

マルチオーナー新聞

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
■2021年 12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

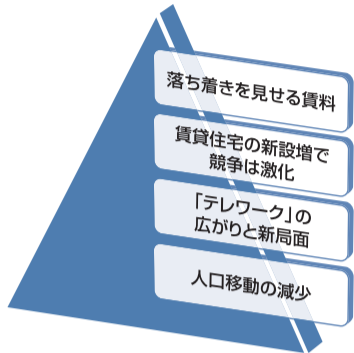
賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

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



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

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・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が見え、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

感染拡大とともに

賃貸需要を支える人の動きが鈍い分、市場の圧迫要因に

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

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。



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

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・千葉の両県が全面積帯で前年同月を上回っています。

益々求められるネットワーク環境の完備

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、ネットワーク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。

火災保険のご確認をお願い致します。

地球温暖化が原因なのか、素人の私にはわかりませんが、ここ数年間だけでも台風や豪雨等の自然災害は目を見張るものがあります。それは保険会社が支払っている保険金の額を見れば一目瞭然です。データによるとこれまで一度の台風での保険金は5,000億円の支払いが最大級だったのですが、平成30年の台風21号では1兆678億円に、令和元年の台風15号でも1兆482億円の保険金が支払われました。単純に保険金の額が被害規模と考えると倍以上になってしまっています。

そこでと言ったら何ですが、オーナーの皆様には今一度ご自身が加入している火災保険を見直しして頂くようお願い致します。見直す際に確認頂きたいポイントをいくつかご案内させていただきます。特に築年数の古い建物をご所有されているオーナー様は注意して頂く必要があります。と言うのも保険の商品も進化して来ているため数十年前に加入した保険を途中見直す事無く更新を重ねていた場合、思わぬ落とし穴に遭遇する可能性があるからです。

- ① 建物の火災だけを補償する保険になっていませんか？今は台風や豪雨などの風災や洪水等の自然災害にも対応した総合的な保険が一般的になって来ております。
- ② 地震保険を付帯していますか？火災保険は単に火事を補償する保険です。例えば地震を起因とした火災は地震保険に加入していないと補償の対象にはなりません。地震保険は地震による建物の倒壊に対する補償はもとより、地震による火災も想定して加入の是非をお考え下さい。
- ③ 保険金額は「再調達価額」(新価とも言う)をもとに設定していますか？築年数の経過した建物のオーナー様の保険証券を何度か拝見した事がありますが、皆様時価での保険金設定になっておりました。時価とは読んで字の通り、その時の建物の価額ですので例えば、建築費が4,000万円だったものが経年で1,500万円に減価した時点で火災で建物が消失した場合、保険会社からは1,500万円しか支払われないのが時価、4,000万円支払われるのが再調達価額です。1,500万円では建替えは出来ませんよね？今の火災保険は再調達価額で設定するのが常識です。是非ご確認ください。

紙面に限りがあるため詳しくは説明出来ませんが、その他、賃貸経営者であるオーナー様に是非検討して頂きたい火災保険の特約に「施設管理者賠償特約」や「家賃担保特約」等があります。もし、ご自身の建物の火災保険の補償内容が気になるようでしたらお気軽にお問合せください！

代表取締役 吉田

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。

