1兆1,035億円減少。経年集計では、令和元年度の賃貸住宅向け新規貸出額は対前年度比12.5%減となっています。新規貸出の金融機関の上位は地方銀行、信用金庫、都市銀行・信託銀行他、農業協同組合、モーゲージバンク等。

一方、令和元年度末の賃貸住宅向け貸出残高は58万8,356件、32兆2,417億円で、平成30年度末より5万3,689件、2兆4,692億円増加し、平成28年度より4兆7,251億円増加。経年集計では令和元年度末の賃貸住宅向け貸出残高は対前年度比0.5%増となっています。



賃貸住宅市場最新ニュース



全国2万6,000地点を対象に実施される地価公示は、一般の土地の取引価格に対して指標を与えます

また、全国の地すべりの発生件数は117件で、直近10年の平均発生件数を上回っています。昭和57年以降、大型台風、大水害、豪雨がおよそ3年から5年周期で発生していますが、昨年の7月豪雨は特筆すべき災害であったようです。

国土交通省の発表によりますと、令和2年に全国で発生した土石流等、地すべり、がけ崩れの土砂災害の発生件数は、過去平均(昭和57年〜令和1年)の約1.2倍の1319件で、令和2年7月豪雨は過去最大クラスの広域災害になりました。

賃貸マーケット情報

国土交通省 「令和3年地価公示」を公表 全国全用途平均で6年ぶりに下落 令和3年の「地価公示」(国土交通省)は、全国平均が住宅地で5年ぶりに、商業地で7年ぶりに、全用途で6年ぶりに下落しました。新型コロナウイルス感染症の影響等により地価は全体的に弱含みとなつていますが、地価動向の変化は用途や地域によって異なっています。

では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇を継続したが、上昇率が縮小しました。なお、新型コロナウイルス感染症の影響により、需要者が価格に慎重な態度となつていたり、等を背景に、全体的に弱含みとなつていますが、訪問客増加により上昇してきた地域や、飲食店が集積する地域で比較的大きな下落が見られます。

国土交通省 令和2年の土砂災害発生 過去平均の約1.2倍

不動産の売買取引に「IT重説」の本格運用が開始

9月のデジタル庁創設で大きく変革

不動産の売買取引において、テレビ会議等のITを活用したオンラインによる重要事項説明（IT重説）の本格運用が開始されます。デジタル庁創設とともに、国の情報システムが一気に進みそうです。



準備期間を経て賃貸取引に続き、売買取引にも「IT重説」が開始されました

すでに平成29年10月より、賃貸取引においてIT重説の本格運用が開始されていますが、今回新たに売買取引においてもIT重説の本格運用がこの3月30日から開始されたものです。これでIT重説が認められている不動産取引は、賃貸契約及び売買契約の取引です。宅地または建物の取引の売買、交換もしくは売買の代理または媒介、賃借の代理または媒介については、IT重説を行うことができます。IT重説は、一定の要件の下で実施されたテレビ会議等のITを活用したオンラインによる重要事項説明を、対面による重要事項説明と同様に扱うものです。

IT重説のメリット

- ①遠方の顧客に移動等の負担をかけずに重説を実施できる
- ②重説実施の日程調整の幅が広がる
- ③顧客がリラックスして説明を受けられる
- ④契約者本人の来店が難しい場合でも直接説明ができる

※出典：「ITを活用した重要事項説明実施マニュアル」(国土交通省)

当該要件やトラブルを回避する観点から実施することが望ましい対応等については、一定の要件を含めた遵守すべき事項、留意すべき事項、具体的な手順、工夫事例の紹介がマニュアル化されています。

売買取引においてIT重説を実施することにより、遠隔地に所在する顧客の移動や費用等の負担が軽減することや、重要事項説明実施の日程調整の幅が広がるなどの効果が期待されています。

「デジタル改革関連法案」で賃貸住宅市場も変革進む

なお、IT重説の本格運用の開始に当たり、売買取引に係る

IT重説を対面による重要事項説明と同様に扱う旨を「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に追加するとともに、宅地建物取引業者が適正かつ円滑にIT重説を実施するためのマニュアルが作成されました。今年9月にデジタル庁が創設され、デジタル社会の形成を図るデジタル改革関連法案が施行されるのを控え、不動産・賃貸住宅市場にも変革の足音が大きくなってきました。

「デジタル改革関連法案」では、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、押印を求めず不要とする点にも、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が可能としていきます。また、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ってされた時は、その契約は、書面によってされたものとみなすとしていきます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

清掃に力を入れ、できるだけ長く建物の新しさを維持

賃貸経営に役立ち、たいした負担がかからず、直ぐにもできることに日々の「清掃」があります。新築の建物も、時間の経過とともに古くなっていきますが、たとえ古くなくても古さを

日常の清掃作業が物件の美観を保ちます 管理形態でご負担の内容が違ってきます

もなります。新築は競争に強く、人気が高いことはよく知られています。ですから、できるだけ長く建物の新しさを維持することが求められるのです。建物は時間の経過とともに古くなっていくことは、ある面仕

なわれ、競争力を失い、家賃の下落を招くのを防ぎ、賃料の下落を清掃によって少しでもカバーすることです。ところで清掃には、特殊な薬品や電動ブラシの機械を使った本格的な



つほかにも、入居者の意識を高めることにも役立ちます。人間の心理として、きれいに清掃された場所は汚したり設備、機器類を乱雑に扱えない面もあります。清掃を通して、入居者とのコミュニケーションが深まるといった効果もあります。

ただ、こうした清掃も管理形態によりましてオーナー様のご負担の内容が違ってきます。ご自身の清掃作業が時間や距離的な問題等のため、負担に感じる場合は、遠慮なくご相談ください。



感じさせない、あるいは古いなりに落ち着いた清潔感に満ちた雰囲気を出せば、それが立派なセールスポイントになり、部屋を探しているお客様の背中を押すことに

方のないことです。とくに賃貸住宅は入退去が繰り返されるために、どうしても傷みが速く、それに比例して老朽化も加速されます。そこで、清掃に力を入れて汚れを防ぎ、美観を保つ重要性が増してきます。つまり、建物が古くなることで美観が損

作業もあります。基本は敷地内、建物周辺のゴミを拾い、草を引き、ぞうきんで汚れを拭き取る。こうした日常の基本的な清掃作業で、物件の美観は保たれます。また、清掃は建物の美観を保

つてきます。ご自身の清掃作業が時間や距離的な問題等のため、負担に感じる場合は、遠慮なくご相談ください。

情報パック

「住生活基本計画」(計画期間:令和3年度~令和12年度)

世帯数は令和5年をピークに減少に転じる見込み 高齢者世帯数は今後10年間緩やかな増加

新たな時代における住宅政策の指針として、計画期間が令和3年度から令和12年度に及ぶ、「住生活基本計画」が国土交通省から公表されました。

同省では今後、この計画に基づき関係行政機関と連携し、一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活の実現に向けて取り組む、としています。そこで、これから10年にわたって国民の住生活に影響を及ぼすとみられる「住生活基本計画」のポイントを見ていきたいと思います。

住生活をめぐる現状と課題について、「我が国の世帯数は、人口減少下においても増加を続けており、令和5年の5419万世帯を

ピークに減少に転じる見込みである。また、世帯数の4割弱を占める単身世帯数も増加を続けており、令和14年の2,029万世帯をピークに減少に転じる見込みである」と捉えています。

高齢者世帯数については、「増加を続けるが、今後10年間は緩やかな増加にとどまる見込みである」とし、「在留外国人の数は、直近10年間で約80万人増加し、約293万人となっている等、住宅の確保に配慮を必要とする者は多様化している」と見えています。

「契約・取引プロセスのDXの推進」が基本的な施策として取り上げられる

一方、新技術の活用、DX(デジタル・トランスフォーメーション)の進展については、「5G等の情報通信インフラの全国整備が進むとともに、社会経済のDXが進展し、AI等



を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められている」と大きな流れを説明。また、「住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応や契約交渉等、DXの動きが急速に進展する中で、こうした社会経済の変化に対応した産業への転換が求められている」と展望しています。

なお、新技術を活用した住宅の契約・取引については、「持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進」を基本的な施策として取り上げています。

ちよつと一服



一年で最もすがすがしい風薫る季節を迎えました。本来なら山海の珍味を求めて各地の温泉地へいそいそと出かけているはずなんです。ところが、昨年に続いて今年も遠方へ出向くことはできません。じつとガマンの自粛の生活です。早く「コロナの嵐」が落ち着くことを願うばかりです。

経済のリバウンドに備える投資の積極派 価格変動のチェックには目が離せません

つしやいます。一方、弱気の波動が働いて、これからの低迷は避けられないと見ておられる方も一定数を占めているようです。それでも不動産市場は不動産市場特有の動きをします。価格変動のチェックには目が離せません。ただ、景気指標や価格動向を公表するシンクタンク等の調査会社は、独自のデータで分析しているため、時にやや差異が生じることもあり、各種の調査結果は俯瞰的に見ることも必要なことです。



(※) 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。