

賃貸経営最新ニュース 賃貸マーケットレポート



# NKコンサルティングNEWS

■発行所：NKコンサルティング株式会社 ■本社：千葉県市川市市川1-7-6 ■TEL. 047-307-9188  
■2022年12月号 ■毎月1回発行 ■http://www.nk-consul.co.jp ■E-mail. nara.keiju@nk-consul.co.jp ■FAX. 047-325-9075

## NKコンサルティング株式会社

既成概念を打ち破り、新たな発想と  
創意工夫により不動産価値を高め、  
お客様に満足と  
経済的安定を提供します。



代表取締役  
奈良 桂樹



安定成長の中、多様性が一気に進んだ賃貸住宅市場ですが、今年から来年にかけて多くの課題が積み残されて、年を越えようとしています

今年一年の賃貸市場を取り巻く主な傾向

- 一部でコロナ禍の影響を受ける
- ウイズコロナで様子を見ながらの対応続く
- 各層のボリュームゾーンに大きな変化が見られない
- 景気の先行きには持ち直しに期待
- 19か月連続の増加が続く貸家の新設

今年一年の賃貸市場を取り巻く主な傾向

「騒音等のクレームの増加」や「クレーム・収入減による退去」「賃料減額の要求」などが一部で見られました。

すっきりしたアフターコロナとはいかなく、ウイズコロナで様子を見ながらの対応が続いています。

景気の動向は、内閣府の「景気ウォッチャー調査」と帝国データバンクから発表される「TDB景気動向調査」を中心に紹介していますが、海外情勢、為替相場、繰り返されるコロナウイルスの感染拡大等々が重なって、見通しを難しくしています。

それでも、先行き改善傾向で推移すると見込まれ、景気は持ち直しているだけに期待したいものです。

ところで、今年見られた賃料の傾向ですが、在宅ワークやオンライン授業が浸透して、需要構造にやや変化も見られました。市場全体を大きく変えるほどの変化とはなっていません。

単身向け、カップル・ファミリー向け物件それぞれのボリュームゾーンに変化が見られない一方、好環境な立地、築浅、整

## ウイズコロナの対応が続く中、強まる市場の競争激化

今年も残り1か月。この一年色々ありましたが、一年を締め、オーナー様の賃貸経営の成果はいかがでしたでしょうか。新型コロナウイルス感染の拡大に翻弄された、今年一年の賃貸市場を取り巻く動向をまとめてみました。



マーケットも「with コロナ市況」に応じて、微妙な変化が見られます

「賃料減額の要求」などが一部で見られました。

また、貸家の新設着工は依然増加傾向が続き、9月の新設住宅着工戸数は、前年同月比8.1%増の約3万戸で、19か月連続の増加となりました。公的資金による貸家が4か月ぶりに減少したのですが、民間資金による貸家が3か月連続で増加したため、貸家全体で増加となったものです。

賃貸住宅の供給面での新設増は、市場における競争激化の傾向を強める結果となります。

このほか、日本銀行が調査した地域経済報告「さくらレポート」(2022年10月)は、賃貸住宅関連の投資について、各地域の関連する企業から次のような声を取り上げています。

「貸家の着工は、節税需要が底堅いものの、金融機関の厳格な審査目線もあり、引き続き低位で推移している(名古屋)」、「資材価格の高騰による建設費用の高まりから採算性が悪化しており、貸家の受注は減少している」(金沢)など、地域ごとの多様な展開が見られます。

「今年、賃貸市場で見られた主だった出来事」は2面に続きます。

### 完成時には全てのプロジェクトが入居率100%を達成するNKコンサルティングの賃貸住宅。

2022.4 完成 連棟長屋  
Suwada Garden Terrace



賃貸住宅に注文住宅のクオリティ



入居者に満足いただけるような賃貸物件を目指し現在続々と企画しておりますのでご期待ください。

#### 入居者様の声

##### S・K様ご夫妻

初めて連棟の物件に住むので音などが心配でしたが、隣住戸との壁が厚く防音対策がされているので、生活音も気にせず過ごせています。TVモニターフォンがスマホと連動していたり防犯カメラが設置してあったりと防犯面も安心です。また、各戸が近いことで不在にしても誰かが見守ってくれているという安心感もあります。

##### K様ご夫妻

通勤族のため、賃貸住まいでも子ども達それぞれの部屋をもてる3LDKの物件を探していました。この物件は3LDKかつ広いロフトもついているので、収納力も魅力だと思います。また、床が傷つきにくい素材のため、安心してペットを飼うことができお掃除もしやすいので助かっています。



NKコンサルティング株式会社  
■宅地建物取引業/国土交通大臣(1)第10107号  
■賃貸住宅管理業/国土交通大臣(2)第728号

〒272-0034 千葉県市川市市川1-7-6 愛愛ビル3階  
TEL.047-307-9188

NKハウジング株式会社  
賃貸住宅管理業/国土交通大臣(2)第5236号

〒272-0034 千葉県市川市市川1-7-6 愛愛ビル3階  
TEL.047-307-9192

今年、賃貸市場で見られた主だった出来事

コロナ禍にあっても市場の環境整備が進む

今年、賃貸市場で見られた主だった出来事を振り返ってみます。コロナ禍にあっても、市場の環境整備は大きく進んでいるのが分かります。

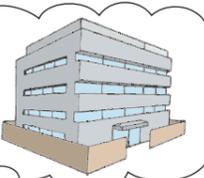
今年、賃貸市場で見られた主だった出来事

- ・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）
- ・成年年齢が20歳から18歳に引き下げ（18歳から賃貸借契約に親権者同意書が不要）
- ・世帯数が増加し、賃貸住宅の需要を支える（「令和2年国勢調査」の結果）
- ・重要事項説明等の書面の電子化がスタート（書面の電子化が5月18日に解禁）
- ・東京のオフィス「2023年問題」がクローズアップ（東京圏のオフィスに対する需要減少の懸念）

世帯数が一貫して増加しているのが、「令和2年国勢調査」の結果、明確となりました。令和2年10月1日現在のわが国の一般世帯数は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年に比べて、人口が約95万人減少したのに対して、世帯数は237万3千世帯の大幅増と、一般世帯数がここ20年、絶えず増加しており、この世帯数の伸びが現在の賃貸住宅の需要を底堅く支えています。

4月1日に「民法の一部を改正する法律」が施行され、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられました。賃貸借契約にも影響して、18歳であれば賃貸借契約に親権者同意書が不要となりました。ただ、18歳の成年だからとい



今年、賃貸市場はコロナ禍にあっても、環境整備が大きく進みました



って当然、フリーパスで契約が結ばれるものではありません。契約に際しては、決められた書類、連帯保証人が必要です。

重要事項説明等の書面の電子化が本格的にスタート

また、4月には「改正個人情報保護法」が施行され、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」の対象となり、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、個人事業取扱事業者に該当する可能性が生じます。

5月にはいよいよ不動産取引時における書面の電子化（電子的方法）が、解禁になりました。宅地建物取引業法関連で、宅地建物取引士の押印廃止や重要事項説明書、契約締結時書面、媒介契約締結時書面等の書面の電磁的方法による提供を可能とする改正規定が、5月18日から施行されたものです。

このほかにも、働き方の変化が不動産市場に影響投げかけ、東京のオフィス「2023年問題」がクローズアップされました。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観測です。

当初、令和4年に優遇税制期間終了を迎える「生産緑地の2022年問題」の行方が注目されましたが、不動産市場が変化して住宅地のニーズが後退したことや、国が法改正で生産面の整備を図ってきたことから、大きな混乱も起きずに影響を限定的にしました。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「オーナーチェンジ物件」で手堅く経営 予算、場所等を考慮して好物件を購入



1棟、新物件を購入したオーナーは、前の所有者が結んだ賃貸借契約とともに、賃料を支払っている入居者を引き継ぐ形で賃貸経営を開始します。

事情があつて換金を急いだり、所有されているオーナー様の健康状態や相続対応、家庭の事情などの経緯があつて、いい時に売却してまとまった金額を確保しておきたい、といった事例が多く見られます。

探してもらおうことです。急に出てくることもあるので、予算、場所、規模等を考慮して半年、あるいは1年ほどかけるくらい余裕を見た方がいいと思われま



の立地、交通機関、建物設備等が、一定水準を維持している好物件を購入するにはどうすればいいかですが、一番手堅いのが普段取り引きのあ

る気心のよく知れた不動産会社に希望を伝えておき、

個別的な取り引きになるのですが、個別に依頼しておけば優先的に紹介してもらえます。

あと、オーナーチェンジ物件は、メリットが多い反面、注意点もあります。

旧契約の内容は、とくに詳細に確認することも必要とされます。

建設資材が高騰しているこの時期、新築や大規模な増改築を検討されているのであれば、オーナーチェンジ物件を購入して、当面の空室リスクを軽減した賃貸経営を手堅く運営するのも一案ではないでしょうか。

情報パック



「子どものための住まい探しに関する調査」結果

住まい探しに「周辺の治安状況」が影響 エリア決定に教育に関する項目が上位

幼児、児童が関連した悲惨な事故・事件が後を絶ちません。このほど、不動産情報サービスのアットホーム(株)から「子どものための住まい探しに関する調査」結果が発表されました。住まいを探している方の、子供の安全確保を図ろうとしている視点がよく分かります。

調査によると、住まい探しにおいて「周辺の治安状況」が影響すると回答した人は4割で、参考にした人は7割に上っています。

とくに小さい子どもがいる人ほど影響する傾向で、次いで「周辺に幼稚園・保育園・学校などの教育機関があるかどうか」「通わせたい学校がある

か」など、教育に関する項目が上位となっています。

物件から2km以内に必ずあつてほしいものとしては「小学校」が約62%を占め、次いで「病院」「スーパーマーケット」「駅・バス停」「中学校」「公園」が続きます。

病院、スーパーマーケット、公園は未就学児がいる人ほど高いニーズ

小学校は「6年間通うため近い方が安心だから」、病院は「子どもは突然けがをしたり、熱を出したりするから」というのが理由です。とくに病院、スーパーマーケット、公園は未就学児がいる人ほどニーズが高い傾向にあります。

また、「自分」「配偶者」の実家との距離は、ともに「車、電車で1時



間以内」を理想とする人が最多で、実際の距離よりも理想的な距離の方が近い傾向にありました。「自分の実家との理想的な距離」については、約35%が「徒歩・自転車圏内」と回答しており、配偶者の実家よりもより近い距離が求められるようです。

なお、子育てのために重視した住まいの条件では、約半数が「部屋数」で、次いで「立地の利便性」「日当たり」と続き、重視した設備は「モニタ付インターホン」「豊富な収納スペース」「駐車場」でした。

子どものための住まい探しに関するデータは、あまり見られません。それだけに、ファミリー向き物件の参考になるのではないのでしょうか。

ちょっと一服



住宅金融支援機構からお願いの通知「旧住宅金融公庫融資貸付住宅の賃貸借契約に係る制限事項について」が案内されています。

今年一年、大変お世話になりました

ある、と注意を促しています。さて、年が明ければ新春商戦がスタートします。物件の気になる箇所はこの時期にメンテナンスを施して、準備万端に新年を迎えたいものです。



(※) 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。