

# 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  
 ■2022年3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。

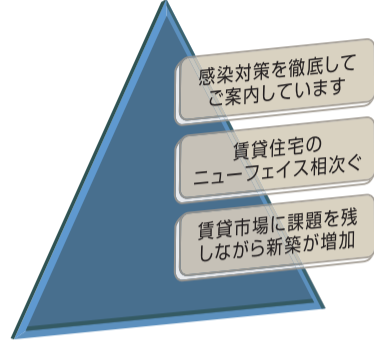
免許番号：東京都知事(15)第9236号  
 加盟団体：社団法人全国宅地建物取引業協会  
 社団法人東京宅地建物取引業協会  
 社団法人全国賃貸不動産管理業協会



コロナ禍にあって、新しい賃貸ニーズを取り入れたワンステップ上の賃貸住宅が市場に出始めています。今年はこの傾向が強くなるようです

一部を紹介いたします。今年はこの傾向が強くなるようです。コロナ禍にあって、新しい賃貸ニーズを取り入れたワンステップ上の賃貸住宅が市場に出始めています。今年はこの傾向が強くなるようです。

### 今年になって見られる主な動き



コロナ禍の影響で外出を控えて自宅を過ごす時間が増えたことから、当初、入居者間や近隣住人とのクレームが起きて、一部住み替えが見られましたが、ごくわずかな事例で、大半はとくに目立った問題は起きていません。逆に、在宅勤務が増えた

## 新風が吹く賃貸住宅市場、今年は新しい展開が予想

融資などプラスの条件が重なり、賃貸住宅の新設が相次ぐ

新型コロナウイルスの感染拡大が始まって、今年で3年目を迎えます。変異株の「オミクロン株」もやや落ち着きを見せ、コロナ慣れのもと手探りの生活が続いています。春のシーズンの賃貸市場も佳境に入っていますが、市場で見られる主だった動きを紹介します。

コロナ禍の影響で外出を控えて自宅を過ごす時間が増えたことから、当初、入居者間や近隣住人とのクレームが起きて、一部住み替えが見られましたが、ごくわずかな事例で、大半はとくに目立った問題は起きていません。逆に、在宅勤務が増えた



貸家着工の新設が下げ止まったようですが、市場環境は厳しいものがあります

そのせいか、問い合わせにも最寄り駅歩分数・間取り数(広さ)・家賃を以前にも増してシビアにチェックする傾向が強まり、今までは敬遠され気味の駅から遠い物件も契約率が高まっています。

いずれにしても、部屋をお探しのお客様は「メール」の問い合わせから、「リモート」接客、そして、「オンライン」内見といった非対面・非接触型の強い要望が定着しつつありますので、私も多くのデジタル機器を活用して、対応するとともに、3密回避、マスクの着用、手指衛生等の感染対策を徹底して、ご案内しています。

ただ、お客様のデジタル・オンライン化の要望は年々強まっていますが、全てをデジタル・オンライン化で完結する数はまだ、限られています。

ところで年が明けて2カ月ほどですが、この間、賃貸住宅向けに新しい「商品システム」が相次いで発表されています。一部を紹介いたします。

令和3年の新設貸家は前年比約5%増の32万戸

そして、賃貸住宅の新設が相次いでいます(「ニュースフラッシュ」参照)。

令和3年1年間に新設された貸家は32万戸で、前の年に比べて約5%増と4年ぶりの増加となりました。背景にあるのは、①根強い賃貸経営への関心と投資意欲②新築に対する賃貸市場の期待感③金融機関の貸出緩和の動きなどが挙げられます。賃貸不動産向けの金融機関の融資姿勢には、まだ厳格化が見られますが、一時よりはやや緩くなったようです。

賃貸市場に課題を残しながら新築が増加する今年、新しい展開が予想されます。

### ニュースフラッシュ

#### 令和3年の貸家の新設、4年ぶりの増加 2府13県で前年比2ケタ以上の伸び

賃貸住宅の新設増が全国各地で見られますが、国土交通省から公表された集計によると、令和3年1年間(令和2年4月~令和3年3月)の貸家の新設着工戸数は、前年比4.8%増の32万1,376戸と、前年比で4年ぶりの増加となりました。

これは過去20年の中で、下から5番目の規模で、この時期で最も多い16年前の平成18年と比べて22万戸も減少しています。それでも4年ぶりの増加ですから、市場における賃貸住宅ニーズの動向も含め、やはり特筆されます。

貸家の新設着工戸数で前年比2ケタ以上の伸びを見せたのは、岩手、宮城、福井、山梨、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、奈良、広島、山口、香川、佐賀、鹿児島島の2府13県です。3大都市圏別でも首都圏が前年比3.2%増、中部圏が10.3%増、近畿圏が13.8%増の伸びを見せています。

なお、令和3年の住宅の新設全体の約38%を貸家が占めており、令和元年以降ここ3年間変わらない割合です。



代表取締役 吉田

### 「建物状況報告」を開始しました

オーナー様より預からせて頂いている大切な不動産ですが、実は何年もの間で自身の物件をご覧になられていない方が結構いらっしゃると思います。そうしたオーナー様に対しても建物の現状を把握してもらい、来るべき修繕等に備えるための準備にお役立て頂きたく、この度「建物状況報告」と言う書面を年に一回ご提出させて頂くことになりました(区分建物は対象外です)。

ご存じの通り分譲マンションは12年~15年周期に大規模修繕を行います。これは建物の劣化を極力遅らせて、物件の資産価値を維持乃至は高めるために必要不可欠な工事とされています。

翻って、個々に所有する建物はどういうと、計画的に修繕するという意識がなかなか持ちづらく、しかもまとまった出費も伴うため、どうしても先送りがちになってしまいます。

そもそも賃貸経営の投資効率を最大限に発揮させるには、いかに最大限の収益(家賃収入)を継続させて、修繕などのコストを低く抑えるかがより重要になって来ます。そのため、居室のリフォームは入居者が代わる毎に比較的頻繁に行われるのですが、外壁や屋根、階段や廊下の床や鉄部等、一見賃料収入には直接関係のない箇所への支出は極力無くしたい、と言うオーナー様の心情は、私自身も賃貸経営をして

いるので良く理解できます。故にこれまで積極的にそれらの箇所に対する提案は控えて頂いていたのですが、当社も管理者として長年物件と付き合い合っていて、劣化箇所が顕著になって来ている建物が増えて来た事を機に今回こうした形を採って皆様に対して物件の状況をお知らせする運びとなりました。

繰り返しますが、オーナー様の大切な資産である不動産の現状を把握して頂く事により、来るべき修繕に備えて頂くと共に、末永く収益が上がる不動産にするためのお手伝いが出来れば、当社はそう考えております。

代表取締役 吉田

