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 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

今後の景気動向は感染症の行方とワクチン接種の進展にかかっています

コロナ禍に前向きな賃貸住宅市場の調整色強まる

新型コロナウイルス感染拡大の猛威が止まりません。国民生活の広範囲に影響を及ぼし、賃貸住宅市場においても影を落としています。消費低迷の回復もコロナ感染の状況次第となっています。直近の賃貸市場を取り巻く懸案事項をまとめてみました。

いつもの通り、政府と調査会社の景気の現況報告と予測を見ていきます。

景気の指標とされる、内閣府から8月に公表された7月の景気ウォッチャー調査は、「景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しさは残るものの、持ち直している。先行きについては、感染症の動向を懸念しつつも、ワクチン接種の進展等によって持ち直しが続くとみている」とまとめています。

（株）帝国データバンクの7月調査では、「7月の景気DIは、前月比1・6ポイント増の40・7となり、2ヵ月連続で改善した。不動産DIは前月比0・9ポイント増の41・8。国内景気は、新規感染者数の増加が続いたものの製造業がけん引し、回復傾向が続いた。今後は、感染拡大防止と経済活性化を見極めつつ、回復傾向で推移すると見込まれる」としています。

やはり今後の景気動向は、感染症とワクチン接種の進展にかかっていることは明白となっています。

ところで、市場の賃料傾向として、不動産情報サービスのアットホーム（株）が発表した同社の不動産情報ネットワークにおける、6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、面積帯による傾向の違いが鮮明になり、シングル向きは下落が目立ち、全9エリア中8エリアが前年同月を下回っています。

一方、コロナ禍での賃貸市場で注目されるのが、賃貸住宅の新設の動きです。

貸家の新設着工の勢いが衰えず、6月は前年同月比約12％増の約3万戸で4ヵ月連続の増加となりました。今年1～6月の半年間の合計でも前年比2・6％増の約15万戸となっています。公的資金による貸家は減少したが、民間資金による貸家が増加したため、貸家全体で増加となったものです。

前年比でおおよそ4年近く減少を続けていた貸家の着工数が、4ヵ月連続で前年同月比プラスとなっているのは、賃貸市場の変動の始まりと見られそうです。

このようにコロナ禍を受けても賃貸住宅の投資が積極的なのは、やはり基本的には安定したインカムゲイン（賃料収入）が期待でき、しかも低金利で、金融機関も好物件の融資に前向きな姿勢が背景としてあります。ただ、統計上の貸家の新設増には、投資用資金による供給が含まれているので、一般的な賃貸住宅の市場ニーズと少し違うかもしれません。いずれにしてもコロナ禍に貸家の新設が本格化するということは、市場の調整色が強まっているからと見られます。

コロナ禍にあっても賃料等に大きな変動が見られない賃貸住宅市場ですが、様々な箇所に影響が及び、市場の調整に拍車がかかりそうです

住居の安定供給を支える賃貸住宅の重要性は増すばかりです

テレワーク率の下落とオフィス回帰の動き

また、賃貸住宅の需要に影響を及ぼすと見られていた「テレワーク」も、一つの曲がり角を迎えているようです。

不動産評価Webサイト「TASMAP」を運営する（株）タスは、「コロナ後の首都圏住宅市場の見通し」の中で、「テレワーク率はさらに下落し、10％以下まで減少する可能性が高いと考えられます。テレワークを機に地方・郊外移住が進むとの期待がありましたが、データからはコロナ前の状態に9割がた戻りそうです」と、オフィス回帰の動きを分析しています。しかし、コロナ感染が落ち着かずにソーシャルディスタンスの要望が強まれば、再び出社を抑制する動きが出てくるのは見えているため、今後の感染状況次第ということになりそうです。

ニュースフラッシュ

賃貸住宅入居世帯の世帯主は30歳未満が34.1%で最も多く、一世帯当たりの平均居住人数は2人

賃貸住宅入居者の「世帯」に関する特性を、国土交通省が令和３年に公表した「住宅市場動向調査報告書」から見ていきたいと思います。

それによりますと、賃貸住宅入居世帯の世帯主は、30歳未満が34.1％で最も多く、次いで30歳代が26.6％と、40歳以下で６割方を占め、平均年齢は39.3歳となっています。

入居世帯の居住人数は、１人が44.3％で最も多く、次いで２人が27.3％、３人が15.1％。一世帯当たりの平均居住人数は2.0人。

また、高齢者がいる世帯は11.4％で、18歳未満のいる世帯は23.7％。高齢者がいる世帯のうち高齢者のみの世帯の割合は54.2％。高齢者がいる世帯における高齢者の平均人数は1.3人です。

世帯主の職業は、「会社・団体職員」が43.6％で最も多く、「会社・団体役員」が19.9％、「自営業」が10.5％。なお、入居世帯の世帯年収は、「400万円未満」が最も多く、平均世帯年収は486万円となっています。

賃貸住宅管理業務に関わる法整備について　その❶

オーナー様の大切な財産の一つである不動産の運営を任されて日々当社が行っている業務ですが、実は大きく二つに分かれております。

一つはオーナー様の賃貸物件に空室が出た場合、その部屋を様々な手段を講じて入居希望者を募り、気に入って決めていただいたお客様とオーナー様との間で契約をさせていただく、いわゆる仲介業務。これを行うには国土交通大臣又は各都道府県知事へ登録して宅建業の免許を取得しなければできません。因みに県を跨いで営業する場合（例えば東京と埼玉で営業所を構える）は国土交通大臣免許、東京都内のみで営業所を構えて営む場合は都知事免許が必要になります。また、各営業所に従事する社員５人に１人の割合で宅建士と呼ばれる国家資格者を常備させなければならず、この宅建士が契約前に要事項説明書面を取引の相手方（賃貸の場合は借主、売買の場合は買主）に口頭説明し書面を交付しなければなりません。

そして、日常の業務のもう一つ（これが今回の本題なのですが）が管理業務になります。管理業務の内容は、集金・家賃精算、入居者調整、設備等の修理取次、建物巡回、契約更新、退去時立ち合い、敷金精算、原状回復工事手配、オーナー様への助言等、多岐に渡ります。

当社の売上金から割り出した業務比率から見ても管理業務は４割近くも占めており、この事からもお分かりいただける通り管理業務は戦略上、とても大切な位置を占めております。当社のみならず、この管理業務が会社の安定経営に寄与している宅建業者さんは数多くあるわけですが、実の所長年この管理業務については極端な言い方をすれば無法状態でした。それがようやく変わる時がやって来ました。つまり管理業務も法律を定めることにより宅建業同様に登録制度へと移行し、一定規模以上の管理業を行うには一定の技能や要件が必要、と言う条件が国土交通省より求められるようになります。

いつもながら紙面に限りがあるため、次回、なぜ今登録制度が急がれるのか、また、当該法が施行されることにより当社とオーナー様との関係がどう変わっていくのか等を書かせて頂きたいと思います。

代表取締役　吉田