

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



賃貸経営の最新ニュースを皆様へ！ 無料配布しております。
賃貸経営の管理・リフォーム・経営に関するご相談などお気軽にお問い合わせください。

Real Estate

■2022年8月号

■URL: <http://www.milford.co.jp>

発行店: 株式会社ミルフォード・リアルエステート

住所:

電話:

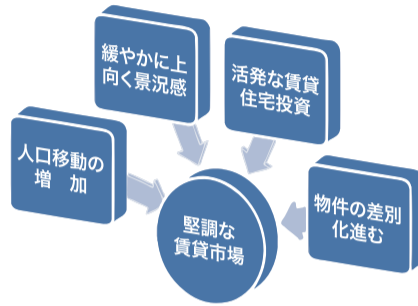
担当者: _____



活発な賃貸住宅投資が続き、新設数、不動産市場での取引数、価格ともに上昇基調にあります。景気に関係されず、賃貸ニーズが堅調のようです

賃貸住宅関連の投資については、「県内大手企業の業容拡大等による貸家需要の増加を踏まえ、当該地域において貸家の建設が相次いでいる（金沢）や、「貸家の着工は、投資適地が少なく奪い合いもみられており、

ウィズコロナ下の賃貸市場を取り巻く環境



夏まつ盛りです。オーナー様、お取引先の皆様、暑中お見舞い申し上げます。新型コロナウイルス感染症が蔓延して、2年半が過ぎましたが、依然、感染症の広がりが止まりません。秋の商戦を前にした賃貸住宅市場の最新の話題を取り上げてみました。
8月に入って賃貸住宅市場では、ウィズコロナのもと、3密回避、マスクの着用、手指衛生等の感染対策の基本を徹底して、日々対応しています。窓口業務では、リモート接客、オンライン内見、非接触による契約手続きが進んでいます。
市場の傾向として、在宅ワ

景気動向は、物価上昇の不安要因を抱えながらも、緩やかに上向いている、と捉えられています。海外要因の影響も加わって今後の予測に対し、慎重な見方が大半を占めています。そんな中、日本銀行が公表した地域経済報告「さくらレポート」の2022年7月分によると、各地域の景気の総括判断は、「中国でのロックダウンもあって供給制約の影響がみられているものの、個人消費への感染症の影響が和らぐことで、多くの地域で『緩やかに持ち直している』」とされています。
賃貸住宅関連の投資については、「県内大手企業の業容拡大等による貸家需要の増加を踏まえ、当該地域において貸家の建設が相次いでいる（金沢）や、「貸家の着工は、投資適地が少なく奪い合いもみられており、

賃貸住宅の新設は民間資金によって増加基調で推移

ウィズコロナを見据え、物件の差別化が契約促進の決め手となる動き



入居者ニーズにもコロナ禍の影響が見られますが、大きくは変化していません

着工したくてもできない状況」（大阪）といった企業の声が挙がっています。

5月の新設住宅着工戸数は、持家と分譲住宅が減少。一方、公的資金による貸家は減少したが、民間資金による貸家が増加したことから、賃貸住宅の新設着工は、15カ月連続の増加と、増加基調で推移しています。

各都市への人口の転入超過の定着に期待

賃貸住宅の新設が続く中、国土交通省が公表した、令和4年第1四半期分のマンション・アパート（二棟）の不動産価格指数が、平成22年の平均を100として、前期比2・8%増の151・5となりました。

過去12年で最も高い指数となつていきます。投資用不動産の価格が上昇するなど、市場の活況を示しているものです（「ニュースフラッシュ」参照）。
また、総務省が発表した今年5月の住民基本台帳人口移動報告によると、全国の人口移動者数は、市区町村間・都道府県間・都道府県内とも、全て前年同月に比べ15〜23%増加しました。賃貸市場は人の移動の影響を受けるところから、このまま人口移動が活発になり、各都市への転入超過が定着することに期待を寄せたいものです。

「Z(ゼット)世代」と賃貸住宅



いかにZ世代を取り込むか、様々な市場が注目しています

年齢が24〜25歳から15歳程度の若者世代生まれながらにしてデジタルネイティブ最近、マーケティング分野において、「Z(ゼット)世代」がよく取り上げられます。気になるZ世代は、賃貸住宅とどのように関わっているのでしょうか。
ほぼ同時期に生まれた人々を指して「世代」と呼び、戦後のベビーブーム時代に生まれた世代として「団塊の世代」の動向が何かと話題を集めています。
Z世代とは、アメリカから伝わった世代分類を指す言葉ですが、フリー百科辞典のウィキペディアは、次のように説明しています。「1990年代中盤から2000年代終盤、または2010年代序盤までに生まれた世代。生まれながらにしてデジタルネイティブである初の世代。ジェネレーションYに続く世代であることからZの名が付いている」。
使われているケースを見ると、年齢が24〜25歳から15歳程度の「若者世代」を指して、Z世代と呼んでいるようです。業界もそれに呼応して、若者世代を指すのにZ世代を使い始めた、といえそうで、Z世代の希望物件、Z世代必須の設備、Z世代の部屋選びの条件といった感じですね。
Z世代であっても住宅の選択は現実的
ところで、賃貸住宅入居世帯の世帯主は、30歳未満が約35%で最も多く、次いで30歳代が26%。平均年齢は38歳（令和3年度「住宅市場動向調査報告書」国土交通省）となっています。30歳未満と30歳代の合計で全体の60%を占め、やはり賃貸市場を見る場合、Z世代を注視することが必要ということになります。
ただ、現実的には賃貸住宅が選ばれる理由の大きなポイントは家賃、立地・環境、部屋の広さ・設備の3点に集約されていることはよく知られています。ユーザーの世代の呼び名がZ世代であっても、住宅の選択理由と重視する設備には、世代だけであつたらぬものがあるようですね。

ニュースフラッシュ

マンション・アパート(一棟)の不動産価格指数が過去12年で最高、目立つ地方圏の伸び

国土交通省から、このほど公表された令和4年第1四半期分の「マンション・アパート(一棟)」の不動産価格指数が、この半年で7.3ポイント増の151.5となりました。過去12年で最高水準です。これは平成22年の平均を100として計算したもので、22年以降、ここ12年間にマンション・アパート一棟の価格指数が、51.5%増になったことを示しています。

地域別では三大都市圏が148.3で、三大都市圏以外の地域が161.8、南関東圏が143.2と、地方圏の上昇が目立っています。

事実、地方圏ではこの3年ほどの間は20ポイント以上の伸びを見せ、とくに昨年始めから10ポイントを越す伸びとなっています。

この不動産価格指数は、同省がIMF等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じ、投資環境の整備などが進むことを目的として作成されているものです。



