

# 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8月号



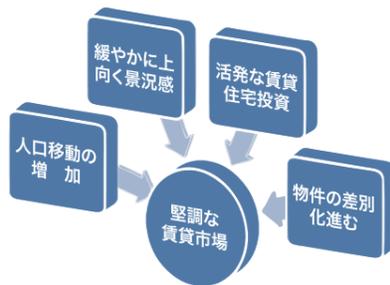
新興グループ 設立1964年  
新興産産株式会社  
新興ビルサービス株式会社



活発な賃貸住宅投資が続き、新設数、不動産市場での取引数、価格ともに上昇基調にあります。景気に関係されず、賃貸ニーズが堅調のようです

賃貸住宅関連の投資については、「県内大手企業の業容拡大等による貸家需要の増加を踏まえ、当該地域において貸家の建設が相次いでいる(金沢)や、「貸家の着工は、投資適地が少なく奪い合いもみられており、

## ウィズコロナ下の賃貸市場を取り巻く環境



夏まつ盛りです。オーナー様、お取引先の皆様、暑中お見舞い申し上げます。新型コロナウイルス感染症が蔓延して、2年半が過ぎましたが、依然、感染症の広がりが止まりません。秋の商戦を前にした賃貸住宅市場の最新の話題を取り上げてみました。

8月に入って賃貸住宅市場では、ウィズコロナのもと、3密回避、マスクの着用、手指衛生等の感染対策の基本を徹底して、日々対応しています。窓口業務では、リモート接客、オンライン内見、非接触による契約手続きが進んでいます。

市場の傾向として、在宅ワークやオンライン授業の一定数の定着で、一人暮らしのユーザーが減少気味の半面、駅から遠くても広い間取りの部屋を要望するユーザーの増加が見られます。ウィズコロナ市場において、物件の差別化の打ち出しが契約促進の決め手となっています。

景気動向は、物価上昇の不安要因を抱えながらも、緩やかに上向いている、と捉えられています。海外要因の影響も加わって今後の予測に対し、慎重な見方が大半を占めています。

そんな中、日本銀行が公表した地域経済報告「さくらレポート」の2022年7月分によると、各地域の景気の総括判断は、「中国でのロックダウンもあって供給制約の影響がみられているものの、個人消費への感染症の影響が和らぐことで、多くの地域で『緩やかに持ち直している』」とされています。

賃貸住宅に関する投資については、「県内大手企業の業容拡大等による貸家需要の増加を踏まえ、当該地域において貸家の建設が相次いでいる(金沢)や、「貸家の着工は、投資適地が少なく奪い合いもみられており、

## 賃貸住宅の新設は民間資金によって増加基調で推移

ウィズコロナを見据え、物件の差別化が契約促進の決め手となる動き



入居者ニーズにもコロナ禍の影響が見られますが、大きくは変化していません

着工したくてもできない状況(大阪)といった企業の声が挙がっています。

5月の新設住宅着工戸数は、持家と分譲住宅が減少。一方、公的資金による貸家は減少したが、民間資金による貸家が増加したことから、賃貸住宅の新設着工は、15カ月連続の増加と、増加基調で推移しています。

### 各都市への人口の転入超過の定着に期待

賃貸住宅の新設が続く中、国土交通省が公表した、令和4年第1四半期分のマンション・アパート(二棟)の不動産価格指数が、平成22年の平均を100として、前期比2.8%増の151.5となりました。

過去12年で最も高い指数となつていきます。投資用不動産の価格が上昇するなど、市場の活況を示しているものです(「ニュースフラッシュ」参照)。

また、総務省が発表した今年5月の住民基本台帳人口移動報告によると、全国の人口移動者数は、市区町村間・都道府県間・都道府県内とも、全て前年同月に比べ15.23%増加しました。賃貸市場は人の移動の影響を受けやすいため、このまま人口移動が活発になり、各都市への転入超過が定着することに期待を寄せたいものです。

## ニュースフラッシュ

### マンション・アパート(一棟)の不動産価格指数が過去12年で最高、目立つ地方圏の伸び

国土交通省から、このほど公表された令和4年第1四半期分の「マンション・アパート(一棟)」の不動産価格指数が、この半年で7.3ポイント増の151.5となりました。過去12年で最高水準です。これは平成22年の平均を100として計算したもので、22年以降、ここ12年間にマンション・アパート一棟の価格指数が、51.5%増になったことを示しています。

地域別では三大都市圏が148.3で、三大都市圏以外の地域が161.8、南関東圏が143.2と、地方圏の上昇が目立っています。

事実、地方圏ではこの3年ほどの間は20ポイント以上の伸びを見せ、とくに昨年始めから10ポイントを越す伸びとなっています。

この不動産価格指数は、同省がIMF等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じ、投資環境の整備などが進むことを目的として作成されているものです。



## 「Z(ゼット)世代」と賃貸住宅



いかにZ世代を取り込むか、様々な市場が目撃しています

年齢が24〜25歳から15歳程度の若者世代生まれながらにしてデジタルネイティブ最近、マーケティング分野において、「Z(ゼット)世代」がよく取り上げられます。気になるZ世代は、賃貸住宅とどのように関わっているのでしょうか。

ほぼ同時期に生まれた人々を指して「世代」と呼び、戦後のベビーブーム時代に生まれた世代として「団塊の世代」の動向が何かと話題を集めています。

Z世代とは、アメリカから伝わった世代分類を指す言葉ですが、フリー百科辞典のウィキペディアは、次のように説明しています。「1990年代中盤から2000年代終盤、または2010年代序盤までに生まれた世代。生まれながらにしてデジタルネイティブである初の世代。ジェネレーションYに続く世代であることからZの名が付いている」。

使われているケースを見ると、Z世代では、賃貸住宅入居世帯の世帯主は、30歳未満が約35%で最も多く、次いで30歳代が26%。平均年齢は38歳(令和3年度「住宅市場動向調査報告書」国土交通省)となっています。30歳未満と30歳代の合計で全体の60%を占め、やはり賃貸市場を見る場合、Z世代を注視することが必要ということになります。

ただ、現実的には賃貸住宅が選ばれる理由の大きなポイントは家賃、立地・環境、部屋の広さ・設備の3点に集約されていることはよく知られています。ユーザーの世代の呼び名がZ世代であっても、住宅の選択理由と重視する設備には、世代だけであつたられないものがあるようです。

**Z世代であっても住宅の選択は現実的**

ところで、賃貸住宅入居世帯の世帯主は、30歳未満が約35%で最も多く、次いで30歳代が26%。平均年齢は38歳(令和3年度「住宅市場動向調査報告書」国土交通省)となっています。30歳未満と30歳代の合計で全体の60%を占め、やはり賃貸市場を見る場合、Z世代を注視することが必要ということになります。

# 東京のオフィス「2023年問題」がクローズアップ

## 働き方の変化が不動産市場に影響投げかける

これまで、「20××年問題」と、20××年を契機に発生が予想される様々な話題がクローズアップされてきましたが、今、東京のオフィス「2023年問題」が浮上しています。



賃貸住宅市場と違った動きを見せるオフィス市場の今後が注目されます

来年の2023年迎りから表面化する東京のオフィス「2023年問題」とは、東京圏においてオフィスに対する需要がしぼみ、とくに新築物件の入居がままならないというものです。東京のオフィス「2023年問題」が発生した背景にあるのは、新型コロナウイルスの感染拡大が挙げられます。感染者数の増大と歩調を合わせるかのように、オフィスの空室率が高まり、そこに新築が大量に出始めたのが市場のニーズを冷やす要因になりました。

コロナ禍の拡大によりテレワークが急速に高まり、一定数のテレワーカーが定着したことがあります。自宅で仕事をするの

コロナ禍が多くの問題を投げかけていますが、オフィス需要にまで影響を及ぼしています



ですから、今まで働いていたオフィスの需要は減少し、売り手市場だった都心の優良ビルが埋まらない現象が見え始め、そこに新築が出始めたことから市況は緩んでしまいました。

その上に、生活の拠点となる住居と違い、借り手の企業も社会の働き方改革に歩調を合わせたテレワークの拡張とともに、経費削減的にオフィスの縮小を図るケースが出てきました。そうしますと、市場全体の需要の落ち込みは拍車がかかることと

なります。

### ウィズコロナでオフィス需要がどう変化するか

オフィスの建設の場合、建物の仕様や資金手当てに時間をかけてプランニングします。まして都心の総合的な開発の一環として建設されたケースでは、何年も前から長期の需要を見込んで取り組んでいるのが一般的です。ですから、急に計画を変更することもままなりません。

東京オフィス「2023年問題」も、コロナ禍に直面したことから起きてきたもので、予測不能の面がありますが、市場の動向を見極める難しさを示しているようです。

ただ、テレワークが今後、どこまで広がるかです。テレワークが情報関連の企業中心に広がる一方で、業務の推進にオフィスに出社することを推奨する企業が増えていることから、ウィズコロナ、ポストコロナとなれば、オフィス需要の状況がかなり変わると見られています。

### 賃貸経営ワンポイントアドバイス

## 「個人情報の適正な活用」に最善の注意をお客様の大事な財産だと思って守ること

**データベースを保有している場合オーナー様も個人情報取扱事業者**  
平成15年に制定された個人情報保護法を改正した、「改正個人情報保護法」が施行されて4カ月が過ぎました。利用停止・消去等の請求権の拡大、漏えい等の報告・本人通知の義務化など

小規模事業者は対象外でしたが、現在では個人データの量の多い少ないに関係なく、個人情報のデータベース等を保有し、これらを事業として利用している場合、個人情報取扱事業者の対象となります。ですから、個人事業主の賃貸

保存していたUSBメモリを壊したり、パソコンがウイルスに感染して入居者のデータが改ざんされたり、盗難にあつてデータを紛失したりすれば、安全管理が問われます。では、何をどう

そして個人データの漏えい、滅失、毀損防止に努め、万一、個人情報漏えいした場合は、本人に通知する義務を負います。また、個人情報取扱事業者の義務として、個人情報の不適正な利用の禁止が定められています。インターネットやSNSの環境が発達した今日、ちょっとした手違いで情報が拡散してしま



どが改正され、賃貸経営のオーナー様も関係する場合がありますので、改めてチェックしてみたいと思います。

経営オーナー様も1人でも個人情報を保有、管理している場合、「個人情報取扱事業者」となります。月々の家賃入金、税金、保険金払い込みなどの管理にパソコン、スマホを利用されているオーナー様には、便利さの半面、リスクが伴います。

気をつけなければならないのです。基本的なことですが、特定の個人を識別することができるといえる情報が重なりあうと、個人情報を管理する時は、お客様の大事な財産だと思って守る必要があります。



過度に不安になることはありませんが、「個人情報の適正な活用」に最善の注意が求められるものです。

### 情報パック



### 令和4年分の「路線価」公表

## 全国平均で前年比プラス0.5%、2年ぶりの上昇 最高路線価が昨年比で上昇したのは15都市

国税庁から遺産相続や贈与税の算定基準となり、土地価格相場に影響を及ぼす路線価の令和4年分が、7月1日公表されました。

令和4年分の路線価は、令和4年1月1日から12月31日までの間の相続税や贈与税の算定基準となります。全国約32万地点の標準宅地は、コロナ禍の影響がやや薄れ、景気の上向きなどの期待感もあって、平均で前年比0.5%のプラスで、2年ぶりの上昇となりました。

都道府県庁所在都市で最高路線価が昨年比で上昇したのは、さいたま、横浜、名古屋、京都、広島、佐賀などの15都市で、下落したのは東京、静岡、

大阪、神戸、熊本などの16都市。都道府県別で上昇したのは20都道府県で、下落したのは27県となっています。

今年も路線価日本一となったのは東京都中央区銀座の「鳩居堂」前で、1㎡当たり4,224万円と、37年連続して日本一となっていますが、昨年比1.1%のマイナスです。

### 公示価格の80%程度で市場の実勢価格の目安となる

路線価は毎年1月1日を評価時点として、相続税や贈与税の財産を評価する場合に適用されるもので、市街地の路線（道路）に面する土地の1㎡当たりの単価（標準評価額）。地価公示価格の80%程度を目途に評価され、路線価と公示価格は、市場で取り引きされる実勢価格の目安に



なります。賃貸経営と土地の関係としては、地価が上昇すれば、すでに賃貸経営を始めている場合、含み資産が増えるともいえますが、その分、税の負担も増えることとなります。また、土地を所有しているケースでは、やはり地価が上昇した分、含み資産が増える一方で、税金にも影響することです。今年の路線価が昨年比わずかながらでも上昇したことは、留意されるところです。

### ちょっと一服



賃貸住宅物件を広告する際のルールに当たる、「不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）」改正が、この9月1日に施行されます。今回の主な改正点は、「交通の利便性・各種施設までの距離又は所要時間」「特定事項の明示義務」「必要な表示事項（別表）に新設（追加）した事項」について強化されています。また、「物件名称の使用基準」「未完成の新築住宅等の外観写真」「学校等の公共施設やスーパー等の商業施設を表示する場合」などについて、緩和されています。たとえば、交通の利便性に

### 「不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）」の改正、9月1日に施行

ついて、最寄駅等から物件までの徒歩所要時間を明示するよう規定されていますが、これを物件から最寄駅等までの徒歩所要時間を明示すること（バス便の物件も同じ）に変更されました。物件の起点についても、マンションやアパートの建物出入口を起点とすることが明文化されました。なお、不動産公正取引協議会連合会から、小冊子「表示規約同施行規則 主な改正点」が発行されました。同連合会のホームページからダウンロードできます。



(※) 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。