

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
■2023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
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

趣味に特化した賃貸住宅やコンセプト賃貸住宅が話題を集める

需要回復と景気の改善で賃貸市況も上向き傾向

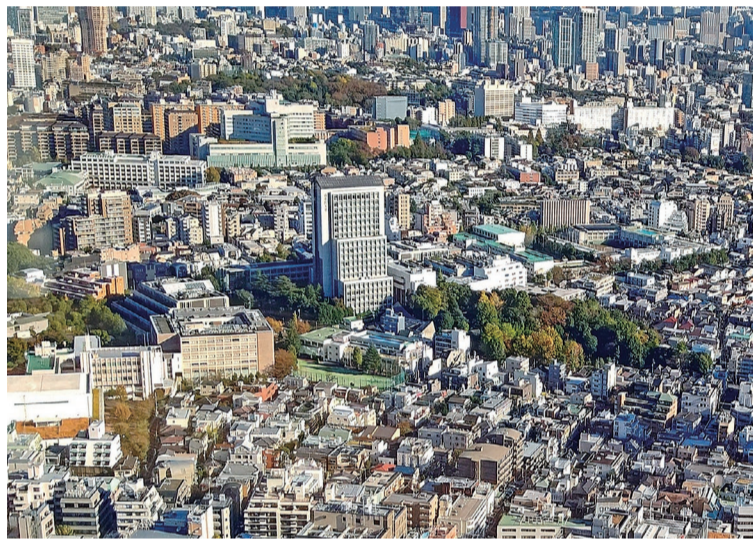
コロナの5類感染症への移行を経て、インバウンド需要が市場の活性化に弾みをつけている現在、景気の改善の1服感が見られるものの、緩やかながら上向き傾向に推移しているようです。一年を振り返る時点での賃貸市場の話題を探ってみました。

新築分譲マンションの価格の高騰が止まりません。(株)不動産経済研究所の発表によると、今年1~6月に東京23区で発売された新築分譲マンションの平均価格は、前年同月比6割増の1億2962万円。首都圏全体の平均価格は8873万円となっています。

こうした新築分譲マンションの価格高騰は、賃貸住宅の賃料にも影響し、傾向として高値、上昇局面も見られます。

たとえば、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(アットホーム調べ)では、マンションの平均募集家賃が、東京23区・東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県・名古屋市中区・大阪市・福岡市の8エリアの全面積帯で、前年同月を上回り、カップル向きが7カ月連続、ファミリー向きが6カ月連続など、全10エリアで前年同月を上回っています。

また、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会が発表した、7月時点の「不動産価格と不動産取引に関する調査報告書」(第30回不動産市況DI調査)によると、居住用賃貸物件の賃料の動向で、3カ月後(10月)の予測として、「横ばいである」が約81%を占め、「大きく上昇している・やや上昇している」が約11%、「横ばい・上昇」で全体の9割強となっています。



新型コロナウイルス禍からの回復で、消費需要が大きく改善しました。人流の拡がりとともに好転する賃貸市場に期待したいものです

向が賃貸市場の市況を強くしているようです。

ところで、賃貸投資のパロメーターとして気にかかる貸家の新設ですが、国土交通省の発表によると、直近6月の貸家の新設着工は民間資金による貸家が減少し、公的資金による貸家も減少したため、貸家全体で減少。前年同月比0.6%減となりましたが、1~6月の合計では、前年比2.5%増の16万9千戸が新設されています。

このうち東京都内の6月の貸家新設着工戸数は、前年同月比12.9%増の6380戸で、4カ月連続の増加となっています。

そんな中、様々な工夫を凝らし、差別化を追求した賃貸住宅が相次いで登場。趣味に特化した賃貸住宅やコンセプト賃貸住宅が話題を集めています。

人気の高いサウナ需要に因るため、フィンランド式ホームサウナをガレージ内に据えたガレージタイプの賃貸物件や、やはり人気のスパ銭湯などの湯上がり感を室内に実現したサウナ風呂セット付き賃貸住宅と趣味を追求し、同時に差別化を図る姿勢が目立ちます。

差別化を図るコンセプト賃貸住宅が話題を集める

今後、こうした入居力を高めるニッチな手法を生かした賃貸住宅の開発が続くものと思われます。

賃貸住宅の個性化・差別化進む人気のコンセプト賃貸住宅



賃貸住宅に対する要望も年々高くなり、単に住まうだけではない生活の満足感が求められています

賃貸住宅の個性化・差別化がさらに進んでいます。趣味を生かしたコンセプト賃貸住宅やガレージタイプの賃貸物件の人气が高く、入居率も高いようです

新築分譲マンションの価格高騰の影響を受ける形で、消費、サービス関連の需要が回復し、合わせて景気の改善、上向き傾向

インボイス制度について

今月号は10月1日よりよいよ施行される適格請求書等保存制度(いわゆるインボイス制度)についてお話をさせて頂きたいと思います。

皆さまも度は何らかの形で目にしたりニュース等でお聞きになられた事があるかと思われるこのインボイス制度、実は当社と関係はほとんどありません。直接的な影響はありません。何故ならば当社のオーナー様は圧倒的に居住用住宅の賃貸経営者が多く、そもそも居住用賃貸に消費税は関係して来ないからです。ですので、この記事は主に駐車場を含む店舗や事務所等の事業用不動産を賃貸経営しているオーナー様に関心を持って頂き、場合によっては対策を講じてもらわなければならないという事を知って頂ければと思います。

恐らくほとんどの事業用物件のオーナー様はこれまで免税事業者であったはずですが、何故なら駐車場や店舗の年間売り上げ(賃料等)が1,000万円(月額約83.5万円以上)に満たないとしても課税事業者になる必要が無かったからです。では、インボイス制度で何がどう変わるのかですが、

問題は免税事業者のオーナー様から物件を借りていたテナントが「損をする」事態が発生してしまうという事に尽きると思っています。

つまりオーナー様がインボイス登録をしていないとこれまで控除する事が出来ていた払った消費税分を申告時に全く控除出来なくなってしまうため本来オーナー様が支払うはずの消費税まで借主が負担しなくてはならなくなる、つまり「損をする」事になってしまうのです。ですから、借主としてはオーナー様に対して余分の負担となる消費税分だけ家賃の減額要求をして来たり、インボイス登録をしていないなら退去して他を借りる、といった事態が今後想定しうるかも知れません。このようにインボイス登録は事業用不動産を賃貸しているオーナー様にとってはちょっと厄介な制度です。今後事業用不動産のオーナー様とはこの制度の対策について機会ある毎にお打ち合わせをさせて頂く事になると思います。その際は宜しくお願致します。

代表取締役 吉田

お取引先各位 令和5年8月吉日
丸一不動産株式会社 代表取締役 吉田和久 TEL 03-5993-1841
適格請求書発行事業者登録番号のご通知とご依頼について
拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。
さて、ご存じの通り令和5年10月1日から適格請求書等保存方式(通称 インボイス制度)が導入されます。税務署長に申請して登録を受けた課税事業者である弊社の「適格請求書発行事業者登録番号」をご通知するとともに、貴社の登録番号等について「適格請求書発行事業者登録番号等の連絡用紙」にて弊社までご通知をお願い申し上げます。何卒ご理解を賜りご対応いただけますよう宜しくお願い申し上げます。
敬具
1.弊社登録番号
丸一不動産株式会社 (東京都北区上十条2-8-11 金高歯科ビル1F)
T 9 0 1 1 5 0 1 0 0 4 4 2 2
2.課税事業者のご確認及び登録番号に関するご依頼
貴社の適格請求書発行事業者登録番号を別紙「適格請求書発行事業者登録番号等の連絡用紙」にご記入いただき弊社までご通知願います。もしも、適格請求書発行事業者登録番号の取得をお考えでお手続が済んでいない場合はお知らせください。

弊社インボイス登録の通知文

ニュースフラッシュ

「フリーランスの住まい探し実態調査」約6人に1人が契約に至らなかった

多様な働き方を可能にするとしてされる「働き方改革」が社会に広がっていますが、(株)LIFULLがこのほど発表した「フリーランスの住まい探し実態調査」結果によると、フリーランスの約2人に1人が「フリーランスであることで、賃貸物件探しで困ったことや苦労したことがある」と回答しています。

会社員と比較して、1,500万人を超えるとされるフリーランスは、この調査で「入居審査」や「物件の選択肢」に課題があると判明し、フリーランスの約6人に1人が「賃貸物件を探したものの、契約に至らなかった」と回答。

割合は正社員の2倍以上となっており、住み替えを希望しながらもあきらめざるを得ない現状がある、としています。

調査では、保証会社等がフリーランスは収入の安定性や個人の信用力に懸念を示すことが多いため、としており、賃貸物件を借りる際に壁にぶつかりやすい現状が浮かび上がっています。

