

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
 ■2022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(16)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



将来のインフレに備えて資産運用の足場を固めるためにも、現在の賃貸経営の安定化には、多様な手法が求められています

で増加したもので、

たが、公的資金による貸家が増加したため、貸家全体

の増加となりま

した。民間資金に

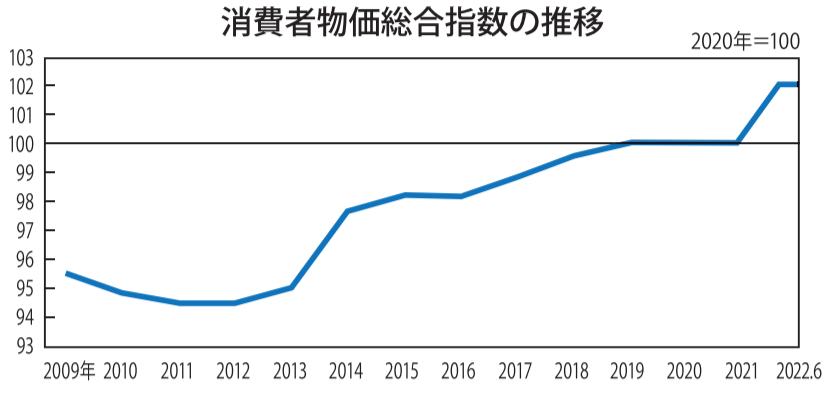
よる貸家は減少し

たが、公的資金に

よる貸家が増加し

たため、貸家全体

で増加したもので



※出典：総務省統計局「令和3年 平均消費者物価指数の動向」

米国のインフレがピークアウトしたとの見方が広まっています。経済の不安定化に拍車がかかるインフレは避けたいだけに、インフレ懸念の後退は今後の景気指標の改善に期待が持てそうです。

わが国の場合、デフレ状態が長く、日本経済がデフレ状態から抜け出せずに苦戦していることはよく知られている通りです。日本銀行は物価安定の目標を消費者物価の前年比上昇率で2%とする目標を打ち出しており、あと数年で目標が達成されると見えています。ただ、この2%のインフレが実現すれば、手持ちの現金や預貯金が目減りするということにもなります。

の相場にスライドする賃料収入が見込まれる賃貸経営に人気が集まっているものです。

それが最も表れているのが、貸家の新設です。6月の貸家の新設着工は、前年同月比1.6%増の約3万戸で、16カ月連続の増加となりました。民間資金による貸家は減少したが、公的資金による貸家が増加したため、貸家全体で増加したもので

新設着工の今年1～6月の合計では、前年比7.5%増の約16万5千戸です。

直近の6月の実績で、すでに1年半近く増加が続いていることから、1都2府20県で減少して一服感も出ているのですが、それでも全国のトータルで見れば増加傾向が止まりません。

賃貸住宅の新設増の一方で投資マンションの売買も増加

このような賃貸住宅の新築の増設に合わせるように、賃貸経営の管理機能などの高度化が進んでいます。経営の主体が個人オーナーから会社経営にシフトされ、物件の機能、サービス等の付加価値を高めるプロパティーマネジメント(PM)の視点から収益の向上を図る傾向が強まっています。

管理機能の高度化が進み、PMの視点から収益の向上を図る傾向が強まる

インフレ対応の賃貸住宅経営を視野に事業展開を

9月に入って本格的な「秋の賃貸商戦」が始まりますが、賃貸住宅市場は大きな変動も見られず底堅く推移しています。ただ、世界的なインフレ懸念が拭えない中、インフレに対応する賃貸住宅経営は、常に視野に入れておく必要があると見られます。



相場にスライドする家賃収入が賃貸経営の優位性です

ニュースフラッシュ

『不動産業界のDX推進状況調査』結果「電子契約システム」の導入検討が最多

最先端のデータとデジタル技術を活用して不動産に関するサービスを展開する「DX」(デジタルトランスフォーメーション)は、急速な発展を見せ、賃貸ビジネスのあり方を根底から変えようとさえしています。

不動産テック4社・2メディアからこのほど、『不動産業界のDX推進状況調査』の結果が発表されました。それによると、今、導入を検討しているのは「電子契約システム」が最も多く、次いで「IT重説のためのシステム」「電子申込システム」などが見られます。

2020年～2021年に導入された割合が高いのは、「ウェブ会議システム」「IT重説のためのシステム」「VR/オンライン内見システム」などで、2022年に導入される割合が最も高いのは「電子契約システム」。DXの効果については、「とても効果を実感している・まあまあ効果を実感している」を合わせると70.7%。具体的には「業務効率化・生産性向上」が最も多くなっています。



昨今の賃貸事情について②

6月号に引き続き今月は便利な設備の絡みで昨今の賃貸事情をお話しさせて頂きます。

初期投資に多額の資本を必要とする賃貸アパート経営において、投下した資金を回収して利益を上げるまでは出来るだけ途中の支出を抑えたいと思うのが多くのオーナー様の本音です。しかしながら、建てた当初は最新式だった設備や仕様も10年、20年経過するうちにどんどん進化した設備や仕様が生じて来るため徐々に新しい建物との競争に負けて行き、気がついたら空室がなかなか解消されない状況に陥ってしまっています。

悩ましい空室問題をオーナー様と共に解決する中で、オーナー様から他の物件について自分の物件に無い物は何か?との質問を受ける事があります。そんな時に私がオーナー様にいち早く導入をご検討いただきたいのが宅配ボックスです。

僅か10年くらい前までは宅配ボックスはそれほど必要性を要する設備ではありませんでしたし種類も限られていて金額も結構していました。それが今ではシンプルな作りながらスマホを使って操作するようなハイテクな商品まで色々あります。ご存じの通り、「今時の若者」いや若者に限らず多くの年齢層の人達はネットです。ですから購入した商品が自分で不在時でも受け入れるための宅配ボックスがアパートにあって欲しいのです。

建物が古くなってしまったからと言ってその都度多額の費用をかけて設備や外観をアップデートする事は投資効率の観点からしてナンセンスです。しかしながら、今の賃貸事情に背を向けていては問題は解決されません。宅配ボックスは数万円単位で導入出来る設備です。また敷地に余裕が無いアパートでもなんと工夫して設置出来る省スペースの商品もあるのでまだ設置されていないオーナー様はこれを機にご検討頂けたら幸いです。

代表取締役 吉田

6月号に引き続き今月は便利な設備の絡みで昨今の賃貸事情をお話しさせて頂きます。

初期投資に多額の資本を必要とする賃貸アパート経営において、投下した資金を回収して利益を上げるまでは出来るだけ途中の支出を抑えたいと思うのが多くのオーナー様の本音です。しかしながら、建てた当初は最新式だった設備や仕様も10年、20年経過するうちにどんどん進化した設備や仕様が生じて来るため徐々に新しい建物との競争に負けて行き、気がついたら空室がなかなか解消されない状況に陥ってしまっています。

悩ましい空室問題をオーナー様と共に解決する中で、オーナー様から他の物件について自分の物件に無い物は何か?との質問を受ける事があります。そんな時に私がオーナー様にいち早く導入をご検討いただきたいのが宅配ボックスです。

僅か10年くらい前までは宅配ボックスはそれほど必要性を要する設備ではありませんでしたし種類も限られていて金額も結構していました。それが今ではシンプルな作りながらスマホを使って操作するようないやハイテクな商品まで色々あります。ご存じの通り、「今時の若者」いや若者に限らず多くの年齢層の人達はネットです。ですから購入した商品が自分で不在時でも受け入れるための宅配ボックスがアパートにあって欲しいのです。

