

# 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](mailto:pm@shinko-owner.com) 発行月: 2021年 11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

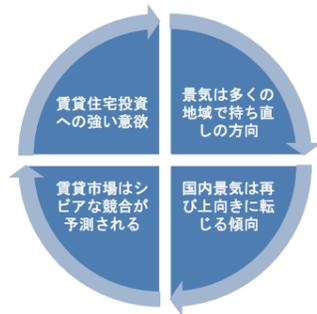


コロナ禍も2年近くとなり、WITHコロナ時代が手探りの中、始まろうとしています。賃貸市場もチャレンジ精神で前進しています

景気の先行きは持ち直しから緩やかに回復の気配... 景気は多くの地域で持ち直しの方向... 国内景気は再び上向きに転じる傾向... 賃貸住宅投資への強い意欲... 賃貸市場はシビアな競合が予測される

最近のニュースで注目されるのは、「不動産取引における心理的瑕疵」に関する事案について、国土交通省から「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が公表されたことです。これによって仲介の幅が広まり、市場の広がり... 8月の貸家の新設着工が、前年同月比3・8%増の約2万9千戸で、6カ月連続の増加となりました。

### 賃貸市場を取り巻く最新の情勢



民間資金による貸家が増加し、公的資金による貸家も増加したため、貸家全体で増加となったものです。今年1〜8月の合計でも、前年比3・2%増の21万戸を記録しています。新設増は、やはり賃貸住宅投資の意欲が相対的に強いことを物語っており、不動産投資における賃貸経営への意欲は、しばらく強まることはあっても減少することはないのではないかと。今後、実需のニーズ以上の新築物件が出現することから、市場の競合状態は一段とシビアになると予測されます。

響による厳しさは残るものの、持ち直しの動きがみられ、先行きについては、内外の感染症の動向を懸念しつつも、ワクチン接種の進展等によって持ち直しが続くともみている」としています。2〜3カ月前の景気の先行きに対しては、家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが上昇したことから、前月より12・9ポイント増と3カ月ぶりの上昇となっています。9月の不動産DIは前月比3・2ポイント増(株)帝国データバンクの9月調査の「TDB景気動向調査」でも、「国内景気は、新規感染者数の減少や株価上昇などが好材料となり、再び上向きに転じた。今後は、感染拡大による下振れリスクを抱えつつも、緩やかに回復していく」とし、業界別の不動産DIでは、前月比3・2ポイント増を示しています。また、日本銀行が10月7日に開催の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」では、各地域の景気の総括判断として、「夏場の感染拡大や、供給制約に伴う一部の減産の影響から、『持ち直しの動きが一服している』などとする地域もみられるが、多くの地域では持ち直し方向の判断を維持している」と捉えています。

## ニュースフラッシュ

### 「令和3年都道府県地価調査」の結果 住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大

「令和3年都道府県地価調査」の結果によりますと、全国の全用途平均は2年連続の下落となったが、下落率は縮小。用途別では、住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大しました。

令和3年7月1日時点の1年間の地価動向として、全国約2万1,400地点を対象に実施された調査で、三大都市圏の住宅地は東京圏、名古屋圏で下落から上昇に転じ、大阪圏は下落率が縮小しました。商業地は東京圏で上昇率が縮小し、大阪圏は9年ぶりに下落に転じ、名古屋圏は下落から上昇に転じました。

一方、三大都市圏以外の地方圏における市区町村の全用途平均は、下落が継続しているが下落率が縮小し、用途別では、住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大しています。

このように全国の地価動向は、新型コロナウイルス感染症の影響等により下落が継続している中、住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大するなどの現象を見せました。



## 賃貸住宅市場最新ニュース



景気が上向いてきますと、人の往来も自然に活発になります

また、「期間中の新規掲載物件数は全種別で増加しており、価格には一服感があるものの、引き続き売買は積極的であると考えられる」としています。

国土交通省が公表した「不動産価格指数」(令和3年第2四半期分・季節調整値)のマンション・アパート(一棟)は、前期比2・9%増の143・9と、平成22年の平均を100として、過去最高値となっています。

商品や追加工事と交換できるポイントを付与する「グリーン住宅ポイント制度」のポイント発行の申請期限が、従来の10月31日から11月30日(窓口・郵送)と12月15日(オンライン)に延長されます。詳しくはグリーン住宅ポイント事務局に確認ください。

## 賃貸マーケット情報

### マンション・アパート(一棟)の不動産価格指数が過去最高値

総務省が公表した8月の住民基本台帳人口移動報告結果によりますと、8月の市区町村間(0・3%増)、都道府県間(0・4%増)、都道府県内(0・2%増)の移動者数が、前年同月に比べて増加しています。とくに、外国人の移動者数の増加が目立ちます。

不動産投資サイト「楽待」を運営する(株)ファーストロジックが10月13日に発表した、同サイトにおける「投資用不動産市場調査2021年7〜9月期」の結果によりますと、「全物件種別で価格が下落したのは新型コロナウイルス感染症拡大当初の2020年1〜3月期以来で、2020年4〜6月期から上昇を続けていた区分マンション価格は前四半期マイナス77万円となり、6四半期ぶりに利回りが上昇しました。

「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」公表

現時点の裁判例や取引実務に照らして策定

国土交通省は10月8日、「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」での議論を踏まえ、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を公表しました。

円滑な流通や安心できる取引の阻害への対策

国土交通省が5月から6月にかけて実施した、「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」(案)のパブリックコメントを参考に修正した最終的な内容を、今回、取りまとめたものです。

建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、告知書等に過去に生じた事案についての記載を求めることにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものと、としています。

告知については、原則として、人の死に関する事案が、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、これを告げなければならぬと、取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での転倒事故や誤嚥などの不慮の死については、原則として告げなくてもよい、としました。

また、賃貸借取引の対象不動産・日常生活において通常使用



日常生活の中での不慮の死については、原則として告げなくてもよいことになりました



する必要のある集合住宅の共用部分で発生した自然死・日常生活の中で不慮の死以外の死が発生し、事案発生から概ね3年が経過した後は、やはり告知は原則として不要です。

借主の意向を十分把握し慎重に対応すること

ただ、告げなくてもよいとした場合でも、人の死の発生から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、事件性、周知性、社会に与えた影響等がとくに高い事案や取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼす

と考えられる場合は、告げる必要があります。告げる時、事案の発生時期(特殊清掃等が行われた場合は発覚時期)、場所、死因及び特殊清掃等が行われた場合はその旨を告げる必要があります。

なお、ガイドラインでは留意事項として、個々の不動産取引においては、買主・借主が納得して判断した上で取引が行われることが重要であり、トラブルの未然防止の観点から、取引に当たって、買主・借主の意向を事前に十分把握し、人の死に関する事案の存在を重要視することを認識した場合には、とくに慎重に対応することが望ましい、としています。

このようにガイドラインは、過去に人の死が生じた場合、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、現時点における裁判例や取引実務に照らして、一般的に妥当と考えられるものを整理し、取りまとめられています。

市場が熟成している時がベスト

賃貸住宅の新設が相次いでいます。全国集計で8月は前年同月比6カ月連続でプラスです。金融機関のローン審査の厳しさもあって、今年2月の集計まで貸家の着工は、30カ月連続の



市場が活況を呈している時こそ「出口戦略」の好機 「資産を分散化」して収益の多様化に「組み替える」

減少を見せていたのが、3月に入って31カ月ぶりに増加して以来、直近の8月まで6カ月連続のプラスです。



ここへきて新設増が続いている背景にあるのは、賃貸経営が

動きが活発な時は、売るにも買うにも市場の「勢い」に乗ることができるといえます。

所有する物件を売却して現金を得、それを資金として高収益が見込まれる物件に「買い替え」たり、金融資産や不動産投信などに「資産を分散化」して、収



益の多様化に「組み替える」には、市場が熟成している時がベストなのです。

物件の売却が有利に進めば、後の展開もアドバンテージが高まります。その意味で、売却は出口戦略の

売却が完了すれば、売却した現金を元に低い利率のローンを活用して、新たな収益が見込まれる不動産投資や高収益が期待される賃貸物件に組み替えます。

成功を占う要といえます。売却については物件の入居率が高く、その上入居者が入っている状態であれば容易で、また、現況で売却するほかに、更地にして売却したり、一部リフォームして物件の

ますので、全体のプランをしっかり固めて、実務に携わる事業パートナーは慎重にお選び下さい。

なお、売却するにも新規購入にも税金や諸経費がかかってくるので、売却するにも新規購入にも税金や諸経費がかかってくるので、売却するにも新規購入にも税金や諸経費がかかってくるので、

情報パック

地域ブランド調査2021—都道府県の魅力度ランキング

関心の高まりを移住促進などにつなげ地域の発展に結び付けることが重要

国内1,000の市区町村と47都道府県を対象に、全国の3万5,489人から有効回答を得て集計した「地域ブランド調査2021」が10月9日に(株)ブランド総合研究所から発表され、話題を集めています。

調査結果によりますと、多くの自治体で魅力度や観光意欲度などの評価が大幅に上昇したようです。コロナ禍で都道府県を超えた移動がままならない中で、地域への関心が高ま

都道府県の魅力度ランキング

Table with 4 columns: Rank, Year, Prefecture, and Attraction Score (2021/2020). Lists top 10 prefectures including Hokkaido, Tokyo, and Osaka.

ったためと思われます。今後、こうした関心の高まりを観光集客や商品販売、移住促進などにつなげ、地域の発展と持続性向上に結び付けることが重要なポイントとされています。

北海道が魅力度ランキングで1位 市区町村では7度目の札幌市

地域のブランド力を消費者が各地域に抱く「魅力」として数値化した「都道府県の魅力度ランキング」では、最も魅力度が高かったのは北海道で、都道府県の調査を開始した2009年より13年連続の1位。魅力度の点数は73.4点で、47都道府県で最も点数が上昇しています。

2位が京都市で13年連続。「とても魅力的」との回答が36.1%と前年の29.4%より増加。3位が沖縄県、



4位が東京都、5位が大阪府と続きます。大阪府は前年より10点以上上昇して、点数、順位ともに過去最高となりました。

都道府県で北海道の次に伸びが大きかったのは東京都。次に高かったのは千葉県で、前年の21位から12位へと急上昇。

一方、「市区町村の魅力度ランキング」では、最も魅力度が高かったのは札幌市で、2012年以来となる9年ぶり7度目の1位。2位は函館市で1位と2位を北海道の市が占めています。3位から10位は次の通りです。京都市、小樽市、鎌倉市、横浜市、神戸市、軽井沢町、金沢市、富良野市がランクインしています。

ちよつと一服



(株)リクルートが発表した引越に関するアンケート調査の「引越したいと思った瞬間ランキング」を見てみると、引越しの動機は、やはり住居に関連する項目が上位に並んでいます。

引越しの動機は、やはり住居に関連する項目が上位に

料が下がったとき・上がったとき」となっています。ところで、引越しに関して国土交通省では「引越時期の分散」をアピールしています。3月から4月の土日にかけて引越しが集中しているため、引越時期の分散を利用者に呼びかけているものです。引越時期の分散は引越しする当事者もメリットがあるのですが、我々仲介業務に携わる者も、余裕をもってお客様に対応することができ、来春には引越時期の分散が進んでほしいものです。



(※) 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。