

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7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:

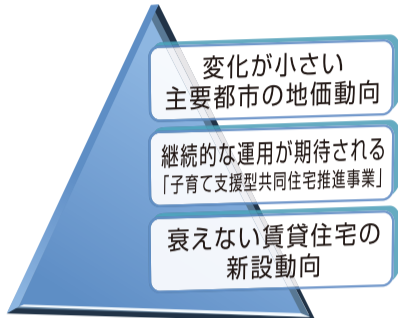
担当者: _____



まだまだ新型コロナウイルス感染症の動向には目が離せませんが、今後、為替市場の傾向や海外の投資用不動産に対する動きが注目されます

また、共同住宅における子どもの安全確保や親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」の令和4年度の募集が、6月1日から開始されました。応募期間は令和5年2月28日までですが、予算執行状況を前倒しで終了する場合があります。令和3年度補正予算で創設された新制度で、子育て支援として今後も継続的に予算が組

賃貸住宅を取り巻く最新事情



例年になく今年の天候は変則気味で、気温のアップダウンに悩まされます。ウイズコロナのもと、様子を見ながらお客様に対応させていただいてありますが、半年を過ぎ、賃貸市場を取り巻く環境の変化は、一段とスピードアップした印象を受けます。

前期と同様といった調査結果が、国土交通省から発表(令和4年第1四半期の地価LOOKレポート)されました。令和4年1月1日〜4月1日の全国80地区の地価動向は、大半の地区で変動率区分が前期と同様で、変化が小さい四半期となっています。住宅地はマンションの販売状況が前期に引き続き堅調で上昇を維持し、商業地も、新型コロナウイルス感染症の影響により下落している地区があるものの、低金利環境の継続等により横ばいから上昇、または下落から横ばいに転じたものです。

令和3年度の地価の動向については、2面の「令和4年版土地白書」を参照してください。また、共同住宅における子どもの安全確保や親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」の令和4年度の募集が、6月1日から開始されました。応募期間は令和5年2月28日までですが、予算執行状況を前倒しで終了する場合があります。令和3年度補正予算で創設された新制度で、子育て支援として今後も継続的に予算が組

「子育て支援型共同住宅推進事業」の募集開始

例年になく今年の天候は変則気味で、気温のアップダウンに悩まされます。ウイズコロナのもと、様子を見ながらお客様に対応させていただいてありますが、半年を過ぎ、賃貸市場を取り巻く環境の変化は、一段とスピードアップした印象を受けます。



従来になかった、賃貸住宅入居者を対象とする子育て支援事業が始まっています

まれ、運用が期待されています。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。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。

賃貸住宅の新設着工 前年比14カ月連続の増加

ところで、賃貸住宅の新設傾向は衰えていません。4月の貸家の新設住宅着工は、前年同月比2.1%増、14カ月連続の増加となっています。前月同様、公的資金による貸家は減少しましたが、民間資金による貸家が増加したため、貸家全体で増加し、今年1〜4月の合計では前年比10.2%増と二桁の伸びです。賃貸住宅への投資環境に問題もなく、好調をキープしています。気になる家賃の傾向ですが、不動産情報サービスのアットホーム(株)調べの4月の全国主要都市「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向によると、マンションの平均募集家賃は、東京都下・埼玉県・千葉県が全面積帯で前年同月を上回った状態となっています。

賃貸マーケット情報



金融緩和等を背景とした、賃貸住宅投資の意欲は底堅いようです

令和3年度の「定期借家物件」の募集家賃動向 賃貸市場では希少性が高いタワーマンション

決められた契約期間が過ぎると更新のない「定期借家物件」に関するデータが、不動産情報サービスのアットホーム(株)から発表されました。発表された令和3年度の「定期借家物件」の募集家賃動向によると、首都圏における定期借家マンションの平均募集家賃は、前年度比で上昇と下落が入り混じり、面積帯により傾向が分かれて、シングル向きでは全エリアが下落しています。賃貸マンション全体に占める定期借家物件の割合は、各エリアとも5.5%以下と前年度とほぼ変わりませんでした。

また、定期借家アパートの平均募集家賃は概ね上昇傾向で、シングル向きが一部エリアにおいて下落しているが、東京都下・埼玉県・千葉県の3エリアは全面積帯で上昇しています。

なお、立地や設備が良いタワーマンションは、賃貸市場では希少性が高いが、タワーマンションの定期借家物件は、東京23区において港区・新宿区・中央区・江東区の4区で8割を占めています。



三菱UFJ信託銀行 不動産マーケットリサーチレポート 「東京都心の賃貸住宅」発行
三菱UFJ信託銀行(株)はこのほど、不動産マーケットリサーチレポート「東京都心の賃貸住宅」を発行しました。それによりますと、「コロナ禍以降、東京都心の賃貸住宅を取り巻く環境は大きく変化した。人口流出やテレワークの普及といった新しい働き方等の影響も指摘されている。投資判断にこうした変化を如何に織り込むかは市場参加者共通の課題となっている」とし、「東京都心の賃貸住宅のリーシングにおいては、コロナ禍以降、需給バランスに緩みが見られ、ワンルームタイプの賃料は横ばいに転じ、ファミリータイプも上昇が止まった」と見えています。

野村総合研究所 「2022〜2040年度の 新設住宅着工戸数を予測」
(株)野村総合研究所はこのほど、日本における「2022〜2040年度の新設住宅着工戸数」等の推計・予測結果を発表しました。それによりますと、新設住宅着工戸数は、2021年度の87万戸から、2030年度には70万戸、2040年度には49万戸と減少していく見込み。短期的にはウクライナ侵攻や新型コロナウイルスの感染拡大に伴う供給制約の影響で落ち込む可能性を内包しつつ、長期的には現在の傾向を維持して減少していく見通し、と捉えています。また、2030年度には給与住宅を含む貸家の新設着工戸数については、28万戸に漸減する見込み、と予測しています。

経済再開や、働き方について大半の企業でオフィス回帰が前提であることを踏まえれば、その持ち直しが期待できる。また、「賃貸住宅への投資人氣に陰りが見られない一方、市場の物件選別機能の低下を懸念する声も聞かれる。市場変動のリスクも念頭に置いた、慎重な物件選別が肝要になる」と捉えています。

国際情勢等の影響を受けて建物部材の価格が上昇

必要な修繕プランは実行したいものです

建設資材や工事費の上昇が建物の修繕・補修をはじめ、リフォーム、原状回復の工事費用に影響を及ぼしています。賃貸住宅経営における管理面から資材価格上昇の近況を見ていきます。



思いがけない資材価格の上昇が、工事単価のコスト増の要因になっています

元来、賃貸経営は景気に大きく左右されない、安定した需要に支えられているビジネスと評価されています。ところが、賃貸住宅を構成する建物部材の価格が国際情勢等の影響を受けて上昇に直面しています。

今までも外国為替市場の影響から輸入資材が高値になったり、大型都市開発、復興工事の需要等で建設資材や人材がひっ迫して工事費が上昇する事例を経験してきました。しかし今回は、木材価格上昇を引き起こしたウッドショックが長引いて価格高騰が懸念された矢先に、ウクライナ情勢で木材や多様な建設資材の流通価格が相次いで上昇して、市場を脅かしています。



競争の激化で、建物の改良工事は必要とされます。市場を見れば、賃貸を合意する際の準備が整えられています。



事実、木材・木製品の国内価格で家の構造や内装、家具に広く使用される集成材は、平成27年の平均が100の国内物価指数が、その後5年間ほぼ横ばいに推移し、令和2年12月は96.8であったのが、3年12月には255.8と1年間に2.6倍の大幅上昇となっています。

修繕・補修、リフォームを行い物件の競争力を高める

現在も集成材や製材、合板、丸太の上昇継続が懸念されており、住宅の新築、リフォームに不可欠の合板、製材、集成材の価格が上昇すれば、自然、工事価格そのものにも跳ね返ってくる

ることになります。

ただ、国土交通省が、毎月実施している全国における建設資材価格動向の5月25日の調査結果によると、セメント、生コン、アスファルト合材、H形鋼、木材、石油などがやや上昇し、骨材(再生砕石)は横ばい、とされています。需給動向、在庫状況についても、資材によって逼迫、均衡、品不足になるものもある程度は、普通の状態といった程度の違いがあるようです。

賃貸住宅は適時に、修繕・補修、リフォームを行い、物件の魅力を高めて市場での競争力を高めることが求められ、そのためにも入居者ニーズにタイムリーに 대응する設備強化や改良工事が必要とされます。また、経年劣化への備えも怠れません。

建設資材や工事費の高騰の影響が不安視されている中、必要な修繕プランは実行したいものです。修繕・補修、資金手当て等についても、何なりとご相談ください。

個人情報の取り扱いに関するルールを定めた法律

年々巧妙化する特殊詐欺事件やプライバシー権尊重の対策から、個人情報の取り扱いが厳密になっていきます。この4月には「改正個人情報保護法」が施行されました。

4月に「改正個人情報保護法」が施行 賃貸経営オーナー様も取扱事業者になる

同法と賃貸経営、及び賃貸オーナー様との関わりについて説明させていただきます。



不動産ビジネスは物件情報のほか、取引顧客の氏名、住所、電話、メールアドレス

に関するルールを定めた法律が、「個人情報保護法」です。個人情報とは、生存する個人に関する情報であつて、特定の個人を識別することができるものをいいます。例えば、氏名・住所・生年月日、顔写真、顔認識データ、指紋認識データ、マ

拡大、漏えい等の報告・本人通知の義務化などが主なる改正ポイントである「改正個人情報保護法」が施行されたものです。

平成17年に施行された個人情報保護法は、当初、保有する個人



インナンバー、旅券番号、免許証番号などがあります。個人情報保護法が制定されたのは平成15年で19年も前です。

それ以降、見直しと改定を繰り返し、今回、利用停止・消去等の請求権の

個人情報対象が5千人未満の小規模事業者は対象外でしたが、現在ではたとえ1人の個人情報を保有、管理している場合でも、個人情報取扱事業者の対象となります。

ですから、個人事業主の賃貸経営オーナー様も「個人情報取扱事業者」となります。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、これらを利用して

る場合、個人事業取扱事業者に該当する可能性があります。(続く)

令和4年版「土地白書」に見る不動産市場の動向

情報パック



令和4年は景況感の改善等を背景に住宅地・商業地ともに地価上昇

令和4年版の「土地白書」が国土交通省から公表されました。令和3年度における地価を始めとする不動産市場の動向や、土地に関する国民の意識調査結果などが取り上げられています。白書が取り上げる土地問題のポイントをまとめてみました。

地価の動向について、令和3年は新型コロナウイルス感染症の影響により、住宅地は平成28年以来5年ぶりに、商業地は26年以来7年ぶりに下落に転じたが、令和4年は景況感の改善等を背景に住宅地・商業地ともに上昇に転じています。

地価公示で令和4年1月1日時点における全国の地価動向を見ると、全用途

平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じました。

3大都市圏の平均変動率では、全用途平均・住宅地が東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年ぶりに上昇に転じ、商業地が東京圏、名古屋圏は上昇に、大阪圏は横ばいに転じています。地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じました。

土地取引件数はほぼ横ばいで、2年前の水準で推移しています。

「賃貸住宅でかまわない」は大都市圏で9.9%、地方圏で11.4%

不動産市場の動向で、オフィス市場の経緯を見ると、東京都心5区では令和2年度以来上昇が続いていた空室率が、令和3年7～9月期には



6.3%と、平成26年10～12月期以来7年ぶりに6.0%を超えたが、令和3年10～12月期には6.4%と前期からほぼ横ばいとなりました。平均募集賃料については、令和2年7～9月期をピークに、下落が続いています。

住宅市場の動向で、賃貸マンションの賃料指数の推移を見ると、平成21年(1)期を100として令和3年10～12月期は、東京23区で113.2となり、大阪府で123.9となっています。「持ち家志向か」「借家志向か」については、「土地・建物の両方を所有したい」が大都市圏で67.2%、地方圏で65.7%に対して、「賃貸住宅でかまわない」は大都市圏で9.9%、地方圏で11.4%となっています。

ちょっと一服



新型コロナウイルス感染症の落ち着きとともに、景況感が改善してきました。内閣府が6月8日に公表した5月の「景気ウォッチャー調査」結果によると、5月の景気の現状判断D1は、前月から3.6ポイント上昇し、54となりました。2～3カ月前の景気の先行きに対する判断D1は、52.5と前月から2.2ポイント上昇。住宅関連も現状、先行き判断D1ともに、今年になって最も大きく上昇しています。景気の先行き判断が4カ月連続の改善となり、本格的な景況感の改善に期待が寄せ

景況感の改善に期待が寄せられる一方、円安や原材料価格の高騰などに不安感

られています。また、(株)帝国データバンクの5月調査の「TDB景気動向調査(全国)」の景気D1でも前月比0.4ポイント増の41.2で、3カ月連続で改善となりました。業界別の不動産D1は、前月比1.5ポイント増の44.7です。こうしたことから、今後の景気の見通しは、コロナの感染者数がさらに減少して、経済活動の活性化が進むことに加えて、世界情勢、円安や原材料価格の高騰などの行方にかかっているようです。

(※) 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。