マルイチオーナー新聞

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 10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にをモットーに、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

景気は一時停滞するものの緩やかに回復していくと思われます

コロナ禍の影響を受けて「物件管理」に新たな動き

コロナ禍にあっても賃貸住宅市場は底堅い傾向を見せています。基本的には生活に必要な住居の賃貸住宅を貸与するのですから、そうそう大きな変化は起きません。落ち着きを見せている賃貸市場における最新の動向を、公表されたデータからまとめてみました。

まずいつもの通り、最新の景気動向を見ていきます。景気の指標となっている内閣府の９月公表の景気ウォッチャー調査では、「景気は新型コロナウイルス感染症の影響により、持ち直しに弱さがみられる。先行きについては、内外の感染症の動向に対する懸念が強まっているが、ワクチン接種の進展等による持ち直しの期待がみられる」とまとめています。

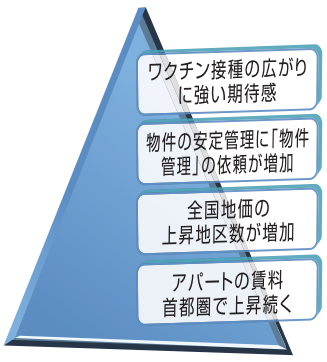
また、（株）帝国データバンクの８月調査は「８月の景気DIは３ヵ月ぶりに悪化。国内景気は、感染者数急増に記録的大雨の影響も加わり、一時的な足踏み状態となった。今後は、緊急事態宣言等で一時停滞するものの、緩やかな回復が続くと見込まれる」と捉えています。今後の景気動向は、一日も早いワクチン接種の広がりと、新規感染者の減少にかかっています。

ところで、昨年から続くコロナ禍の影響を受けて市場では、顧客対応としてリモート接客とオンライン内見が増えていますが、物件を安全に管理するために「物件管理」を新たに依頼されるオーナー様がここへきて増加しているのも特筆されます。

市場の底堅い家賃の傾向について、不動産情報サービスのアットホーム（株）が発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３年７月）によると、「マンションの平均募集家賃は、面積帯における傾向の違いが続き、シングル向きが全９エリア中６エリアで前年同月を下回る。大型ファミリー向きは６エリアで上回り、うち神奈川県・埼玉県の２エリアが平成27年１月以降最高値を更新。アパートは首都圏で上昇が続き、東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県が全面積帯で前年同月を上回る」としています。

リモートワークの広がりは、地域差が見られることから、広範囲に及ぶ転居需要の拡大にはつながっていないようです

賃貸市場を取り巻く最新の傾向



賃料が落ち着いている一方、保証会社の利用が増えています

マンション・アパート（一棟）の「不動産価格指数」は上昇傾向

一方、先行きの不動産需要を予測する地価動向について、国土交通省の令和３年第２四半期の「地値ＬＯＯＫレポート」の結果によると、全国１００地区のうち上昇地が28地区から35地区に増加し、横ばいが45地区から36地区に減少。下落が27地区から29地区に増加となりました。

同レポートは、「住宅地では下落地区数が前期に引き続き０地区となり、横ばい地区数が減少し、上昇地区数が更に増加。商業地では大きな変化はないが、一部で弱い動きが見られた」とまとめています。

なお、国土交通省が公表した令和３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」は、平成22年の平均を１００として、前期比０・４％増の１３９・６で、10年来上昇傾向を見せています。

ニュースフラッシュ

7月の貸家の新設着工5ヵ月連続の増加 賃貸住宅への力強い投資意欲が見られる

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、貸家の新設着工数の低迷が続いていましたが、ここへきて本格的な回復の兆しを見せています。

国土交通省がこのほど発表した７月の貸家の新設住宅着工数が、前年同月比 5.5％増の２万 9,230 戸で、５ヵ月連続の増加となりました。

公的資金による貸家は前年同月比 5.2％の減少でしたが、民間資金による貸家が同 6.8％増加したため、貸家全体で増加となったものです。これで、令和３年１～７月の７ヵ月の合計は、前年比 3.1％増の18万2,526 戸となりました。

貸家の７月の新設着工で前年同月比プラスとなったのは１府 27 県に及び、地域別では北海道、東北、北陸を除く全国でプラスとなり、都市圏別でも首都圏以外がプラスとなっています。

このまま新設傾向が続くか、修正局面を迎えるのか、もう少し様子を見ないと分かりませんが、市場において賃貸住宅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。

賃貸住宅管理業務に関わる法整備について　その❷

先月に引き続き、令和３年６月に施行が予定されている賃貸住宅管理業法につきまして、今回は何故今登録制度に移行されようとしているのか？そしてこの法律が施行されることで当社はどう対応して行かなければならないのか？の二点を私なりに検証して見たいと思います。

先ずは登録制度に移行される理由を３つ挙げて見ます。

１つめは賃貸経営そのものが益々複雑化して来ているためです。不動産屋さんを通さないで直に借りる方と契約書も無しに口約束でお互いの信頼関係で入居してもらうような「古き良き」時代は遠い昔の話になってしまいました。

２つめは、大家さんと不動産屋のトラブルが多発しているためだと私は考えております。恐らく金銭面でのトラブルが最も多いと思います。少し前の話になりますが、「カボチャの馬車事件」をご存じでしょうか？ある不動産会社が展開していたシェアハウスのサブリース事業が経営破綻して、オーナー様への賃料が未払いになり、結果オーナー様の金融機関への返済が出来なくなってしまった、という事件ですが、これは金銭トラブルの典型的な例と言えます。３つめの理由は賃貸物件の増加に伴って競争がより激化して行く中で、よりきめ細かいサービスの提供が必要な市場になって来たためではないでしょうか。これは若い世代の方々が持つ住まいに対する考え方がここに来て変化している事が大きく影響しています。根強かった持ち家志向が崩壊して一生賃貸暮らしへと価値観がシフトして来ている事と大いに関係しているのかもしれません。

以上、私なりに賃貸住宅管理業法が導入される理由を簡単にお伝えさせて頂きました。この法整備に対応すべく、当社は現在登録に向けての準備に追われています。具体的には賃貸不動産経営管理士資格から業務管理者という新たに創設される国家資格へ移行するための諸手続きを済ませなければなりません。これからますます多様化して行く賃貸不動産経営をサポートして行くためにもしっかりと準備をさせて頂く所存でございます。

代表取締役　吉田