

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:2022年1月号

新興グループ 設立1964年
新開興産株式会社
新興ビルサービス株式会社



コロナ禍を契機に社会生活とともに、住環境が見直されました。賃貸住宅もこの2年の間、入居者ニーズに合わせて変化を見せてています

当初、学生の進学
賃貸物件の成約数
も増えそうです。
4年に入つて移動
者の数の増加が予測
されていますから、
賃貸物件の成約数
も増えそうです。

令和3年は市区
町村・都道府県間
の人の移動が大き
く減少しましたが、
またいます。

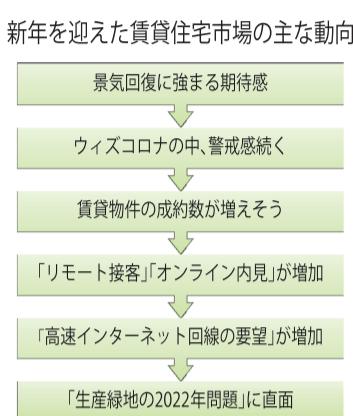
新型コロナウイルスの蔓延が急速に高
まっています。また、「オンライン内見」
や「リモート回線」を要望する声が急速に高
まっています。業界では、「リモート接
客」「オンライン内見」が増加してきまし
た。物件の選択にも「在宅ワーク」「オンライン授
業」の影響から、リモートに適した間取りの物件の希
望者が増えるとともに、通信速度の速い「インターネ
ット回線」を要望する声が急速に高まっています。

「国土交通省DX推進本部」が設置され、国土交通省行政のDX（デジタルトランスフォーメーション）の推進・加速が本格化しました。

新型コロナウイルスをきっかけとして、社会全体のデジタル化は喫緊の課題となっています。同省においても、DXを推進・加速するための全省的な推進組織として、新たに「DX推進本部」を設置したものの、関係者との連携を一層強化しながら、デジタル社会の形成を目指す方針です。

デジタル庁の設置を中心とする「デジタル改革関連法」が令和3年5月に成立して、9月にデジタル庁が創設され、次いでDX推進本部が設置されたことで、不動産・賃貸住宅市場にも変革の歩みに弾みがついてきました。

新年を迎え、DXの推進を通じてIoT（モノのインターネット）、AI（データの認識・判断）、クラウド（データの保存処理）等のデジタル化の加速が急速に進むと見られます。



景気の動向ですが、内閣府から公表された令和3年11月の景気ウオッチャー調査（街角景気）で、判断DIは現状判断、先行き判断ともに景況感の良し悪しの分かれ目である50を大幅に上回る高水準の回復が見られます。新型コロナウイルス感染が落ち着きを見せ、個人消費関連の需要が伸びたことが景況感を押し上げたようです。

オーナー様、お取引先の皆様、新年明けましておめでとうございます。新型コロナウイルスの新たな変異型が注視される中にも、「成長と分配の好循環の実現」を目指す社会にあって、今年は賃貸経営にとってどんな年になるのでしょうか。

気になる新型コロナウイルスは、オミクロン株の感染の広がりに目が離せませんが、変異は

今後も続くと考えられます。すつきりしたアフターコロナとはいかなく、ウィズコロナで様子を見ながら対応せざるを得ないと思われます。

こうしたことから今年の賃貸市場は昨年の傾向が続くと見られます。ここ2年間の経験を踏まえ、感染対策に気を配った

ウィズコロナのもと、直面する諸問題に臨機応変に取り組んでいくことになりそうです。

賃貸市場では、「リモート接客」「オンライン内見」が増加してきました。「IT重説」がより具体化してきました。物件の選択にも「在宅ワーク」「オンライン授業」の影響から、リモートに適した間取りの物件の希望者が増えるとともに、通信速度の速い「インターネット回線」を要望する声が急速に高まっています。

世帯数の増加が続き
賃貸住宅の新設増も堅調

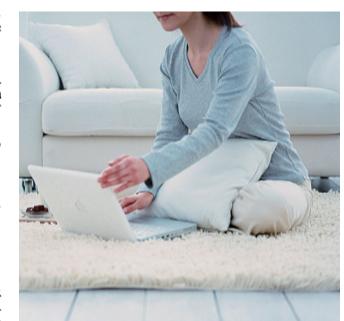
また、本紙で何度も取り上げてきましたが、賃貸住宅の新設増が続いています。令和2年の国勢調査の結果で明らかになつた通り、人口は減少している半面、世帯数が増え、持ち家から賃貸に住む層の増加が止まりません（2面「令和2年国勢調査」に見る賃貸市場を取り巻く住宅事情参照）。新設増の背景には、このような市場のニーズへの敏感な反応があります。

また、令和4年を迎えて、優遇税制期間が終了する「生産緑地の2022年問題」に直面します。生産緑地の農地が宅地として大量に市場に供給される、もしくは宅地化供給の圧迫の要因になることが予測され、多くの生産緑地が売りに出されると、不動産価格が不安定になつて、市場が大きな影響を受けると懸念されています。

こうして見てきますと、市場の動きと情報を的確に捉えて適宜、最善の賃貸経営を進めるのが今年の課題事項ではないでしょ

ウイズコロナの中、市場の動きを的確に捉えて最善の賃貸経営を

移動者数の増加で賃貸物件の成約数も増えそうです



通信速度の速い「インターネット回線」を要望する声が急速に高まっています

賃貸マーケット情報

「子育て支援型共同住宅推進事業」を創設

国土交通省では、令和3年度補正予算案において、共同住宅における子どもの安全確保や親同士の交流機会の創出を支援する「子育て支援型共同住宅推進事業」を創設します。

共同住宅の中には賃貸住宅も含まれ、新築・改修に対して国から補助金が支援されます。

対策などの子どもの安全・安心に資する住宅の新築・改修」や「子育て期の親同士の交流機会の創出のため、居住者間のつながりや交流を生み出す施設の設置」の取り組みを支援することで、子どもと親の双方にとって健やかに子育てできる環境の整備を進める、というのが基本的な考え方です。

賃貸住宅の子育て支援に対策費補助



子育て支援に対し、賃貸住宅の新築及び改修に補助金が支給されます

賃貸住宅の新築に対する補助の際は、「居住者等による交流を促す施設」の設置が必須とされ、交流場所として利用できる多目的室「キッズルーム・集会室」、プレイロット「遊具・水遊び場・砂場」の設置、家庭菜園・交流用ベンチの設置が必須とされます。

なお、同事業は令和3年度補正予算の成立が前提となります。募集の開始は令和4年1月中が予定されています。

「令和2年国勢調査」に見る賃貸市場を取り巻く住宅事情

日本に住んでいる全ての人及び世帯を対象とする「令和2年国勢調査」結果の概要が総務省から公表されました。賃貸市場を取り巻く世帯数や住宅の概要を見ていきます。



国勢調査は国内の人口や世帯の実状を明らかにするため、5年ごとに行われます。令和2年の調査結果によりますと、令和2年10月1日現在におけるわが国の人口は1億2614万6千人で、一般世帯数が5570万5千世帯となっています。前回調査の5年前の平成27年と比べると、人口が94万9千人減少したのに対して、世帯数は237万3千世帯の大幅増加となっています。

都道府県別の人口が最も多いのはやはり東京都で1404万人。人口上位8都道府県を合わせると6398万4千人と、全国の5割以上を占め、東京圏の人口は3691万4千人で、

都道府県別の人口が最も多いのはやはり東京都で、次いで沖縄県、神奈川県など8都道府県で減少し、うち33都道府県で減少幅が拡大しています。

日本人人口は5年前から1.4%減少し、1億2339万9千人に對して、外国人人口は5年前から43.6%増え、274万7千人。また、総人口に占める65歳以上の割合は、28.6%に当たる3602万7千人です。

一般世帯数は10年来増加

一方、一般世帯数は5570万5千世帯で、世帯人数が1億62.3%から61.4%に低下し

ではないでしょうか。

具体的には①ハイスペックのインターネット・Wi-Fi設備の設置②長期入居が期待できる高齢者入居に対応する③ますます増える外国人入居にも積極的に④

りの人数は2・21人。一般世帯数はここ10年来、一貫して増加しているのに対し、1世帯当たりの世帯数は年々減少しています。都道府県の一般世帯の1世帯当たり人数は、山形県が最も多く2・61人。東京都が最も少なく1・92人。全ての都道府県で減少しています。

ところで、住宅に住む一般世帯数を住宅の所有の関係別に見ると、「持ち家」が3372万9千世帯（住宅に住む一般世帯の道府県で減少し、うち33都道府県で減少幅が拡大しています。

日本人人口は5年前から1.

4%減少し、1億2339万9千人に對して、外国人人口は5

年前から43.6%増え、274

万7千人。また、総人口に占め

る65歳以上の割合は、28.6%

に当たる3602万7千人です。

一般世帯数は10年来増加

一方、一般世帯数は5570

万5千世帯で、世帯人数が1億

62.3%から61.4%に低下し

ています。

では最新の業界情報を入手す

る・・こうしたことの積み重ね

が賃貸経営の質を向上させるの

ではと考えます。ひいては満室

で最新の業界情報を入手す

る・・こうしたことの積み重ね

が賃貸経営の質を向上させるの