

エイブル オーナーズレター

家主様・オーナー様の目線で、賃貸経営に関する最新ニュースをお届けします。

安心・快適で
豊かな「暮らし」を
ご提案します。

株式会社エイブル

<https://www.able.co.jp/>

<発行> 株式会社エイブルホールディングス広報室 / 株式会社エイブル管理事業本部

行政はこれからどこに人を集めようとしているのか

政策のメッセージ性が強い制度 知られざる居住誘導区域とは

多くの自治体では「居住誘導区域」と呼ばれるエリアを指定しています。このことは、相対的に居住誘導の対象とならない区域も存在するということです。今回は、あまり知られていない「居住誘導区域」について解説します。

方を導入しました。

居住誘導区域の制度設計

居住誘導区域は、都市再生特別措置法に基づき、自治体が策定する「立地適正化計画」の中で定められます。多くの自治体では、市街化区域の大部分が居住誘導区域に指定されています。

ただし、居住誘導区域外だからといって建築が禁止されるわけではありせん。区域外でも住宅建築は可能であり、一定規模以上の開発などで届出が必要となる程度です。

つまり、居住誘導区域は建築規制を目的とした制度ではなく、今後のエリアに人を集めていくのかという行政の方向性を示す制度といえます。

居住誘導区域外になるケース

市街化区域内でも例外的に居住誘導区域外となる地域があります。代表的なのが、土砂災害特別警戒区域(災害レッドゾーン)などの災害リスクが高い地域です。

そのため、市街化区域内に土地を所有しているからといって、必ずしも居住誘導区域内とは限りません。一度、自治体が公表している立地適正化計画を確認してみることをおすすめします。

居住誘導区域の現状と課題

居住誘導区域は、あくまで誘導を目的とした制度であり、強い強

制力はありません。そのため、制度開始から10年以上が経過した現在でも、人口や居住地の集約が大きく進んだとは言えない状況です。一方で、強い規制を設ければ、区域の内外で資産価値に大きな差が生じる可能性があります。そのため行政も慎重な対応を取っており、現状ではソフトな誘導策が中心となっています。

居住誘導区域の将来性

居住誘導区域は、将来の都市整備や公共投資の方向性を示します。居住誘導区域には、まちづくり支援制度や補助制度が活用されるケースがあります。そのため、行政や民間事業者による投資が優先的に検討されやすい地域といえます。今後、こうした投資の積み重ねによって、区域の内外で利便性や住みやすさに差が生じる可能性がります。

賃貸経営者としてどう受け止めるか

賃貸経営において、「この地域に将来も人が住み続けるのか」という視点は大切です。自物件の立地が居住誘導区域内であれば、ひとつの安心材料となります。一方で、区域外の物件が直ちに悪いというわけではなく、特定のニーズに合う物件であれば十分に持続可能であることもあります。自治体が描くまちの将来像を確認することが、長期的な経営判断にとって欠かせません。

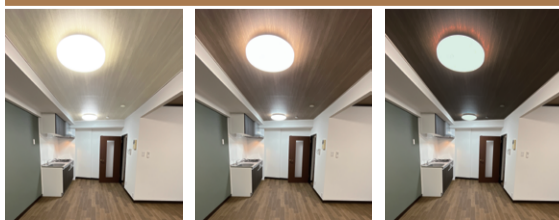
エイブルグループが行っている
様々な活動の情報をお届けします。

ホットトピックス

退去リフォーム時に効果絶大！ 「アクセントクロス」で実現する賢い空室対策



色による空間イメージの違い



【薄い色】お部屋が明るく見えて、天井も高く見えます。
【中間色】お部屋に安心感を与えたい場合に有効です。
【濃い色】天井を濃くすることでシックに見えます。

内見時の第一印象と「WEB映え」をアップ！

賃貸経営において、競合物件との差別化や退去後のリフォームは常に重要な課題です。特に、量産型の白い壁紙だけで統一されたお部屋は、無難な一方で印象に残りにくいという弱点があります。そこでおすすめしたいのが、壁の一面だけ色や柄を変える「アクセントクロス」の導入です。

最大のメリットは、ウェブ広告や内見時の第一印象を劇的に向上させられる点にあります。最近の入居希望者はネットを中心に部屋探しをするため、写真映えするお洒落な内装はそれ

だけで目を引きま。それだけでなく、お部屋に立体感が生まれ、実際の広さ以上の奥行きを演出できる効果もあります。

オーナー様にとつての魅力は、通常のクロス張替え費用にプラスするだけで施工できる点です。大がかりなリノベーションほどの予算をかけずに、手軽にトレンド感を演出できるため投資対効果は抜群です。

最小限の費用で競合物件に差をつける賢い空室対策として、ぜひご検討ください。お部屋の印象をガラリと変える色選びなど、詳細は店舗スタッフまでお気軽にお尋ねください。

今月のプレゼント！

5名様

エイブルオリジナル ライオンキング デザインタオル

エイブルオリジナルライオンキングデザインのタオルを、抽選で5名様にプレゼント！

シンバ、ティモン、プンバが仲良く歩いている様子をデザイン。デザインだけでなく、お出かけやお家で使える便利なアイテムとなっております。エイブルでしか手に入らない特別なアイテムになっておりますので、みなさまのご応募お待ちしております！



© Disney



QRコードを読み込んで
簡単にご応募いただけます！

※締切 / 2026年6月30日(火曜)
毎月末に抽選、当選の発表は発送をもってかえさせていただきます。

※QRコードの読み取りが難しい方は以下URLからも応募フォームにアクセス可能です。こちらを入力してください⇒ <https://x.gd/x7GIZ>