

SHINKOの 賃貸マンション

オーナーニュース

賃貸物件の管理・経営、売買などお悩みのオーナーさまは新興ビルサービスへお気軽にご相談ください!

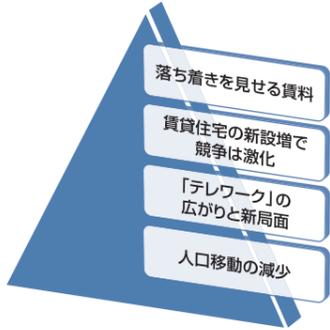
住所: 大阪市北区浪花町1番19号 新興ビル TEL: 06-6371-7934 FAX: 06-6376-2817
URL: http://shinko-owner.com/ MAIL: pm@shinko-owner.com 発行月: 2021年 12月号



新興グループ 設立1964年
新興ビルサービス株式会社
新興ビルサービス株式会社



今年見られた賃貸市場の主な傾向



2年に及ぶコロナ禍による厳しいダメージが続く社会において、賃貸市場は比較的落ち着きを見せています。例えば、賃料の傾向についても、不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した9月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート募集家賃動向」によると、マンションの平均募集家賃は、東京23区が3カ月連続、全面積帯で前年同月を下回った半面、神奈川県・千葉の両県が全面積帯で前年同月を上回っています。

神奈川ではシングル向き、千葉ではカップル向きが平成27年1月以降最高値を更新し、アパートでは、東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県・福岡市が全面積帯で前年同月を上回りました。一方、コロナ禍にあつて、賃貸住宅の供給面での新設増が見られ、市場における競争は激化の傾向を強めています。

金融機関の貸し出しの厳格化とともに、賃貸住宅市場の需給調整などが影響して、貸家の新設工数の減少が続いていますが、春先以降から回復の兆しを見せ、9月の貸家の新設住宅着工数が、前年同月比約13%増と7カ月連続の増加となりました。これで、今年1〜9月の9カ月の合計は、前年比4.2%増の約24万戸です。市場における賃貸住宅経営への力強い投資意欲が戻っているのは間違いないようです。コロナウイルスの感染拡大とともに

コロナ禍も2年を過ぎようとしています。賃貸経営は安定成長の中にあつて、市場は様々な変化に直面しています

コロナ禍も2年を過ぎようとしています。賃貸経営は安定成長の中にあつて、市場は様々な変化に直面しています

感染拡大とともに

貸貸需要を支える人の動きが鈍い分、市場の圧迫要因に

ウィズコロナ時代の中、人々の活動が経済成長の原動力になろうとしています。賃貸住宅市場も昨年、今年と続くコロナ禍による影響は小さくありませんが、新たな価値の創出、様々な工夫で対応して参りました。今年一年の主だった出来事を振り返ってみます。

コロナ禍にも比較的落ち着きを見せる賃貸市場も競争激化の傾向強める

ヨンの平均募集家賃は、東京23区が3カ月連続、全面積帯で前年同月を下回った半面、神奈川県・千葉の両県が全面積帯で前年同月を上回っています。



基本はやはり、時代の変化に敏感に反応する入居者ニーズに 대응することにあります

に、話題を集めたのが、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方の「テレワーク」です。

益々求められるネット環境の完備

テレワーク需要の高まりを受けて賃貸マーケットも素早く反応して、「テレワーク」の整備が進められています。ただ、「急遽・短期間での実施だったことから、生産性が下がってしまったとの声も聞かれる」(総務省)との見方もあるので、在宅勤務・テレワークの定着がどこまで本格化するのか、今後の動きを見ないと分かりませんが、テレワークの動向は常にチェックしておく必要があります。そして、テレワークといえどインターネットは必須ですから、ネット環境の完備が益々求められます。また、総務省が発表した9月の全国の市区町村間・都道府県間・都道府県内の各移動者数は、全て前年同月に比べ減少となっています。昨年からは今年にかけて春の一時を除いて、コロナ禍の影響を受け、人口移動は大幅に減少したものです。やはり賃貸需要を支える人の動きが鈍っているようです。

ニュースフラッシュ

雑誌などで部屋や暮らしのイメージをふくらませる SNSでの住まい探しは今後のトレンドになりそう

不動産情報サービスのアットホーム(株)は11月1日、一人暮らしをしている、全国の18~29歳の学生・社会人男女を対象に実施した、現在住んでいる部屋の設備・条件や探した時の方法、重視したことなどについてのアンケート調査「UNDER30」2021賃貸編の結果を発表しました。

それによりますと、住まい探しをする時には、SNS (Instagram・YouTube) や雑誌などで、部屋や暮らしのイメージをふくらませるかについて聞いたところ、「そう思う」「ややそう思う」と答えた人が約65%。イメージしていた一人暮らしができていないと答えた人は約71%となっています。

UNDER30はSNSなどで調べ、イメージして探す傾向があるようです。また、SNSでの部屋探しに興味があるかについては、2019年と比べ、学生全体で17.5ポイント、社会人全体で22.3ポイントと、大幅に割合が増えており、SNSでの住まい探しは、今後のトレンドになりそう、との調査結果となっています。



景気に関する調査結果



人流が増えることで景況感も上向いてきます。このまま回復傾向が本格化することを期待します

また、新設住宅着工戸数に持ち直しの動きが見られる中、住宅ローン減税の期間延長やグリーン住宅ポイント制度の駆け込み需要もあり、建物売買取引が大きく改善。緊急事態宣言等の解除に伴う人流の増加で、テナントやオフィスを扱う貸事務所も景況感も上向いた、と捉えています。

賃貸マーケット情報

10月の「景気ウォッチャー調査」前月より大幅に上昇する

内閣府が11月9日に公表した10月の「景気ウォッチャー調査」結果によると、10月の現状判断DI(季節調整値)は前月差13.4ポイント増の55.5と大幅に上昇しました。

家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが上昇したことから、前月を大きく13.4ポイント上回り、2カ月連続の上昇となったものです。

2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは57.5で、企業動向関連のDIは低下したものの家計動向関連、雇用関連のDIが上昇したことから、前月を0.9ポイント上回っています。

中でも住宅関連の判断DIは、前月を6.4ポイント上回る52.7となっており、景況感の良し悪しの分岐点とされる50を上回る水準に達しています。

けに期待が寄せられています。今回の調査結果に示された景気ウォッチャーの見方は、「景気は、新型コロナウイルス感染症の影響は残るものの、緩やかに持ち直している。先行きについては、コスト上昇等や内外の感染症の動向を懸念しつつも、ワクチン接種の進展等によって持ち直しが続く」とみている」とまとめています。

「TDB景気動向調査」(10月調査)不動産DIは2カ月連続で改善

帝国データバンクが11月4日に発表した10月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、10月の景気DIは前月比1.6ポイント増の41.5となり、2カ月連続で改善しました。

国内景気は、個人消費関連などが大きく改善する中、2カ月連続で上向き、今後は、経済活動の正常化への動きが見込まれる中、回復傾向で推移すると見られます。業界別で不動産DIは、前月比1.0ポイント増の43.6で、2カ月連続の改善です。

法定通貨と似た機能から広がりを見せる「暗号資産」

来年にかけて加速しそうな運用スピード

デジタル社会形成の司令塔となるデジタル庁がスタートしました。そうした折、不動産市場において存在感を見せ始めた「暗号資産」の問題点や最新の傾向をまとめてみました。



不動産・賃貸市場にも、「暗号資産」の波がひたひたと迫りつつあります

賃貸市場では、ここ1、2年の間に「不動産とテクノロジーの融合」が急速に進み、最先端の技術を活用して、不動産に関するサービスが展開されています。AIを利用した物件提案やIoTを利用したスマートロック、防犯カメラ、VRを利用した内覧システムなど幅広く、高機能化のスピードには目を見張るものがあります。

とくに、スマホを利用したカギの管理が進んできたところに、コロナ禍による消費者の非対面ニーズの高まりによって、IT化、VR、IT重説等の本格運用に拍車がかかったものです。また、データとデジタルを総合的に活用するDX(デジタル・トランスフォーメーション)

暗号資産に関するトラブルにご注意ください! 金融庁・財務省での登録の有無など、暗号資産交換業者の信頼性を確認しましょう。マッチングアプリ等で知り合った人から投資の勧誘を受けても安易に投資しないようにしましょう。

暗号資産を利用する際は登録を受けた事業者が確認してください、と注意喚起されています

の急速な広がりや役割にも大きな期待が寄せられています。こうしたハイレベルなテクノロジーの実用化とともに、不動産市場においては、暗号資産が広がりを見せています。

利用者の需給関係などで価格が大きく変動

仮想通貨は令和2年5月1日より、「暗号資産」へ呼称変更され、支払い・資金決済ツールとして利用されるケースが見られます。インターネット上で自由なやりとりや通貨のような機能を持つ電子データで、法定通貨と似た機能を持っていることから広がりを見せているものです。実際の運用についてはまだハードルがあつて、システムの開発を待たなければならず、現状では投資対象のトーンが強くなつてい

ます。暗号資産について日本銀行は、インターネット上でやりとりできる財産的価値で、「資金決済に関する法律」において、不特定の者に対して、代金の支払い等に使用でき、かつ、日本円や米ドル等の法定通貨と相互に交換できる。また、電子的に記録され、移転できるが、法定通貨または法定通貨建ての資産ではない、と定義しています。日本円や米ドルなどのように、国家やその中央銀行によって発行された法定通貨ではなく、裏付け資産を持っていないことなどから、利用者の需給関係などの様々な要因によって、暗号資産の価格が大きく変動する傾向にある点には注意が必要、としています。

賃貸市場における暗号資産の実際の利用状況ですが、ごく一部で家賃として支払われたり、手数料に充当といった事例がありますが、今の段階はまだ限られた範囲となつています。今後、来年にかけて運用のスピードは加速しそうです。

市場の実態、足下の賃貸経営の全体像を客観的に捉えて、「出口戦略」を講じます

賃貸経営ワンポイントアドバイス

賃貸経営の発展のために、現況をチェックして常に次に備えることが要となります。



そのためにも出口戦略を「損切り」と見立て、攻めの経営として次のステップ

ポイントが大きく3つに集約より効率的な賃貸経営を目指す「出口戦略」について、2回にわたってポイントをまとめてきました。しかし、いかがでしょうか。「出口」と付けば何となく後ろ向きに聞こえますが、安定的

を狙うオペレーションと捉えてもいのではないのでしょうか。市場の実態、足下の実情など全体像を見据えて最上の手段を講じることも重要だと思えます。これまでにご紹介しました出口戦略のポイントは、次の①②③に集約されます。

①物件を「売却」して現金を得る。処分して得た資金で、高収益が見込まれる物件に「買い替え」たり、金融資産や不動産投資などに「資産を分散」化して、収益の多様化を図り、不動産収益の向上を果たします。②市場が活況を呈している時

のノウハウが必要とされ、物件の転売、新規購入には慎重に事業パートナーを選ぶことが求められます。賃貸経営は多くの人に住居を提供するビジネスです。軌道にさえ乗れば安定した定期収入が

見込まれ、当節の経済問題として浮上している物価上昇・インフレにも強いのですが、ビジネスだけにやはり競争は避けられず、消費者(入居者)ニーズに的確に答えていかなないと、アツという間に取り残されることにもなりかねません。

出口戦略はあくまでも一つの選択肢で、要は市場の実態、足下の賃貸経営の全体像を客観的に捉えて、的を射た時勢に乗った経営を運営することが何よりも求められるのです。



情報パック

新型コロナウイルス感染症拡大後の「住み続けたい街の魅力」

やはり、「医療施設」の充実に高い関心そして、生活環境の利便性を求めています

かつてない2年に及ぶコロナ禍を体験した、人々の住居に対する価値観の変化を調査したデータが、(株)リクルートの住まい領域の調査研究機関、SUUMOリサーチセンターから発表されました。

回答者が1都4県、4万3千人に及ぶ調査の「住まいの街の魅力に関する実態調査」(複数回答)で、それによると、「新型コロナウイルス感染症拡大後に、より重視するようになった街の魅力項目」の1位は「強まった条件はない」。そして、2位に全回答者の約23%の人が病院や診療所などの「医療施設が充実している」こと

を、より重視するようになったと回答しており、やはり医療施設が高い関心事となっています。

「行政サービス」「防災対策」「防犯対策」の充実に求める

また、「歩ける範囲で日常のものはひとつとおり揃う」「1回の外出で複数の用事を済ませられる」もそれぞれ約15%、12%の人がより重視するようになったと答えています。これは密を避ける、不要不急の外出を避けるということで、交通機関を利用することなく日用品の買い物などを行える生活利便性が、より求められるようになったと考えられます。

さらに、「散歩・ジョギングしやすい」も約13%の人がより強まったと答えています。家で過ごす時間が



え、やはり気分転換のために散歩等の需要が高まったと考えられるものです。

このほかに、「行政サービスが充実している」「防災対策がしっかりしている」「徒歩や自転車での移動が快適だ」「公園が充実している」「物価が安い」などが続き、生活環境の利便性を求めているのがよく分かります。

ちよつと一服



東京都は今年で47回目となる「東京の土地2020(土地関係資料集)」を公表しました。それによると、令和3年1月1日時点の住宅地の地価は、東京都全体で前年のプラス2.8%からマイナス0.6%と大幅な下落となりました。

東京23区内の住宅・アパートの平均築後年数は26.9年

ちなみに、商業地は平成26年以降プラス値であったのが、マイナス値に下落。また、令和2年1月1日時点の23区の建物全体の平均築後年数は、平成31年に比べて0.3年増加して27.3年で、うち住宅・アパートは同0.4年増の26.9年、住宅・ア



(※) 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。