

## トピックス

### ~2020年 首都圏マンション 供給大幅増 完売相次ぐ

不動産経済研究所の発表、首都圏マンション市場動向によれば、供給戸数が前年同期比67.3%増加の3358戸。

大幅に供給戸数が増加しております。

また、契約率も70.4%と堅調。前月よりは若干下がったものの供給戸数を考えれば、順調な売れ行きとなっております。

昨年10月は消費税引き上げ直後で影響が出ていたため、前年同月比で単純に比較はできませんが、中古市場同様に好調な流れが続いているといっても過言ではございません。

#### ◆◆首都圏エリア別の供給動向◆◆

- 東京都区部・・・1560戸 (51.5%増)
- 東京都下・・・241戸 (7.2%増)
- 神奈川県・・・627戸 (17.8%増)
- 埼玉県・・・589戸 (17.5%増)
- 千葉県・・・341戸 (10.2%増)

全てのエリアで供給戸数が、前年同月比でアップしております。

#### ◆◆首都圏エリア別の価格動向◆◆

- 東京都区部・・・平均価格7,563万円、平米単価129.3万円 (8.0%上昇、14.3%上昇)
- 東京都下・・・平均価格5,379万円、平米単価79.4万円 (0.8%上昇、6.8%下落)
- 神奈川県・・・平均価格5,729万円、平米単価85.2万円 (10.6%上昇、14.5%上昇)
- 埼玉県・・・平均価格4,025万円、平米単価56.7万円 (11.3%下落、13.6%下落)
- 千葉県・・・平均価格4,476万円、平米単価62.2万円 (2.7%上昇、4.4%上昇)

東京都区部、神奈川県で大きく価格が上昇しております。

2020年11月には、勝どき駅地下通路で直結するタワーマンション、新浦安には総戸数500戸越・敷地面積47,000㎡越の大規模レジデンス等、大型物件の販売も始まりです。事前反響や集客が好調な物件も多く活況が続くのではないのでしょうか。

まだまだ新型コロナウイルスの影響があり、不透明な状況が続きますが、購入の準備が出来ていらっしゃるなら、まずは、お気軽に相談からで構いません、行動してみることをお勧めいたします。

※街とマンションのトレンド情報局 参照

## ◇省エネリフォームの減税制度について◇

断熱窓などに交換をするなどの「省エネリフォーム」を行うことで所得税や固定資産税が減税される制度をご存知でしょうか？

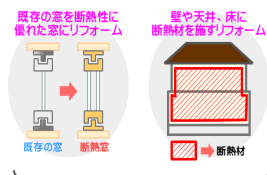
これをリフォーム減税などと呼びますが、制度が複雑で難解な部分が多くございます・・・。

そこで今回は省エネリフォームを検討されているオーナー様へ向けて、簡単な概要をご紹介します。

### 省エネリフォーム減税とは？

#### 省エネリフォームの減税制度とは？

- ☑ 省エネリフォームの減税制度とは、省エネリフォームを実施することにより **所得税**や**固定資産税**が減税される制度
- たとえば、既存の窓を断熱窓にしたり、壁などに断熱材を施すことにより減税される



※誰でも分かる不動産売買 参照

省エネリフォームには多種多様な工事がございますが、減税制度が適用されるのは以下の4つのリフォームです。

- ① **全ての居室の窓に断熱リフォームを実施する** ※一部例外もございます。
- ② **床、または天井、壁の断熱リフォームを実施する**
- ③ **太陽光パネルなど、太陽光発電設備を設置するリフォームを行う**
- ④ **高効率空調機、または高効率給湯器、太陽熱利用システムを設置するリフォームを行う**

上記の4つのリフォーム、または複数のリフォームを同時に行う事により、所得税や固定資産税が減税されます。

また、省エネリフォームの減税制度はリフォーム費用の合計額や支払い方法により、適用される減税制度名が、投資型減税・ローン型減税、住宅ローン減税に分類されます。詳細な説明はここでは省略させていただきますが、是非、地球に優しく、お財布にも優しい住宅リフォーム、この機会にご検討ください。

#### 投資型減税

- ☑ 現金一括払い、または返済期間が5年未満のローンを利用しつつ省エネリフォームを実施すれば投資型減税が適用される

現金一括払い 返済期間が5年未満のリフォーム用ローン

#### ローン型減税

- ☑ 返済期間が5年以上のローンを利用しつつ省エネリフォームを実施すればローン型減税が適用される

返済期間が5年以上のリフォーム用ローン

#### 住宅ローン減税

- ☑ 返済期間が10年以上のローンを利用し、費用の合計が100万円を超える省エネリフォームを実施すれば、住宅ローン減税が適用される

返済期間が10年以上のローン 費用の合計額が100万円を超える省エネリフォーム

**注意点**  
「増改築等工事証明書」が発行されなければ、減税制度が適用されませんので要注意。

担当者(お問い合わせ先)  
城南管理部：鈴木 琢也(スズキ タクヤ)  
城西管理部：長谷川 貴義(ハセガワ タカヨシ)

ASSIST  
株式会社アシスト

・城南管理部  
東京都世田谷区三軒茶屋1-37-8-10F  
TEL：03-5779-7700  
・城西管理部  
東京都中野区中野2-18-5  
TEL：03-5328-8288

# 全国賃貸住宅新聞調べ「入居者に人気の設備ランキング2020」

今月号のオーナーズアシストでは、毎年行われる調査「入居者に人気の設備ランキング2020」（全国賃貸住宅新聞調べ：全国の不動産会社372社が回答：調査期間8月27日から10月5日）の結果をもとに、コロナ禍での新しい住まいのニーズを探ります。

## ■「この設備があればお家賃よりも目を引く」設備ランキング

コロナ禍で生まれた新しいライフスタイルから、单身向け物件においても、システムキッチンやエレベータの導入など、より「快適性」が重視される傾向になりました。また、TVモニター付きインターフォンや防犯カメラなどの「防犯性」を高める設備のニーズも高まったことがうかがえます。

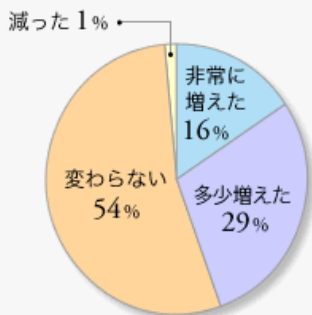
单身者向け物件	
順位	設備
1 (→1)	インターネット無料
2 (→2)	エントランスのオートロック
3 (→3)	宅配ボックス
4 (→4)	浴室換気乾燥機
5 (→5)	ホームセキュリティ
6 (→6)	独立洗面台
7 (→7)	24時間利用可能ゴミ置き場
8 (↑12)	システムキッチン
8 (↑15)	TVモニター付きインターフォン
10 (↑16)	エレベータ

ファミリー向け物件	
順位	設備
1 (→1)	インターネット無料
2 (↑6)	宅配ボックス
3 (→3)	エントランスのオートロック
4 (↓2)	追い焚き機能
5 (→5)	システムキッチン
6 (↓4)	ホームセキュリティ
7 (→7)	浴室換気乾燥機
8 (↑13)	防犯カメラ
9 (↑10)	ウォークインクローゼット
10 (↓8)	24時間利用可能ゴミ置き場

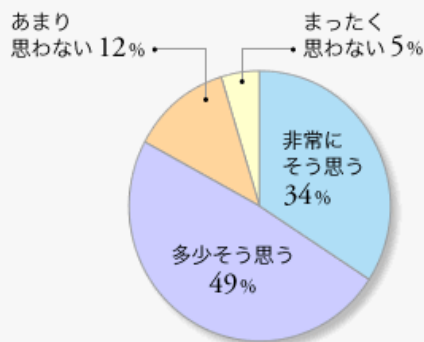
※( )内は前回ランキング

单身向け・ファミリー向け物件でランキング1位の「インターネット無料」の設備については、ランキングには表れない入居者意思の変化も注目されています。

Q. 新型コロナウイルスの影響下、ご自宅でのインターネット利用は増えたと思いますか？



Q. 新型コロナウイルスの影響によって自粛生活を経験し、安定したインターネット回線の重要性を感じますか？



※出典：ニフティ株式会社「新型コロナウイルス影響における自宅インターネット利用に関する意識調査」(2020年7月実施)より

インターネット設備については、コロナ以前から「インターネット無料」がランキングトップをキープしていました。最近では、WiFiによるインターネット無料が普及し、さらにコロナ禍によって社会人のテレワーク、学生のオンライン

講義などで利用頻度が高まったために、通信速度の問題という新たな課題が見えてきました。

賃貸住宅の場合、回線1本を複数人でシェアするケースが多く見受けられ、オンラインでの会議や授業が、通信速度の影響で頻繁にフリーズしてしまうようだと業務に支障が出てしまいます。また、巣ごもり需要で映画などの動画配信サービスやネットゲームを利用している人も増えています。これらを楽しむにも安定した通信速度が必要です。インターネット設備も単にあればいいというものではなく、品質が求められるようになりました。家で過ごす時間が増加したことで、インターネット募集サイト上の検索項目を満たすだけは「入居者の高い満足=長期の安定入居」を実現することが難しい時代です。設備の見直しのご相談なども承っておりますのでご不安点はお気軽にアシストへご相談ください。