

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

■2024年1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: _____

堅実な賃貸住宅市場にあって マネージメントへの目配りは怠れません



この背景に、新築マンション価格の右肩上がりの高騰や、中古マンション価格の高値水準の推移など、90年代のバブル期超えともいわれるマンション価格の値上がりが見込まれるものと予測されます。令和5年8月調査によれば、

景気に大きく左右されずに安定した収入を見込まれるのが、賃貸経営の特色と見られています。しかし、時代の動きは速く、入居者ニーズの多様化の広がりは急ピッチです。
やはり、あらゆるビジネス同様にマネージメントへの目配りは怠れません。そこで、今年一年予測される賃貸市場におけるトピックを予測してみます。まず、賃料の傾向ですが、好調に推移するのではないのでしょうか。賃料の全国的な統計は多くないのですが、不動産情報サービスのアットホーム(株)が調べた、全国主要都市における「賃貸マンション・アパート募集家賃動向」(令和5年10月)によると、マンションの平均募集家賃は、東京23区・東京都下・埼玉県・千葉県・名古屋市・大阪市・福岡市の7エリアが全面積帯で前年同月を上回り、ファミリー向きが10カ月連続して全10エリアで前年同月を上回りました。

中でも、東京都下・札幌市・大阪市・福岡市の4エリアは平成27年1月以降の最高値を更新。アパートについても、ファミリー向きが4カ月連続して全エリアで前年同月を上回り、東京都下・神奈川県・名古屋市などの5エリアは平成27年1月以降最高値を更新しました。



新年を迎え、コロナ禍からの回復基調が本格化し、さらなる成長に期待が集まっています

調査結果を見ても、市場において積極的に賃貸住宅を選択する賃貸派が一定数を占めています。賃貸から持ち家へと住宅の住み替えを表した「住宅双六」も影を潜め、今日では家を所有していることのリスクや住宅ローンの負担のほかに、不動産の価格が上がり過ぎて、より自身に見合った賃貸住宅を選ぶ傾向が強くなっているもの見込みです。

次世代型賃貸住宅の広がりが見込まれる
それだけに、お気に入りの賃貸住宅を求めると見られます。そこに入居者ニーズに合わせるために、コンセプト型賃貸住宅をはじめ、LCCM(エルシーシーエム)賃貸住宅、スマートハウス賃貸住宅など、次世代型賃貸住宅の広がりが見込まれるものと予測されます。令和6年は既築賃貸住宅の導入が活発になると予想されます。

既築賃貸住宅への高機能設備導入の活発化が予測

新しい年を迎えました。気持ちも新たにオーナー様とともに、賃貸経営に取り組んで参りたいと思えます。景気に大きく左右されることなく、堅実な賃貸住宅市場ですが、年々舵取りが難しくなるようです。今年一年の賃貸市場における展開を予測してみます。

首都圏で新規発売された分譲マンションの平均価格は、6カ月連続の上昇となっており、こうしたことが賃貸市場の人気を押し上げているようです。

衰えない賃貸志向と今年一年の賃貸経営を取り巻く市場環境

ニュースフラッシュ

物流の「2024年問題」が宅配ボックスの設置に拍車かける市場では「宅配ボックスあり」物件の人気は高まる一方

物流の「2024年問題」が脚光を浴びています。2024年問題とは、「働き方改革関連法によって2024年4月以降、ドライバーの拘束時間が減ることにより、様々な問題が懸念される」(国土交通省)というものです。

そのために、「物流革新緊急パッケージ」が取りまとめられ、緊急的に取り組むべき具体的な対応として、再配達半減やポイント還元事業が盛り込まれています。

政府としても、国民生活や経済を支える重要な社会インフラ対応として本腰を入れているために、実施にスピード感を打ち出しています。

そこで注目されるのが、置き配に関連して必要な「宅配ボックス」です。賃貸住宅においてもここ数年来、宅配ボックスの人気は高まる一方で、部屋探しの条件に「宅配ボックスあり」物件の希望は強く、入居者の人気に比例して、賃料は上昇気味にあります。2024年は宅配ボックスの設置に拍車がかかろうとしています。



賃貸マーケット情報



不動産市場の動きも活発化しています

「都内賃貸物件の空きが少なくなっている」(建物売買)、「来店客数や売上額が新型コロナウイルス前の2019年の水準に戻っている」(貸事務所)、「不動産価格が大幅に上昇している」(不動産管理)、「インバウンド効果が継続する見込み」(貸事務所)などが挙げられています。
そして、現在の景況感、及び先行きに対する不動産企業の声として、「都内賃貸物件の空きが少なくなっている」(建物売買)、「来店客数や売上額が新型コロナウイルス前の2019年の水準に戻っている」(貸事務所)、「不動産価格が大幅に上昇している」(不動産管理)、「インバウンド効果が継続する見込み」(貸事務所)などが挙げられています。

賃貸市場を取り巻く景気の先行き

2〜3カ月先の景気の先行きに対する判断D-1、4カ月ぶりに上昇

国内外のリスク要因が影響して、景気の回復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・報告からまとめました。

内閣府が公表する景気調査「街角景気」の直近の「景気ウォッチャー調査」(令和5年11月)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D-1は、49・5と前月から横ばいです。
また、2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断D-1は49・4となつています。企業動向関連のD-1は低下したものの、家計動向関連、雇用関連のD-1が上昇したことから、前月を1・0ポイント上回ったもので、4カ月前の上昇となりました。D-1は50が横ばい・中立とされ、これを上回ると「景気が上向き(良い)」、下回ると「景気が下向き(悪い)」と見られています。

設備投資やインバウンド需要の拡大により、横ばいで推移

一方、帝国データバンクの令和5年11月調査の「TDB景気動向調査(全国)」によると、11月の景気D-1は前月比0・1ポイント増の44・8となり、2カ月連続で改善しました。業界別の不動産D-1は、前月比0・8ポイント減の47・9。
今後は、「設備投資やインバウンド需要の一段の拡大が見込まれる中で、特に個人消費の行方が焦点となる」。国内景気については、「賃金動向に注視しつつも、設備投資やインバウンド需要の拡大により、横ばいで推移する」と見られています。

