好調裡の「マンション・アパート（一棟）」取引き

継続する主要都市の賃料の上向き傾向

暑い毎日が続きますが、立秋を過ぎれば秋の気配も感じられ、朝夕は涼しくなると思われます。そして、お盆明けから「秋の賃貸ビジネス」がスタートを切ります。現在の市場の様子を見ておきます。

賃料の上昇傾向が、このまま秋の商戦まで続くか気になるところです

直近の賃料の傾向ですが、不動産情報サービスのアットホーム(株)が調べた、全国主要都市における「賃貸マンション・アパート募集家賃動向」（２０２４年５月）によると、マンションの平均募集家賃は、東京23区・東京都下・埼玉県・名古屋市などの９エリアが２ヵ月連続して全面積帯で前年同月を上回っています。

ファミリー向きが７ヵ月連続して全13エリアで前年同月を上回り、中でも、埼玉県・千葉県・名古屋市などの８エリアは２０１５年１月以降、最高値を更新。アパートも、ファミリー向きが全13エリアで前年同月を上回り、東京23区などの３エリアは２０１５年１月以降、最高値を更新しました。

また、(株)ＬＩＦＵＬＬが発表した５月版の「マーケットレポート」によると、首都圏賃貸物件の掲載賃料は、５月から年末にかけて、シングル向き物件で横ばいからやや下落傾向に、ファミリー向き物件では上昇が緩やかになる傾向にあるが、今年も同様の傾向が現れている、としています。

「マンション・アパート(一棟)」の不動産価格指数の上昇が続いているようです

そして、ファミリー向き物件では、掲載賃料が前年同月を約１・５万円上回った一方で、反響賃料（問合せのあった物件の賃料）は前年５月とほぼ同等となるなど、ユーザーのニーズとの乖離は継続しているようです。

２０１０年の平均を１００としてここ14年間でおよそ67％増

ところで、年間約30万件の不動産の取引価格情報をもとに、不動産価格の動向を指数化した、「不動産価格指数」(国土交通省)が毎月公表されています。

それによると、今年１～３月分の「マンション・アパート(一棟)」の不動産価格指数は、前期０・６％増の１６６・６で、過去10年で最高水準です。同時期の商業用不動産で「店舗」「オフィス」が減少する中、「マンション・アパート(一棟)」の長期にわたる上昇傾向は特筆されます。

収益物件の不動産投資市場の好調が続き、市場においても高値で売買取引されているもので、２０１０年の平均を１００として計算し、２０１０年以降、ここ14年間で、およそ67％増になっています。調査時期が少しずれていますが、ほぼ今日の市況の実態を示しています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

市場の動向を速く、正確に理解そして、情報を業務に活かす

政府やシンクタンク発表のデータをチェック景気及び賃貸市場の動向を押さえておきます

不動産業は情報産業ともいわれます。さらに進化して不動産流通の変化と相まって、情報化にサービスの要素が加わり、近年、不動産業は「サービス産業化」の色合いを強めています。

つまり、市場の競争に勝ち抜くために、入居者ニーズに応える「サービス」の充実を図り、商品＝不動産価値を高めるのに様々な情報を役立てようというものです。

そこで、市場の動きを理解するために、政府を始め多くのシンクタンクが発表するデータをチェックして、景気及び賃貸市場の輪郭を押さえておきます。

経済の実態を捉えることは難しく、まして、今後の見通しについて、専門のアナリストでも予測を立てることは容易ではないようです。

そんな中、本紙では景気や賃貸市場の理解を深めるために、公表される様々な関連データを紹介しています。

景気の現状判断と先行きの見通しについては、内閣府が毎月公表する「景気ウォッチャー調査」を取り上げています。

企業の調査データとしては、帝国データバンクが１万数千社からの回答をまとめて、月１回発表する「ＴＤＢ景気動向調査（全国）」が、広く全企業とともに不動産関連企業の声をまとめています。

また、日本銀行が三月に一度公表する「地域経済報告・さくらレポート」は、全国の支店等地域経済担当部署が作成した各地域の景気の総括判断だけに、収集された情報は地域の現況を映しています。

このほかにも国土交通省から毎月公表される「住宅着工統計」や「不動産価格指数」が市場の実態を表しています。

そして、不動産情報サービスのアットホーム(株)の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向や(株)ＬＩＦＵＬＬの「マーケットレポート」をチェックして、市場の動向を速く正確に理解することがポイントと思われます。

情報パック

「住まい探しと防犯意識の実態調査」

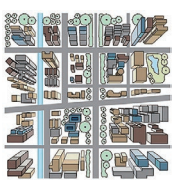
引っ越す際、そのエリアを実際に訪れて調べる防犯のために欲しいのは「モニタ付インターホン」

近年、特殊詐欺や重要犯罪に関連した報道等から、国民の体感治安は悪化しています。事実、刑法犯認知件数が令和４年は３年を上回っているようです。

賃貸住宅を探すお客様も年々防犯に対する意識が高まり、入居条件にも防犯対策に関心を寄せています。

そこで、不動産情報サービスのアットホーム(株)がこのほど発表した「住まい探しと防犯意識の実態調査」結果を紹介します。

調査は今春、４月５日～８日、過去２年以内に防犯を意識して住まい探しをし、現在賃貸物件で一人暮らしをしている19～80歳の男女を対象に実施したものです。



それによると、４割以上が長期不在時に自宅の防犯について不安に感じており、約半数が防犯に対する意識はこの２年で上昇と回答。

防犯に対する意識について、直近２年程度で「高くなった」「やや高くなった」と回答したのは49.5％で、高くなった理由は「物騒な事件が増えたと思うから」「身近で盗難が発生したから」といいます。

「周辺の夜道の明るさ・人通りの多さ」に高い関心

現在の住まいに引っ越す際、周辺の治安状況を調べたのは57.0％で、「そのエリアを実際に訪れて調べた」が最多の43.0％でした（複数回答）。

そして、防犯のために欲しい住まいの条件・設備について、全体で最も高かったのは「モニタ付インターホン」です。

男女別に見ると、男性は「防犯カメラ」、女性は「モニタ付インターホン」がトップを占めています。それぞれの設備を設置するために、「モニタ付インターホン」は平均で1,497円、「防犯カメラ」は1,811円を家賃に上乗せできると回答しています。

こうしたことから、周辺の治安情報を教えて欲しいと回答したのは77.4％で、特に女性が高いことが分かりました。また、どのような情報が欲しいかについては「周辺の夜道の明るさ・人通りの多さ」がトップとなっています。

ちょっと一服

暑中お見舞い申し上げます。連日、酷暑に関連したニュースが報道されていますが、オーナー様、取引先の皆様お変わりなくお過ごしでいらっしゃいますか。

ここへ来て、あっと驚く…賃貸住宅の開発が相次いでいます。コンセプト賃貸住宅を追求すると、こんな感じになるのですね。

２ＬＤＫの賃貸住宅に「レトロ純喫茶ＲＯＯＭ」を作ってしまいました。建物の全戸に純喫茶ＲＯＯＭがついているのではなく、別途希望者にリノベーションするものです。

また、ゲーミングデスク・高速インターネット・防音対策等を標準完備した１棟丸ごと「ゲーマー向け賃貸アパート」が出てきたと思ったら、ソムリエをマンションの管理人にした賃貸マンション「ワインアパートメント」が開発されました。

他物件との差別化の徹底を図るために、個性的なコンセプトを追求したものです。

これからの１ヵ月、まだまだ厳しい暑さが続きますが、オーナー様におかれましては、健康管理に留意してお過ごしください。

厳しい暑さが続きますが、健康管理に留意してお過ごしください

（※）本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。