

# 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  
■2022年1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。

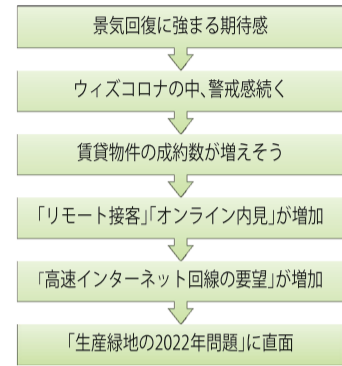
免許番号：東京都知事(15)第9236号  
加盟団体：社団法人全国宅地建物取引業協会  
社団法人東京宅地建物取引業協会  
社団法人全国賃貸不動産管理業協会



コロナ禍を契機に社会生活とともに、住環境が見直されました。賃貸住宅もこの2年の間、入居者ニーズに合わせて変化を見せています

当初、学生の進学も増えそうです。賃料の増加が予測されています。4年に入ってから、賃料の増加が予測されています。町村・都道府県間の人の移動が大きく減少しましたが、令和3年は市区間の移動が急増しています。通信速度の速い「インターネット回線」を要望する声が高まっています。生産緑地の農地が宅地として大量に市場に供給される、もしくは宅地化供給の圧迫の要因になることが予測され、多くの生産緑地が売りに出されると、不動産価格が不安定になると懸念されています。

### 新年を迎えた賃貸住宅市場の主な動向



景気の動向ですが、内閣府から公表された令和3年11月の景気ウォッチャー調査(街角景気)で、判断DIは現状判断、先行き判断ともに景況感の良し悪しの分かれ目である50を大幅に上回る高水準の回復が見られます。新型コロナウイルス感染が落ち着きを見せ、個人消費関連の需要が伸びたことが景況感を押し上げたようです。

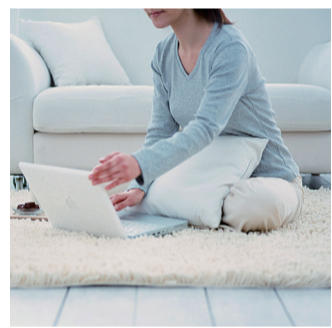
気になる新型コロナウイルスは、オミクロン株の感染の広がり目に見えませんが、変異は今後も続くと考えられます。つきりしたアフターコロナとはいわなく、ウィズコロナで様子を見ながら対応せざるを得ないと思われそうです。こうしたことから今年の賃貸市場は昨年の傾向が続くと見られますが、ここ2年間の経験を踏まえ、感染対策に気を配ったウィズコロナのもと、直面する諸問題に臨機応変に取り組んでいくことになりそうです。

賃貸市場では、「リモート接客」「オンライン内見」が増加してきましました。物件の選択にも「在宅ワーク」「オンライン授業」の影響から、リモートに適した間取りの物件の希望が増えるとともに、通信速度の速い「インターネット回線」を要望する声が高まっています。令和3年は市区間の移動が急増しています。通信速度の速い「インターネット回線」を要望する声が高まっています。生産緑地の農地が宅地として大量に市場に供給される、もしくは宅地化供給の圧迫の要因になることが予測され、多くの生産緑地が売りに出されると、不動産価格が不安定になると懸念されています。

### 移動者数の増加で賃貸物件の成約数も増えそうです

オーナー様、お取引先の皆様、新年明けましておめでとうございます。新型コロナウイルスの新たな変異型が注視される中にも、「成長と分配の好循環の実現」を目指す社会にあって、今年は賃貸経営にとってどんな年になるのでしょうか。

ウィズコロナの中、市場の動きを的確に捉えて最善の賃貸経営を



通信速度の速い「インターネット回線」を要望する声が高まっています

### 世帯数の増加が続き賃貸住宅の新設増も堅調

また、本紙で何度も取り上げてきましたが、賃貸住宅の新設増が続いています。令和2年の国勢調査の結果で明らかになった通り、人口は減少している半面、世帯数が増え、持ち家から賃貸に住む層の増加が止まりません(2面)『令和2年国勢調査』に見る賃貸市場を取り巻く住宅事情(参照)。新設増の背景には、このような市場のニーズへの敏感な反応があります。

また、令和4年を迎え、優遇税制期間が終了する「生産緑地の2022年問題」に直面します。生産緑地の農地が宅地として大量に市場に供給される、もしくは宅地化供給の圧迫の要因になることが予測され、多くの生産緑地が売りに出されると、不動産価格が不安定になると懸念されています。こうした情報と情報とを的確に捉えて適宜、最善の賃貸経営を進めるのが今年の課題事項ではないでしょうか。

### 新年のご挨拶

皆様、新年あけましておめでとうございます。旧年中は大変お世話になりました。本年も昨年同様、変わらぬご愛顧を賜ります様心よりお願い申し上げます。

昨年の1月号の新年のご挨拶文を読み返してみると、「一昨年(2020年)は新型コロナウイルスで始まり、新型コロナウイルスで終わる」と書かれてありました。では、2021年はどのような年だったでしょうか? 残念ながら新型コロナウイルスは終息することなく、今でもその影響は世界中で継続しております。先進国においてはより進んでいるワクチン接種ですが、発展途上国では未だに低い率に止まっている、いわゆる「ワクチン格差」が生じて来てしまっており、それがオミクロンのような変種株を生んでしまっている、との見解もあります。いずれにせよ、このウイルスの不安から完全に解放されるまでにはまだまだ時間が必要である、というのが現時点での全世界共通の認識ではないでしょうか。

この様な事態の中、当社が出来ることはなにか? どのような事に留意して日常の業務をして行く必要があるのか? 自問自答する日々ですが、私は、常に状況を把握してどんな変化にも対応できるように組織作りをしていく事が大切である、と考えます。例えば、今月の記事に、「感染対策に気を配ったウィズコロナのもと、直面する諸問題に臨機応変に取り組んで行く事」、「賃貸市場では、リモート接客、オンライン内見が増加し、比重がより具体化して来た」という行があります。賃貸での入居者の希望の中で高速インターネット回線が備わっている建物の人気が急速に高まっている背景にもコロナによる「在宅ワーク」や「オンライン授業」の増加が大いに関わっている事が推測できます。

厳しくなりつつある賃貸市場で「生き抜く」には私共の営業努力と共に、オーナー様にも柔軟な対応をして頂く事が求められます。そしてそれらは時に出費という痛みを伴う場合があります。当社とオーナー様の共存共栄の関係が未永く継続できますよう今後も誠実に業務を遂行して行く所存です。本年もどうぞ宜しくお願い申し上げます。

代表取締役 吉田

### ニュースフラッシュ

#### 「国土交通省DX推進本部」の設置 DXの推進・加速が本格化

「国土交通省DX推進本部」が設置され、国土交通省行政のDX(デジタルトランスフォーメーション)の推進・加速が本格化しました。

新型コロナウイルスをきっかけとして、社会全体のデジタル化は喫緊の課題となっています。同省においても、DXを推進・加速するための全体的な推進組織として、新たに「DX推進本部」を設置したもので、関係者との連携を一層強化しながら、デジタル社会の形成を目指す方針です。

デジタル庁の設置を中核とする「デジタル改革関連法」が令和3年5月に成立して、9月にデジタル庁が創設され、次いでDX推進本部が設置されたことで、不動産・賃貸住宅市場にも変革の歩みに弾みがついてきました。

新年を迎え、DXの推進を通じてIoT(モノのインターネット)、AI(データの認識・判断)、クラウド(データの保存処理)等のデジタル化の加速が急速に進むと見られます。

