

# マルイオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

## 賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所：丸一不動産株式会社 ■本社：北区上十条2-8-11 金高歯科ビル1階 ■TEL:03-5993-1841 ■FAX:03-3907-6157  
■2020年9月号 ■毎月1回発行 ■URL: http://www.m-1.co.jp/ ■E-MAIL: mail@m-1.co.jp

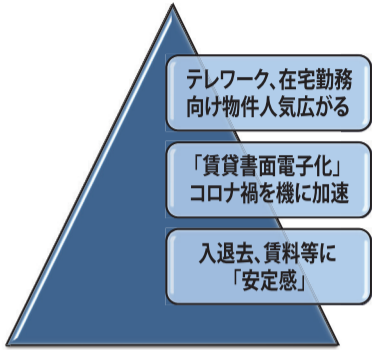
地元の不動産は地元の不動産屋さんをモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号：東京都知事(15)第9236号  
加盟団体：社団法人全国宅地建物取引業協会  
社団法人東京都宅地建物取引業協会  
社団法人全国賃貸不動産管理業協会



### 賃貸住宅市場を取り巻く最新事情



新型コロナウイルス感染拡大が予断を許さない厳しさを見せています。経済活動は持ち直しの動きが見られるも低水準を推移。一方、コロナ禍に対する対応策が各分野において果敢に打ち出されています。「コロナ禍における賃貸住宅市場」の概況をまとめてみました。

直近の賃貸市場の景気動向に関して、不動産情報サービスのアットホーム(株)により、4～6月期の「地域の不動産仲介業者における景況調査」で、「首都圏・近畿圏における今期業況DIは、新型コロナウイルスの影響を受け賃貸仲介・売買仲介ともに前期より大幅悪化。いずれも平成26年1～3月期の調査開始以来最低値を記録。一方、来期業況は回復見込み」としています。

同じく、同社が公表した全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(令和2年6月)によりますと、「マンションの平均募集家賃は、東京23区・神奈川県・埼玉県・名古屋市中区・福岡市が全面積で前年同月を上回る。シングル向きマンションの平均募集家賃は、全エリアで前年同月を上回る」と、捉えています。

コロナ禍でテレワークが定着して、オフィスを共有するシェアオフィスが増えると、不動産市場にも影響を及ぼしそうです

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、在宅勤務向け物件」の整備が進められています。そして、テレワークといえ、インターネットは必須ですから、ネット環境の完備が条件となります。在宅勤務・テレワークの定着がどこまで本格化する

## 一定の安定感見せる「コロナ禍における賃貸住宅市場」

予断を許さない新型コロナウイルス感染拡大の中、変革進む

「賃貸書面電子化」など加速する「ITシフト」

一方、国土交通省ではこの8月、「賃貸取引における重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係るガイドライン」を改定して、9月1日から来年3月末まで再度、「賃貸書面電子化に係る社会実験」を実施します。コロナ禍を機に加速している「ITシフト」を完備し、非対面型業務の推進を図るものです。

ところで、賃貸住宅の新設は、鈍く、6月の貸家の新設着工は、前年同月比13%減の約2万7千戸で、22カ月連続の減少となっています。金融機関の融資の慎重姿勢が続いており、今年1～6月の新設の合計は、前年比11%減の約15万戸。4、5月の緊急事態宣言期間中の住宅各社の受注の落ち込みが今後表面化することから、当面、新設の減少が続くと見られています。

新型コロナウイルス感染に市場も影響を受けていますが、引越には負担もあって、現状では入退去賃料等に「安定感」を見せています。



IT重説はもとより書面の電子化が、コロナ禍の影響を受けて運用に弾みがかかっています

### ニュースフラッシュ

#### 家賃水準は「月3～6万円未満」が約4割弱 最も戸数の多い建築時期は「平成13～22年」

賃貸経営の側面が垣間見えるデータを紹介します。国土交通省から公表された「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」(家主)結果の一部です。マクロ的な平均値ですからあくまでも参考として見てください。

所有する賃貸住宅の共益費等を含む家賃水準は、「月額3～6万円未満」が38.9%で最も多く、次いで「月額6～9万円未満」が33.6%、「月額9～15万円未満」が15.7%となっています。

賃貸住宅の最も戸数の多い建築時期は、「平成13～22年」で29%。次いで、「平成3～12年」が22.5%、「平成23年以降」が19.3%となっており、これらで全体の7割程度を占めています。その一方、新耐震基準以前の「昭和55年以前」も13%と、一定程度存在しています。

賃貸住宅の所有形態は、「マンション」「アパート」で8割以上を占め、このうち、マンションでは「部屋単位で所有」が29.7%と多く、アパートでは「棟単位で所有」が28.3%となっています。



### 町から本屋さんが無くなった

この商売に携わっていると何が流行リビジネスなのか素早く見えてきます。例えば、タピオカブーム。今は新型コロナウイルスのため流石に新規出店は少なくなりましたが、少し前まで毎日のようにタピオカ店舗の問い合わせがありました。

流行り廃りは世の常ですので致し方ない事です。そして、その最たるものの一つに本屋さんがあります。かつてはどの町にも当然にあった本屋さん。2年ほど前でしょうか？十条銀座で唯一あった書店が閉店してしまい遂にこの町からも本屋さんが無くなってしまいました。

この現象は全国的であり、データを調べて見たところ、一九九〇年代末までは2万3千店あった書店が二〇一九年のある時点までには約半数に。専門家の分析によると町の本屋消滅の背景として大きく2つ、「店舗をもたないネット書店の普及」と「電子書籍による書籍の閲覧」が挙げられるとのこと。やはりここでもインターネットの台頭が業界の勢力図に大きな影響を与えているがよく分かります。インターネット、恐るべしです。

しかしながら、私は町の書店が廃れて行ってしまったのにはもう一つ理由があると考えています。それは巨大書店の出現です。かつて、八百屋さんや魚屋さん、酒屋さんやたばこ屋さん等は個人商店が当たり前でしたが、それらは巨大スーパーやコンビニの台頭で姿を消して行きました。町の書店にも同様に遅ればせながらインターネットの高速通信化とともに不本意にも今や「絶滅危惧種」の仲間入りを果たす時が来てしまったのでしよう。

売り場面積に限りがあり、行ってもお目当ての本(雑誌)が無いかもしれない町の書店さんよりもお洒落なカフェまで備わっているビル全体が本屋さんになっているような「本のデパート」の方に分があるのは誰が見ても明らかです。

本屋業界のような変化の波はさまざまな業界に押し寄せて来ております。例えばですが、もしかしたらこの後の銀行にはもはや窓口業務なんか存在しなくなってしまうかもしれません。そして、われわれ不動産業界にも・・・これについては次の記事にでも取り上げさせていただきます。

代表取締役 吉田