

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

■2023年12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: _____

環境問題がクローズアップされた今年一年の賃貸市場の主な出来事

人流の活発化とともに、賃貸需要の伸びと活性化進む

今年も残りわずかとなりました。月日の経つ早さに感慨もひとしおです。3年に及んだコロナ禍による厳しいダメージからの本格反騰には、もう少し時間が必要なようです。今年一年の賃貸市場を振り返って主な出来事をまとめてみました。

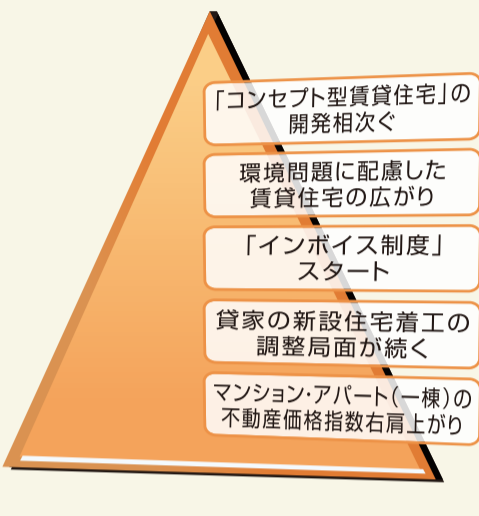
今年は何年と異なっても、コロナ禍の行動制限が緩和され、感染症法の5類移行にともない、人々の活動の広がりとともに、景気的好循環が各方面で見られたことです。インバウンドが回復して、人流の活発化とともに、賃貸住宅の需要の伸びと不動産市場の活性化が見られました。

新築マンションの平均価格がバブル期を2年連続で上回り、ここへ来て頭打ちの傾向を見せていますが、まだまだ強気の状況が続いています。

そうしたことから、賃貸住宅にシフトする多くのユーザーが、よりよくお気に入りの賃貸住宅を求める動きが高まり、賃貸市場の人気を押し上げているものです(2面の「最新の賃貸市場の市況模様」参照)。

賃貸住宅の差別化は経営上、早くから大きなテーマに掲げられていますが、今年に入ってから「コンセプト型賃貸住宅」の開発が続ぎ、様々な工夫とアイデア

今年一年の賃貸市場の主な出来事



人気の高いサウナ需要に応えるため、サウナをガレージ内に据えたガレージタイプ賃貸物件や、居住スペースとクルマ・バイクの駐車スペースとして活用できるガレージハウス、バイクガレージ付き賃貸アパートなど、趣向性を追求し、同時に競争力のある物



政府が目指すカーボンニュートラルの実現を図るために、賃貸住宅にも法の改正により、義務が課せられます

件が目立っています。今後、こうした入居力を高めるニッチな手法を生かした賃貸住宅の開発が続くものと思われれます。

「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が来年4月から始まり、省エネ対策の推進を図るため、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示の強化、建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の創設、防火規制の合理化などに係る規定が定められるものです。

LCM(エルシーエム)賃貸住宅、スマートハウス賃貸住宅などの選択が、一気に具体化しそうです。今後は環境問題との繋がりを意識した賃貸住宅が優先して選ばれていくのかもしれない。

「インボイス制度」がスタート

10月1日には、新しい経理方式のインボイス制度(適格請求書等保存方式)が始まりました。

ファミリー、リモートワーク実施者や家賃が高い人ほど、ペットを飼いたい割合が高い

ペットの人気が続いています。今年、発表された調査データから、賃貸入居者のペットに関連した要望をワンポイントでまとめてみました。

(株)リクルートの『2022年度賃貸契約者動向調査(首都圏)』によると、現在ペットを飼っている人は18.2%で、今後飼いたい人は44.5%。ファミリー、リモートワーク実施者や家賃が高い人ほど、ペットを飼いたい割合が高くなっています。

また、アットホーム(株)の『不動産のプロが選ぶ! 2023年上半期問合せが多かった条件・設備~賃貸編~ランキング』によると、問合せが多かった条件の2位が「ペット可物件に引っ越したい」と、ペット可物件に根強い人気があるようです。

一方、(株)LIFULLの『ペット相談可物件が多く、家賃が安い駅ランキング(東京都23区)』では、物件探しをしていて感じるの、ペット可物件の「物件数が少ない」うえ、「家賃が高い」「サイズや頭数に制限がある」といった結果が出ています。



賃貸マーケット情報



景気が回復基調の中、不動産市況は堅調に推移しています

10月の景気DI、3カ月ぶりに改善
不動産DIも前月比増

一方、帝国データバンクの10月調査の「TDB景気動向調査(全国)」によると、10月の景気DIは前月比0.3ポイント増の44.7となり、3カ月ぶりに改善し、不動産DIも前月比0.2ポイント増の48.7となりました。

賃貸住宅市場を取り巻く景気動向

物価上昇の影響を受けつつも、全ての地域で景気は持ち直し、緩やかに回復

国内外のリスク要因が影響して、景気の低調基調が続いています。コロナ禍の影響から落ち着きを取り戻しつつある賃貸市場を取り巻く景気動向を内閣府、日銀等の調査・報告からまとめてみました。

景気の指標となっている内閣府が公表する、直近10月の「景気ウォッチャー調査」(街角景気)によると、3カ月前と比較しての景気の現状に対する判断DIは、49.5と前月を0.4ポイント下回り、3カ月連続の低下となっています。2~3カ月前の景気の先行きに対する判断DIも、48.4で、前月を1.1ポイント下回りました。

こうしたことから景気ウォッチャーは、「景気は緩やかな回復基調が続いているものの、一服感がみられる。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、緩やかな回復が続くとみている」とまとめています。

各地域の住宅投資については、「減少している」「弱い動き」「横ばい圏内で推移」など、それぞれ弱い動きの中、横ばい傾向となっています(2面の「最新の賃貸市場の市況模様」参照)。



ニュースフラッシュ

「最新の賃貸市場の市況模様」

今後の投資は建築コストの上昇が足かせ

賃貸住宅投資のパロメーターとして、新設着工の動きから目が離せませんが、資材価格の高止まりや投資利回りの効率化が影響して夏以降、調整局面が続いています。



賃貸住宅需要の変化等で投資意欲が高まる一方、調整局面を見せています

賃貸住宅市場は依然、賃貸経営への投資意欲が活発で、各地で賃貸住宅の新設増が見られますが、マーケットでは投資向けアパート・マンションの売買取引が伸びている一方、9月に入った全国の貸家の新設着工が2カ月連続の減少となりました。

国土交通省の発表によると、全国の直近9月の貸家の新設着工は、公的資金による貸家は増加したが、民間資金による貸家が減少したため、貸家全体では減少となったものです。

今年1～9月の合計では、前年比0.7%増の25万8千戸が新設されていますが、4月分の貸家の新設住宅着工が26カ月ぶりに減少して以来、調整局面が



賃貸住宅の新設は、ここへ来て市場の調整が見られますが、投資対象としての人気は高まっています

続いています。

「相続・税金対策の需要を」

こうした中、日本銀行が公表した、地域経済報告『さくらレポート』(2023年10月)に、各地の賃貸住宅投資に対する企業の声を紹介されています。

主な声を紹介すると、「資材価格の高止まりや共用光熱費の上昇により投資利回りが悪化していることから、足もとの貸家着工ペースは鈍化している」(金沢)「貸家では、賃貸需要は横ばい圏内の動きが続いているものの、建築コスト上昇分の家賃への反映が難しいため、着工

に二の足を踏む地主等が増えている(京都)、「貸家の受注については、法人・個人(資産家)からの相続や税金対策の需要をコンスタントに獲得している」(岡山)といった捉え方です。

一方、マンション及び、アパートの取引市場の活況が続く、不動産価格の動向を表すマンション・アパート(二棟)の「不動産価格指数」が最高水準を示して、市場においても高値で売買取引されています。

国交省から公表される「マンション・アパート(一棟)」の不動産価格指数は、右肩上がりを見せ、今年4～6月分の価格指数は、前期比0.7%増の159.7と、過去10年で最高水準。12年前に比べおよそ60%増です。ただ、収益不動産投資は、なんといつでも金利の動向が大きく影響する上、資材価格などの建築コストの上昇が足かせとなつてきますから、今後、強気と慎重な姿勢が重なり合った展開が予想されます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

年明け後の入居促進を図るためにも物件リストや契約項目を確認しましょう



賃貸経営ワンポイントアドバイス
った取り決め以外は、期日通りにことが進まないものです。建物の気になる箇所の修理や補修、傷んだ備品の交換、外装の塗装などは早目に手配しておきましょう。

とくに、エアコン、温水洗浄便座、宅配ボックス、TVモニター付インターフォン、Wi-Fi、浴室乾燥機などの設備は入居者の人気が高く、工事は年末になると予約が重なつてきますので、新規の取り付けを予定している場合、早目の対応を心がけて下さい。

とくに、エアコン、温水洗浄便座、宅配ボックス、TVモニター付インターフォン、Wi-Fi、浴室乾燥機などの設備は入居者の人気が高く、工事は年末になると予約が重なつてきますので、新規の取り付けを予定している場合、早目の対応を心がけて下さい。

とくにエントランス周辺のゴミや郵便受に溜まったチラシなどが放置されていたり、ゴミ置き場がひどく汚れているのは、物件を棄損することとなります。建物自体は年月を経れば古くなり



掃除に力を入れたいものです。また、年明け後の新春の賃貸商戦に備えて、家賃など入居条件等の物件リストを整備しておきます。年が明けてお客様が来店し、物件が気に入ると入居条件を確認して、お部屋の案内へと進んでいきますが、入居条件等が整備されていまずと話がスムーズに運びません。

ますが、古くなつたから美観が損なわれるのではなく、古いなりに整備されて状態が整っていれば、物件の魅力・価値を十分に引き出すことができます。そのためにも一年の区切りとして、年末の清

年末の今こそ、これからの入居の促進を図るためにも、物件リストや契約項目(入居条件)を確認して、まとめておきましょう。

情報パック

「宅配ボックスあり」物件の現在のニーズ調査

物件を探す際に、「宅配ボックスあり」が「必須」選択される傾向さらに高まる

宅配ボックスの人気は高まる一方で、部屋探しの選択条件にも上位を占めるようになってきました。そうした中、(株)LIFULLが1都3県の賃貸マンション・アパートで「宅配ボックスあり」物件の現在のニーズや賃料差異についての調査結果を発表しました。

調査は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県のLIFULL HOME'Sに掲載された築40年以内、駅徒歩20分以内、15平方メートル以上40平方メートル未満の居住用賃貸物件を対象に、2022年10月～2023年9月の期間、調査したもので、家賃相場は月額賃料の中央値。それによりま

すと、物件を探す際に、「宅配ボックスあり」が「必須」選択された割合は、2023年6月以降伸びが大きく、直近では6割近くが「必須」選択をしています。

「宅配ボックスあり」物件の割合は4割程度だったのに対し、「必須」としている人は6割近くで、ニーズに対して供給はまだ足りていないようです。

家賃相場にも影響

コロナ禍におけるネット購入・非対面受け取りの需要増で爆発的に普及が進んだ宅配ボックスですが、企業の出社復帰も相まって、今現在においても引き続き普及が進んでいるものです。一方で家賃との関連では、1都3



県における「設備条件なし」と「宅配ボックスあり」の家賃相場を出したところ、「設備条件なし」は7万円だったのに対し、「宅配ボックスあり」は8万3,000円となっています。月額で1万3,000円、年間では15万6,000円の差が生じています。また、今後実施される置き配のポイント還元や、再配達を依頼する手間、配達時間に在宅していなければという心理的負担を考えれば、今後も「宅配ボックスあり」物件の人気は続くと思われる。

ちょっと一服

50年間の長期保証制度の賃貸マンションを提供する、とT建設会社が発表しました。鉄筋コンクリート造の法定耐用年数の47年より長い保証には驚かされます。ここへきて省エネ・環境配慮型・ZEH仕様・スマートホームサービス装備といったアパート・マンションの着工、竣工が相次いでいます。ポイントは、省エネルギーを実現して、エネルギー消費量を抑え、なおかつ高機能性が備わった室内環境を維持するところ。いよいよ全面に環境対策を講じた賃貸住宅の本格的な建

物件の気になる箇所はこの時期にメンテナンスを行いましょう

設が始まった感じ。さて、年が明ければ新春商戦がスタートします。物件の気になる箇所はこの時期にきっちりメンテナンスを施して、準備万端に新年を迎えたいものです。また、急なご連絡に必須の携帯電話が不調の場合、今から機種変更や電池交換などメンテナンスをお願いしますが、オナー様、お取引先の皆様、今年一年、何かと大変お世話になりました。ありがとうございました。

(※) 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。