

賃貸経営のお役立ち情報を三菱地所ハウスネットからお届けします

ハウスネット News

【ハウスネットニュース】



2025
Winter

賃貸住宅を選ぶ層が拡大、不動産着工数の減少…

変わりつつある 「不動産と個人の関係性」を 最新レポートから読み解く

お役立ち情報

相続登記が義務化
手続きのポイントと注意点

賃貸住宅を選ぶ層が拡大、不動産着工数の減少…

変わりつつある 「不動産と個人の関係性」を 最新レポートから読み解く

「永住するための家を新築」
唯一の「ゴール」ではない時代

今回の調査レポートでは、最初に
ここ10年の新築分譲マンションの

以前は、永住するた
めに新築の持ち家を建てる
ことが当たり前でした。しかし、
「首都圏のマンション市場では、この
『常識』は大きく変わってきた」とする
不動産マーケットリサーチレポートが
三菱UFJ信託銀行(株)より発表
されています。内容を詳しく
ご紹介します。

供給戸数と中古マンションの成約
戸数、貸家の着工戸数を比較して
います。それによると、2013年
にピークとなった新築分譲マンシ
ョンの着工戸数が2015年に貸

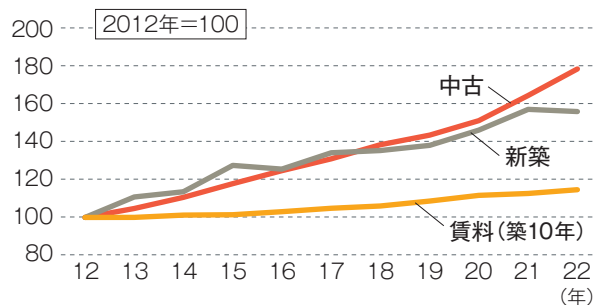
家と逆転。2022年には、貸家の
着工数が新築分譲マンション着工
数の倍近くになっています。中古マ
ンションの成約戸数も、増減があり
つつ緩やかに上昇していることか
ら、「永住目的で新築住宅を取得す
る」かつてのゴールに加えて、「中古
住宅を取得」、「賃貸住宅を賃借」、
「売却ありきで住宅取得」という選
択肢が増えているとしています。

一般的には、首都圏を中心にした
分譲マンションの価格高騰が、賃貸
マンションを選ぶ層が増えている要
因とされることが多いようです。実
際に、東京23区に分譲マンションの
価格は、2012年からの10年間で
新築は55.9%、中古は78.4%も
上昇。その一方で、賃貸マンションの
賃料は14.3%の上昇にとどまって
います(図1)。

賃料上昇が緩やかな理由につい
ては、投資家の存在を指摘。コロナ
禍でホテルなどが影響を受けるな
か、賃貸マンションはその安定性で
注目を集めました。

日本の賃貸マンションは、安定し

図1 分譲マンション価格(新築・中古)、
賃貸マンション賃料の比較(東京23区)



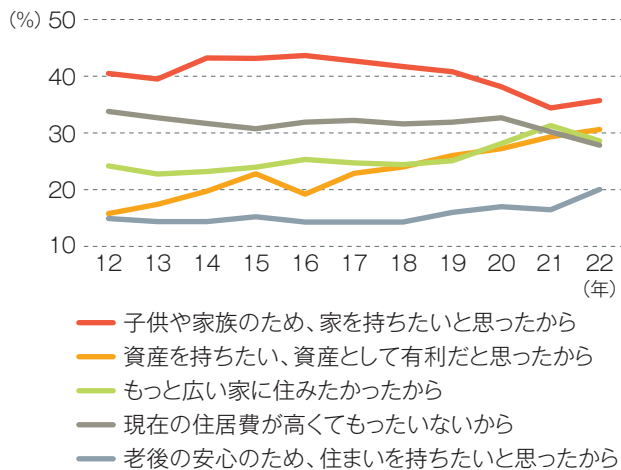
出所：不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」、東日本
不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」、日本不動産研究所・
アットホーム・ケンコーボレーション「住宅マーケットインデックス」を基に三菱
UFJ信託銀行が作成
注：賃貸マンションはファミリータイプ(40㎡～80㎡)

た借入金の金利と投資物件の利回
りの差が確保できると評価されて
いることなどから、今後も賃料の安
定に寄与していくとみられます。

モノに対する価値観が
「所有」から「利用」に

経済的な側面だけでなく、個人
のマインドの変化が賃貸の市場規
模拡大に影響しているのでは、とも
されています。新築志向の弱まりや、
中古に対する慣れが個人のマイン

図2 マンションの購入理由(首都圏)



出所：リクルート「首都圏新築マンション契約者動向調査」より
三菱UFJ信託銀行が作成

「子供や家族のため、家を持ちたいと思ったから」の割合は、ここ10年で79.8%から65.5%へ低下。この傾向は20〜30歳代で特に強く、今後の住宅取得者の中心となる年代は、必ずしも「所有」にこだわらないということが考えられます。過去10年の価格上昇幅も新築分譲マンションより中古分譲マンションの方が大きく、入居時点ですでに「中古」の賃貸マンションが選ばれやすいのでは、としています。

「売却を視野に入れた取得」 住宅選びの選択肢が広がる

さらに、住宅を取得する場合も、将来の売却を前提とした考え方が広がっている点を指摘。その背景には、マンションの資産性を重視する傾向があるのでは、と分析しています。

三菱UFJ信託銀行(株)の「首都圏新築マンション契約者動向調査」によると、

マンション購入時の理由で「資産を持ちたい、資産として有利だと思ったから」と回答した取得者は2012年に15.8%でしたが、2022年には30.4%まで増加しました。

「それぞれのライフステージ、置かれた環境に合わせ、固定観念にとらわれない住宅選びを行う

個人の間が強まってくだるう」と同レポートではまとめています。

不動産業界の市況やニーズを 俯瞰して把握する

「持たない」選択肢も増えるなか、新築着工数はどのように推移するのでしょうか。それについては(株)野村総合研究所が『2023〜2040年度の新設住宅着工戸数』で推計・予測しています。

それによると、新築着工数は2022年度の86万戸から、2040年度には55万戸と減少し、約36%も減る予想です。

一方、リフォーム市場規模については成長を続け、2021年の約7.6兆円から2040年には8兆円台後半となる予測。前述の「中古市場の拡大」や「マンションの資産価値を重視する傾向」とも連動する結果となっています。

さらに『2023〜2040年度の新設住宅着工戸数』では住宅建設技能者数の不足も予測しており、人手不足により人件費も上がるこ

とで、建築費がさらに上昇する可能性も考えられます。

国が推進する空き家対策事業など、今後は古いものを活用し資産価値を高める考え方が主流となっていくと見られます。賃貸物件においても、築年数にかかわらず資産価値を高めるための設備投資が重要な時代が来ると考えられます。

これらのレポートや予測データは、すぐに賃貸経営に役立つというものではありませんが、不動産業界の市況や個人の消費マインドを俯瞰して把握するにはとても有効です。ぜひ、今後の賃貸経営の参考にしてみてください。

【まとめ】

- 新築分譲マンションの着工数を貸家が上回る。賃貸マンションは賃料が安定。
- 「所有」から「利用」に。「売却」も視野に入れた住宅選びの選択肢が広がる。
- 古いものを活用し資産価値を高める考え方が主流となり、設備投資が重要な時代に。



2024年4月から施行スタート

相続登記が義務化 手続きのポイントと注意点



2024年4月1日から、相続登記が義務化されます。この改正は、
相続した家や土地を故人名義のままにしている人も対象となりますので、
申請の期限や注意点を解説します。

**所有者不明土地が問題化
登記を任意から義務へ**

近年、所有者不明の土地が増えて社会問題になっています。管理されていない空き家や空き地は、建物倒壊の危険や治安への影響もあることから、国交省ではこれまで任意とされてきた相続登記の「義務化」に踏み切りました。

2024年4月1日以降、相続や遺贈で不動産を取得した人は、「相続の開始および所有権を取得したと知った日から3年以内」に、所有権移転の登記(相続登記)の申請が必須となります。具体的には、必要書類を揃えて法務局に申請し、登録免許税を払うことになります。

遺産分割がある場合は、遺産分割の話し合いがまとまった日から3年以内とされています。また、4月1日より以前に相続した不動産についても、2027年3月31日までに申告手続きが必要です。そして、

義務化と同時に新設 「相続人申告登記」とは

履行期間内の簡易な申請で、ひとまず相続人としての登記義務を履行したものとみなされる制度が新設されました。ポイントは以下の4つです。

●各相続人が単独かつ自分のタイミングで申告できるので、遺産分割協議がまとまらない場合でも義務不履行による罰金を回避できます

●自分が登記名義人の相続人であることがわかる戸籍謄本などを提出するだけで済みます

●法務局へ申告する際の手数料はかかりません

●相続人申告登記は権利関係を示しているわけではないため、売却などの際には正式な相続登記が必要となります

正当な理由なく義務に違反したことがわかった場合は、10万円以下の過料の適用対象となるので気を付けましょう。なお、相続人が重病であったり、申請費用を負担する経済力がなかったりする場合などは「正当な理由」にあたりとされます。

複雑な登記は専門家に相談 簡易な申請制度の活用も

相続登記の手続きをすべて自分で行うことも不可能ではありませんが、なかには司法書士に依頼した方が良いケースも存在します。相続

人が複数いる場合や不動産の数が多い場合、不動産が遠方にある場合などは、相続が複雑でトラブルが起こりやすいので、司法書士などの専門家に相談すると安心です。

すぐに相続登記ができない場合は、同時に新設される「相続人申告登記」の活用をおすすめします。この制度では、簡易な申請を各相続人がそれぞれ単独で行えるので、他の相続人の承諾や同意を得る必要はありません。手続きは各市区町村の法務局で申請可能です。ご所有の土地の登記を見直してみましょう。

※詳しくは法務省のホームページをご確認ください