

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



賃貸経営の最新ニュースを皆様へ！ 無料配布しております。
賃貸経営の管理・リフォーム・経営に関するご相談などお気軽にお問い合わせください。

Real Estate

■2022年1月号

■URL: <http://www.milford.co.jp>

発行店: 株式会社ミルフォード・リアルエステート

住所:

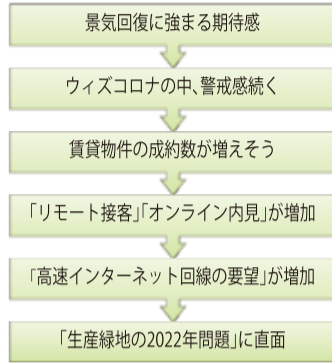
電話:

担当者: _____



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います

新年を迎えた賃貸住宅市場の主な動向



景気の動向ですが、内閣府から公表された令和3年11月の景気ウォッチャー調査(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。

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目に見えませんが、変異は今後も続くと考えられます。すっ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そうです。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が、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」を要望する声も急速に高まっています。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、4年に入ってから移動者数の増加が予測されています。賃貸物件の成約数も増えそうです。当初、学生の進学

移動者数の増加で賃貸物件の成約数も増えそうです

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。

ウィズコロナの中、市場の動きを的確に捉えて最善の賃貸経営を



通信速度の速い「インターネット回線」を要望する声も急速に高まっています

率の低下やリモート授業、入居者のリモートワーク、収入減による他エリアへの転宅等が危惧されたコロナ禍にあっても、賃料水準にたいした落ち込みはなく、堅調に推移しています。

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った通り、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、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ると懸念されています。こうした見えてきますと、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うか。

賃貸マーケット情報

子どもの安全確保や親同士の交流支援に「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。

共同住宅を対象に、「事故や防犯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です。



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

賃貸住宅の補助対象となるのは新築と改修で、「子どもの安全確保に資する設備の設置」に対する補助は1戸当たり上限100万円、「居住者等による交流を促す施設」の設置に対する補助は1戸当たり上限500万円となっています。子どもの安全確保に資する設備の設置(案)では、バルコニー・窓などからの転落防止に転落防止の手すり等の設置、感電や火傷を防止するチャイルドロックや立消え防止等の安全装置が付いた調理器具の設置、不審者の侵入を防止する防犯性の高い玄関ドア等の設置など、詳細に実施項目がピックアップされています。

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月中旬が予定されています。

ニュースフラッシュ

「国土交通省DX推進本部」の設置 DXの推進・加速が本格化

「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・加速するための全体的な推進組織として、新たに「DX推進本部」を設置したもので、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核とする「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。



「令和2年国勢調査」に見る賃貸市場を取り巻く住宅事情

持ち家の割合が低下して賃貸住宅が増加

日本に住んでいる全ての人口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。



調査結果から特筆されることは、世帯数と外国人人口が大きく増加したこと

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、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1404万8千人。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、



賃貸住宅に住む世帯は、全体のおよそ3割を占めています



全国の約3割を占めています。都道府県別の人口増加率が最も高いのは東京都で、次いで沖縄県、神奈川県など8都県。39道府県で減少し、うち33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、1億2339万9千人に対して、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1世帯当たり人数は減少 一方、一般世帯数は5570万5千世帯で、世帯人数が1億2316万3千人。1世帯当たりの人数は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て、1世帯当たり人数は年々減少しています。都道府県別の一般世帯の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61.4%）と最も多く、次いで「民営の借家」が1633万1千世帯（29.7%）、都道府県営住宅や市町村営住宅の「公営の借家」が190万2千世帯（3.5%）、社宅や公務員宿舎などの「給与住宅」が155万2千世帯（2.8%）、「都市再生機構・公社の借家」が74万7千世帯（1.4%）となっています。平成27年と比べると、「持ち家」の割合は、62.3%から61.4%に低下しています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

時代と入居者ニーズに即応した手法で契約促進を図り、入居率を高めます



て、いい方向に進むことになり。もし部屋が何戸か空いているなら、今年は何としても満室にして賃貸経営の安定を図りたいものです。とにかく賃貸経営は、入居率

「み」にあると思われ。時代と入居者ニーズに即応した手法が効果的に実行されて相乗効果を生み、機能的に仲介されて、契約が促進されます。やはり身の丈に合った、無理せずに行けるプランを確実に手がけていくことに尽きるの

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・WiFi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



て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。ひいては満室経営の実現を図る手立てではないでしょうか。今年の賃貸市場はコロナ禍の大きな流れの中、非対面取引がさらに進み、昨年同様難しい局面が予測されますが、オーナー様との連絡、企画・プランの推進により、密接に一体となつて取り組んで参る所存です。例年にも増して今年一年よろしくお願いたします。

情報パック



『ウイズコロナ時代に人気の条件・設備』ランキング

「通信速度の速いインターネット環境」と「ワークスペースを確保できる間取り」が人気

賃貸住宅をお探しの消費者が求める条件や設備は時代とともに変化していますが、このほど不動産情報サービスのアットホーム(株)から「不動産のプロが選ぶ!『ウイズコロナ時代に人気の条件・設備』ランキング」が発表されました。

2020年4月までのコロナ禍前(ビフォーコロナ)とそれ以降(ウイズコロナ)の人気の条件と設備の調査結果を発表したものです。ビフォーとウイズの間はわずか2年ほどですが、賃貸住宅を選ぶ条件や設備に微妙な変化が現れています。順位は複数回答の結果です。



それによりますと、賃貸住宅編では、ウイズコロナ時

代に人気の条件設備の1位は、無料のインターネット環境(ネット環境の充実)で、2位が通信速度の速いインターネット環境(同)、3位がワークスペースを確保できる間取り(仕事・学習用スペースの充実)となっています。

新しい生活様式を整えたい消費者の要望・希望に注目

オンライン授業やテレワークを実施するための条件・設備がビフォーコロナと比べ人気となりました。ちなみに、4位から10位は次の通りとなっています。

宅配ボックス(通販の利用拡大)、ワークスペースを確保できる広さ(仕事・学習用のスペースの充実)、防音性に優れたRC造(音漏れ防止)、スーパーやコンビニなど周辺施設が



整っている(おうち時間の充実)、リビングが広い(仕事・学習用スペースの充実)、戸建タイプ(おうち時間の充実)、南向き(日当たりがよい)。

やはり、「通信速度の速いインターネット環境」「ワークスペースを確保できる間取り」が上位にランクインし、オンライン授業やテレワークを実施するための条件・設備がビフォーコロナと比べ人気となりました。

ちょっと一服



オーナー様をはじめ、お取引の皆様、よい年をお迎えでしょうか。旧年中はひとかたならぬご愛顧にあずかり、誠にありがとうございました。今年一年も昨年同様にお世話になります。昨年にも増してお引き廻しのほどお願い申し上げます。

活発な動きに期待が寄せられています 今年もよろしくお願申し上げます

今年こそと、物件の活発な動きに期待が寄せられています。本格的な回復はまだで、様子見といった感じ。例年の通り、1月も10日を過ぎますと、新生活準備のお部屋探しに多くのお客様の来店、問い合わせが入ります。オーナー様には空室、入居条件の最終確認に急なご連絡を差し上げることがありますので、携帯電話等にご注意ください。私どもも全力で仲介のサポート、お手伝いをさせていただきますので、何とぞよろしくお願い申し上げます。

(※) 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。