

# 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10月号

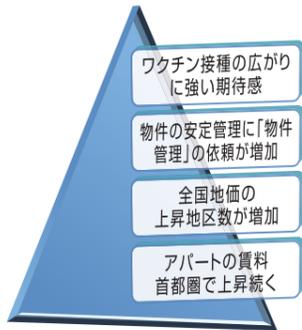


新興グループ 設立1964年  
新興ビルサービス株式会社  
新興ビルサービス株式会社



リモートワークの広がりや、地域差が見られることから、広範囲に及ぶ転居需要の拡大にはつながっていないようです

## 賃貸市場を取り巻く最新の傾向



まずいつもの通りの、最新の景気動向を見ていきます。景気の指標となっている内閣府の9月公表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、持ち直しの弱さがみられる。先行きについては、内外の感染症の動向に対する懸念が強まっているが、ワクチン接種の進展等による持ち直しの期待がみられる」とま

とめていきます。また、(株)帝国データバンクの8月調査は「8月の景気DIは3カ月ぶりに悪化。国内景気は、感染者数急増に記録的大雨の影響も加わり、一時的な足踏み状態となった。今後は、緊急事態宣言等で一時停滞するものの、緩やかな回復が続くと見込まれる」と捉えています。今後の景気動向は、一日も早いワクチン接種の広がりや、新規感染者の減少にかかっています。ところで、昨年から続くコロナ禍の影響を受けて市場では、顧客対応としてリモート接客とオンライン内見が増えています。物件を安全に管理するために「物件管理」を新たに依頼されるオーナー様が増えているのも特筆されます。

市場の底堅い賃貸の傾向について、不動産情報サービスの「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(令和3年7月)によると、「マンション」の平均募集家賃は、面積帯における傾向の違いが続き、シングル向きが全9エリア中6エリアで前年同月を下回

る。大型ファミリー向きは6エリアで上回り、うち神奈川県・埼玉県の2エリアが平成27年1月以降最高値を更新。アパートは首都圏で上昇が続く、東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県が全面積帯で前年同月を上回る」としています。一方、先行きの不動産需要を予測する地価動向について、国土交通省の令和3年第2四半期の「地価LOOKレポート」の結果によると、全国100地区のうち上昇地が28地区から35地区に増加し、横ばいが45地区から36地区に減少。下落が27地区から29地区に増加となりました。同レポートは、「住宅地では下落地区数が前期に引き続き0地区となり、横ばい地区数が減少し、上昇地区数が更に増加。商業地では大きな変化はないが一部で弱い動きが見られた」とまとめています。

## ニュースフラッシュ

### 7月の貸家の新設着工5ヵ月連続の増加 賃貸住宅への力強い投資意欲が見られる

金融機関の貸し出しの厳格化とともに、賃貸住宅市場の需給調整などが影響して、貸家の新設着工数の低迷が続いていましたが、ここへきて本格的な回復の兆しを見せています。

国土交通省がこのほど発表した7月の貸家の新設住宅着工数が、前年同月比5.5%増の2万9,230戸で、5ヵ月連続の増加となりました。

公的資金による貸家は前年同月比5.2%の減少でしたが、民間資金による貸家が同6.8%増加したため、貸家全体で増加となったものです。これで、令和3年1~7月の7ヵ月の合計は、前年比3.1%増の18万2,526戸となりました。

貸家の7月の新設着工で前年同月比プラスとなったのは1府27県に及び、地域別では北海道、東北、北陸を除く全国でプラスとなり、都市圏別でも首都圏以外がプラスとなっています。

このまま新設傾向が続くか、修正局面を迎えるのか、もう少し様子を見ないと分かりませんが、市場において賃貸住宅への力強い投資意欲が戻っているのは間違いありません。



## 賃貸住宅市場最新ニュース



令和3年度  
土地月間ポスター  
(ポスターコンテスト大賞受賞作品)

10月11日は「土地の日」です。土地は日常生活や企業活動にとって不可欠な基盤で、土地基本法においても、土地所有者の責務として、適正な土地の利用及び管理並びに取り引きを行うことなどが設けられています。国土交通省では国民が、今一度、身近な土地について考え、土地の

10月は「土地月間」で、10月1日は「土地の日」です。土地は日常生活や企業活動にとって不可欠な基盤で、土地基本法においても、土地所有者の責務として、適正な土地の利用及び管理並びに取り引きを行うことなどが設けられています。国土交通省では国民が、今一度、身近な土地について考え、土地の

10月は「土地月間」です。「無料相談会」などを開催  
10月は「土地月間」で、10月1日は「土地の日」です。土地は日常生活や企業活動にとって不可欠な基盤で、土地基本法においても、土地所有者の責務として、適正な土地の利用及び管理並びに取り引きを行うことなどが設けられています。国土交通省では国民が、今一度、身近な土地について考え、土地の

10月は「土地月間」です。「無料相談会」などを開催  
10月は「土地月間」で、10月1日は「土地の日」です。土地は日常生活や企業活動にとって不可欠な基盤で、土地基本法においても、土地所有者の責務として、適正な土地の利用及び管理並びに取り引きを行うことなどが設けられています。国土交通省では国民が、今一度、身近な土地について考え、土地の

9月の「月例経済報告」  
底堅い貸家の着工  
内閣府は9月16日、9月の「月例経済報告」を公表しました。消費・投資等の需要動向として、「住宅建設は、このところ持ち直しの動きがみられる。貸家の着工は、底堅い動きとなっている。総戸数は、7月は前月比6.9%増の年率、92.6万戸となった。なお、首都圏のマンション総販売戸数は、契約率は70%前後で推移しているものの、このところ弱含んでいる。先行きについては、持ち直しの動きが続くと見込まれる」と捉えています。

「グリーン住宅ポイント制度」  
賃貸住宅のポイント発行493戸  
国土交通省は9月17日、「グリーン住宅ポイント制度」について8月末時点の実施状況を公表したが、それにより、賃貸住宅のポイント申請受付は1665戸で、ポイント発行は493戸、4930万ポイントとなっています。一定の省エネ性能を有する住宅の新築やリフォーム等に対して、商品や追加工事と交換できるポイントを付与する制度で、新築の場合1戸当たり10万ポイント、リフォームが1戸当たり上限30万ポイント受け取れます。

制度に関する理解を深めるきっかけとなるよう、10月を「土地月間」と定め、広報活動等を展開していきます。実施される主な行事は、無料相談会(主催・日本不動産鑑定士協会連合会)、令和3年秋の講演会「都市と不動産を考える」(同東京都不動産鑑定士協会)、令和3年度土地月間記念講演会(同土地総合研究所)など。

優遇税制期間終了を迎える「生産緑地の2022年問題」

買い取り申出可能時期延長の新制度を創設

優遇税制期間が終了する「生産緑地」の解除まで数カ月となりまし  
た。「生産緑地の2022年問題」、現状、どのような広がりを見せよ  
うとしているのでしょうか。



生産緑地の解除まで数カ月の「生産緑地  
の2022年問題」

生産緑地とは市街化区域内の  
500平方メートル以上の農地で、  
営農継続の意思があれば30年間、  
農地等として管理することで宅  
地への転換ができない土地をい  
い、市街化区域農地は宅地並み  
に課税されるのに対し、生産緑  
地は軽減措置が講じられます。  
固定資産税の宅地並みが農地  
並みに軽減され、相続税も納税  
猶予が受けられます。指定から  
30年間を経過するの2022  
年、つまり来年で、生産緑地と  
して継続するか、解除するかの  
選択が求められていました。

国土交通省のデータによりま  
すと、この6月時点で三大都市  
圏の市街化区域内農地の約5割  
を生産緑地が占め、令和4年  
には生産緑地地区のうち、面積べ  
ースで概ね8割が指定から30年  
が経過します。



農地の転用により住宅供給  
等を推進する必要性が低下

区都市計画決定後30年経過す  
るものについて、買い取り申出  
可能時期を10年延長できる「特  
定生産緑地制度」を創設しました。  
これにより、申出基準日以後  
も、引き続き生産緑地が保全さ  
れ、良好な都市環境の形成が図  
られる道筋ができました。

その背景には、「全国的に多  
くの都市が人口減少局面に移行  
し、宅地需要が沈静化しつつあ  
る中、農地の転用により住宅供  
給等を推進する必要性は低下し  
ている」(国土交通省)ことが  
挙げられます。

年を越して令和4年を迎える  
と、「生産緑地の2022問題」  
に直面するのですが、国がここ  
数年の間に法改正で制度面の整  
備を図ってきたので、大きな混  
乱も起きずに現実的な動きとな  
りそうです。

税制等整備もさることながら、  
不動産市場が変化して住宅地の  
ニーズが後退したことも、20  
20問題の影響を限定的にして  
いるようです。

賃貸経営  
ワンポイント  
アドバイス

「出口戦略」で攻めの賃貸経営にステップアップ  
「等価交換方式」を活用して土地の有効活用図る

テップを狙うオペレーションと  
もいえます。収益改善の方法と  
して、資産の組み換えでリスク

分散を図る一方、  
財務強化を実現  
する手法と位置  
付けられます。

件に「買い替え」たり、「資産  
を分散」化して、収益の多様化  
を図り、不動産収益の向上を果  
たす方法が一般化しています。

ます。オーナーが  
所有する土地に、  
事業パートナーと  
なるハウスメーカ  
ー等が事業資金を負担してアパ  
ート・マンションを建てて運営  
するスタイル。土地と建物を交  
換するため、自己資金や借入金

が入っているオーナーチェンジで  
あれば、売るにも買うにも条件  
がよくなってリスクが幾分なり  
とも軽減されます。

また、所有して  
いる土地の有効活  
用として、「等価  
交換方式」があり

がなくても賃貸住宅経営ができ  
るところにメリットがあります。  
路線価の高い土地や土地に古い  
建物が建っていて、その土地を  
有効活用する時  
などにマッチし  
ています。

このように色  
々な方法が考え  
られますが、実  
際取り組むとな  
ればトータルプ  
ロデュースする  
プロパティマネ  
ジメント(不動  
産管理)のノウ  
ハウが必要とさ  
れるだけに、プ  
ランの選別には  
慎重な対応が望まれます。「出  
口戦略」について、3回シリー  
ズで取り上げてみます。



現在の賃貸経

営が軌道に乗らない場合などに、  
思い切った方策も必要であるこ  
とから、物件を「売却」して現  
金を得る、あるいは今の建物を  
壊して、「駐車場」にしたり、「土  
地を貸す」という方法があります。  
「組み替え」や処分して得た  
資金で、高収益が見込まれる物

換するスタイル。土地と建物を交  
換するため、自己資金や借入金

入っているオーナーチェンジで  
あれば、売るにも買うにも条件  
がよくなってリスクが幾分なり  
とも軽減されます。

また、所有して  
いる土地の有効活  
用として、「等価  
交換方式」があり

がなくても賃貸住宅経営ができ  
るところにメリットがあります。  
路線価の高い土地や土地に古い  
建物が建っていて、その土地を  
有効活用する時  
などにマッチし  
ています。

このように色  
々な方法が考え  
られますが、実  
際取り組むとな  
ればトータルプ  
ロデュースする  
プロパティマネ  
ジメント(不動  
産管理)のノウ  
ハウが必要とさ  
れるだけに、プ  
ランの選別には  
慎重な対応が望まれます。「出  
口戦略」について、3回シリー  
ズで取り上げてみます。

このように色  
々な方法が考え  
られますが、実  
際取り組むとな  
ればトータルプ  
ロデュースする  
プロパティマネ  
ジメント(不動  
産管理)のノウ  
ハウが必要とさ  
れるだけに、プ  
ランの選別には  
慎重な対応が望まれます。「出  
口戦略」について、3回シリー  
ズで取り上げてみます。

ちよつと一服



自動車メーカーがコロナ感  
染拡大と車載半導体の供給不  
足が影響して、生産計画を  
下方修正するニュースが報道さ  
れています。経済への影響が  
大きいことから度々ニュース  
になっているのですが、住宅  
建設においても「ウッドショ  
ック」が影響して、新築工事  
とともに納期の遅れがクロ  
ズアップされています。

「ウッドショック」が落ち着き見せる  
今後は末端価格の値動きに注意

木造の住宅建  
築の中にはア  
パートの新築もあ  
るわけですから、  
工事の遅れ、建  
設工事の値上げ等への影響が  
懸念されているところ  
です。  
ただ、9月に入って木材の輸  
入量が回復し、一時の最高値  
から一転して上昇幅が鈍って  
いるようです。  
今までの上昇一方とはい  
かないまでも、これまでに現物  
を確保するために高値で契約  
した素材が流通し始めるため  
末端価格の値動きに注意を払  
う必要があるようです。



情報パック

2020年度賃貸契約者動向調査(首都圏)

契約の決め手となる条件に変化  
「間取り」「面積<広さ>」が増加

コロナ禍に賃貸住宅の物件を探す  
顧客の気持ちや入居条件、設備等  
の入居に際しての要望を調査した結果  
がこのほど、(株)リクルートから発表  
されました。

賃貸物件を契約した人を対象に実  
施した2020年度(2020年4~2021年  
3月入居者)の「2020年度賃貸契約  
者動向調査(首都圏)」結果で、主な  
内容は次の通りです。

オンラインのみの内見実施者が13.  
5%、オフラインとの併用者が6.2  
%で、合わせると約2割がオンライ  
ン内見を利用  
しています。



オンラインでのみ内見を  
実施した人の

見学物件数は3.2件と、オフライン  
でのみ内見を実施した人の2.9件と  
比べ0.3件多くなっています。また、  
オンライン上で完結する賃貸契約の  
認知率が73.3%と、3年間で3割弱  
から7割以上まで大幅に増加してい  
ます。

ペット飼育者の平均賃料は非飼育者と  
比べ、1万7,505円高い10万5,847円

契約の決め手となった項目では、  
「初期費用」「通勤・通学時間」が昨  
年と比較して5ポイント以上減少し、  
「間取り」は2ポイント以上増加。  
やむを得ずあきらめた項目では「間  
取り」「最寄り駅からの時間」「設備・  
仕様」「生活利便性」が4ポイント  
以上減少しています。

リモートワーク実施者の「決め手



となった項目」では、「面積<広さ>」  
がリモートワーク非実施者と比べて  
11.6ポイント多くなっています。

なお、ペット飼育者の物件を探し  
始めてから契約までの期間は、ペッ  
ト非飼育者と比べ、平均8日多く、  
平均賃料は10万5,847円と、ペッ  
ト非飼育者と比べて1万7,505円高  
くなりました。

ペット飼育者の「決め手となった  
項目」は、非飼育者と比較して、「設  
備・仕様」「路線・駅やエリア」「最  
寄り駅からの時間」が5ポイント以  
上少なくなっています。

(※) 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。