

千葉市内を中心に地域密着

丸一土地建物株式会社



# 丸一オナーナ通信

〒260-0012  
千葉県千葉市中央区本町 2-3-17  
TEL : 043-224-6561  
FAX : 043-225-3100

営業時間  
平日 9:30~18:30  
土曜 9:30~18:30  
日祭日 10:00~17:00

Mail : marufudo@beige.ocn.ne.jp

2024年 5月号

発行人: 丸一土地建物株式会社

URL: <http://www.maruichi-land.co.jp/>

不動産に関するあらゆるご要望におこたえします。  
アメリカ不動産経営管理士(CPM)有資格者がアドバイス。

## マイナス金利の解除にも 賃貸関連への投資意欲は堅調



今のところ表立っての動きは少なく、依然、賃貸関連への投資意欲は堅調のよう。

マイナス金利の解除は、不動産投資にも、微かな影響が見られます。

不動産投資に大きく影響する金融政策が変更され、マイナス金利の解除を決めたことから、住宅ローンを始めとする貸し出し金利の今後の変動が注目されています。これからの賃貸投資にも、金利上昇リスクが懸念されるどころです。

そうした中、日本銀行が4月4日に公表した、地域経済報告の最新の『さくらレポート』によると、各地域の景気の総括判断を「北陸を除く8地域では、景気は一部に弱めの動きもみられるが、『緩やかに回復』『持ち直し』『緩やかに持ち直し』とし、住宅投資については、やはり全国的に「弱い動き」「弱めの動き」としています。

景気動向については、内閣府や帝国データバンク発表の調査結果(「賃貸マーケット情報」参照)でも、「景気は緩やかな回復基調が続いているもの(一服感がみられる)」「景気ウオッチャー調査」と、幅広い圈内



賃貸市場の強気の上向き傾向は、物件内容によって違いは明白で、家賃設定にも二極化のフェーズを強めています

一方で、「不動産DIは、前月比1.0ポイント増の49.3。3カ月連続で改善」(TDB景気動向調査)するなど、不動産市場の回復ぶりが表れています。たとえば、賃貸市場の先行きを判断するバロメーターとして挙げられる、貸家の新設着工戸数で、今年の1~2月分が前年比1.8%増の約5万戸と、一時ブレイクがかかっていた賃貸住宅の新設がやや盛り返したようです。

このほかにも、昨年10~12月のマンション・アパート(一棟)の不

動産価格指数(国土交通省)が前期比4.1%増の164.3と、過去最高値を見せ、投資用不動産の価格も高価格を付けています。資材価格の上昇や金利環境の変化の中にあ

「子育て支援」が受けられる  
「子育て支援」が受けられる  
「子育て支援」が受けられる

## 賃貸マーケット情報

## ニュースフラッシュ

### 世帯数は「2030年にピークを迎える」 国立社会保障・人口問題研究所が推計

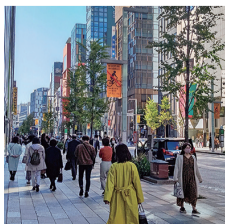
賃貸住宅の需要を支える世帯数が今後、増加して、「2030年に5,773万世帯でピークを迎える」といった推計が4月12日に公表されました。

2020年の国勢調査を基に、2020~50年の30年間の「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」について、国立社会保障・人口問題研究所が取りまとめたものです。

それによると、世帯総数は2020年の5,570万世帯から、10年後の2030年には大きく203万世帯が増えて、5,773万世帯となるが、20年後の50年には、一転して310万世帯少ない、5,261万世帯になるといった予測です。

そして、平均世帯人員は、「世帯の単独化」が一層進むことにより、2020年の2.21人から減少を続け、2033年に初めて2人を割り込んで1.99人に、2047年には1.92人になるとしています。

世帯数がこれから6~7年でピークを迎え、向こう15~20年頃から市場の変換点を迎えるといったイメージです。



景気は現状、先行きともに、一服感が広がっています

「不動産情報ライブラリ」  
スマホやタブレットから  
複数のデータを地図に重ねて閲覧  
オープンデータ等を活用して、価格、周辺施設、防災、都市計画などの情報を重ね合わせて表示する『不動産情報ライブラリ』(国土交通省)の運用が4月1日より、無料公開で始まっていますが、運用から1カ月を経て人気を呼んでいます。

「TDB景気動向調査(全国)」  
不動産DIは3カ月連続で改善  
今後の景気は緩やかに持ち直し

「街角景気」の直近の「景気ウオッチャー調査」(令和6年3月)によると、景気の現状判断DIは、49.8と前月より1.5ポイント減で、2カ月ぶりの低下です。

多様な発表レポートに見る最新のトレンド

# 安定の中に時代を映す賃貸市場

時代とともに変化を見せる、賃貸市場や賃貸ニーズの動向をチェックする様々な「調査」が行われています。調査結果を注意深く見ると、最新の市場の傾向が読み取れます。

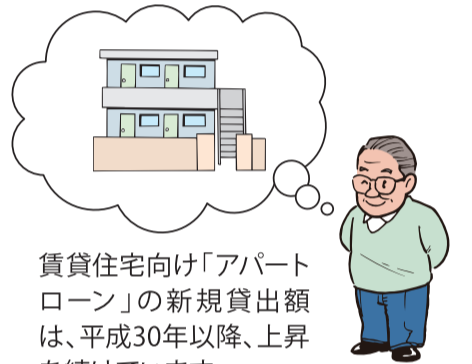


## 令和4年度の「アパートローン」新規貸出額3兆1615億円

賃貸住宅の建設・購入に係る融資「アパートローン」の令和4年度の賃貸住宅向け新規貸出額は、4万3132件の3兆1615億円で、前年度より3814件、4915億円増加しているのが国土交通省の調査で分かりました。

なお、令和4年度末の賃貸住宅向け貸出残高は36兆5255億円で、前年度末より1兆4212億円増加しています。

**首都圏・賃貸住宅の建築に8割以上の人が耐震性を重視**  
パナソニックホームズ(株)が発表した、『首都圏の賃貸経営に関する意識調査』結果による



賃貸住宅向け「アパートローン」の新規貸出額は、平成30年以降、上昇を続けています

と、首都圏の賃貸経営を考えている人のうち、賃貸住宅の建築において「建物の耐震性能が高い」ことを8割以上が重視すると回答しています。

現行の耐震基準に対して、より高いレベルの耐震性能を賃貸住宅に求めているようです。  
**許容できる最寄り駅までの徒歩時間は「15分以内」**  
WEBメディア運営の(株)しんげんが発表した「賃貸物件」に関するアンケート調査結果によると、許容できる最寄り駅までの徒歩での時間は、「15分以内」と答える人が1番多くなっています。

また、「物件を選ぶ際の立地で重視するのは、「スーパー・コンビニの近さ」が1位で、買い物に行く頻度が高い人はとくに重視。2位が「治安の良さ」、3位が「周辺の静けさ」と続きます。

また、「物件を選ぶ際の立地で重視するのは、「スーパー・コンビニの近さ」が1位で、買い物に行く頻度が高い人はとくに重視。2位が「治安の良さ」、3位が「周辺の静けさ」と続きます。

### 寮・住宅は下げ止まりの様相 人材確保の面から見直される

三菱UFJ信託銀行(株)が発表した、不動産マーケットリサーチレポート「人手不足時代における寮の需要」によると、寮・住宅は長期的には縮小傾向も、直近数年間は下げ止まりの様相を見せている、とまとめています。

近年、縮小トレンドにあった住宅や寮が、人材確保の面から見直され、活用の動きが広がっているとレポートしています。

## 賃貸経営ワンポイントアドバイス

### 4月1日から「相続登記の義務化」が始まる 3年以内に遺産分割の内容に応じた登記を

連しますから、今ひとつ気が進まないものですが、やはり、万に備えて、後々、争いの原因を残さない手配は、賃貸経営の延長線上にある課題ではないでしょうか。

「相続登記の義務化」が始まりました。これまででは不動産の所有者が亡くなった後、不動産を引き継ぐ人が行う名義変更の相続登記に義務はなかったのですが、4月1日以降、義務化されました。

法務省の「相続登記の義務化」の説明は、「相続人は、不動産



また、正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。

「土地・建物」を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をすることが法律上の義務になります(法務省)。「遺産分割(相続人間の話し合い)で不動産を取得した場合も、別途、遺

## 情報パック



### 「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が開始

## 所定の「省エネ性能ラベル」を用いて省エネ性能を表示することが必要に

2025年4月の改正建築物省エネ法施行により、全ての新築住宅に対し、省エネ基準への適合が義務付けられます。2050年までに温室効果ガスの排出をゼロにする、カーボンニュートラルを目指していることから、その実現に向けて、住宅・建築物の省エネ対策を積極的に進めているものです。そこで、来年4月の改正建築物省エネ法施行に先立ち、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が、この4月から始まりました。

消費者等が建築物を購入したり、あるいは賃借する際に、建築物の省エネ性能の把握や比較ができるようにする

もので、そのために、所定の「省エネ性能ラベル」を用いた表示が必要とされます。

### 消費者の注目度によって今後の広がりが十分考えられます

4月以降、事業者は新築建築物の販売・賃貸の新聞・雑誌広告、チラシ、パンフレット、インターネット等の広告において、努力義務ながら省エネ性能の表示ラベルの表示が求められます。ただし、新築以外の既存建築物についても表示は推奨されますが、表示しない場合の勧告等の対象とはなりません。当面は努力義務といっても、物件広告の省エネ性能に関する「エネルギー消費性能」「断熱性能」「目安光



※国土交通省ホームページより

熱費」等の表示が始めると、制度の運用面の留意点を解説したガイドラインも整備されていることもあって、消費者の注目度によって今後の広がりが十分考えられます。

「省エネ法」に先立ち省エネ性能表示制度がスタートしましたが、オーナー様におかれましては今後、賃貸住宅の新築を計画されている場合、省エネ対策を避けて通ることができなくなりました。新制度のスタートに際し、私どもも今後の賃貸物件の広告には注意を払っていきたく思っております。

## スポンサー契約を締結!

千葉県市原市をホームタウンとする社会人サッカークラブVONDS(ボンズ)とスポンサー契約を締結しました!当社のロゴが入ったユニフォームで選手たちが活躍しています!スポーツを通じた地域振興活動を積極的に行っていけたらと思います。

詳細は、次の公式ホームページよりご確認ください。  
<https://vonds.net/>

5月12日から千葉県リーグ1部が開幕となります!

この開幕戦はVONDSグリーンパークでホームグラウンドで出店があったりのぼりが出たりと盛大に開幕戦を迎える予定です!皆さんも応援よろしくお祈りします。



(※) 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。