

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
■2023年12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
社団法人東京都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

環境問題がクローズアップされた今年一年の賃貸市場の主な出来事

人流の活発化とともに、賃貸需要の伸びと活性化進む

今年も残りわずかとなりました。月日の経つ早さに感慨もひとしおです。3年に及んだコロナ禍による厳しいダメージからの本格反騰には、もう少し時間が必要なようです。今年一年の賃貸市場を振り返って主な出来事をまとめてみました。

今年は何年と異なっても、コロナ禍の行動制限が緩和され、感染症法の5類移行にともない、人々の活動の広がりとともに、景気的好循環が各方面で見られたことです。インバウンドが回復して、人流の活発化とともに、賃貸住宅の需要の伸びと不動産市場の活性化が見られました。



政府が目指すカーボンニュートラルの実現を図るために、賃貸住宅にも法の改正により、義務が課せられます

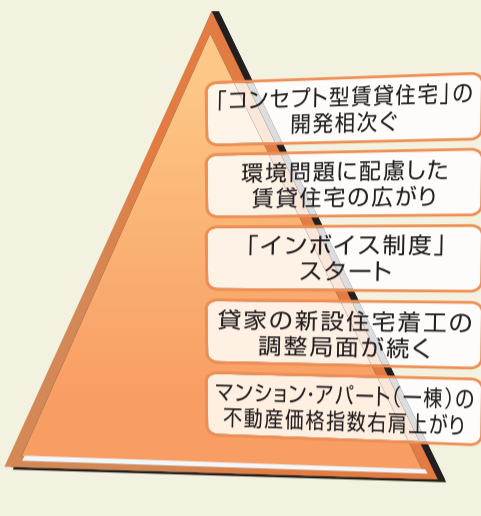
「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が来年4月から始まり、省エネ対策の推進を図るため、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示の強化、建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の創設、防火規制の合理化などに係る規定が定められるものです。

省エネ・省CO2対策として、時代の要請にこたえるZEH(ゼッチ)賃貸住宅、LCCM(エルシーエム)賃貸住宅、スマートハウス賃貸住宅などの選択が、一気に具体化しそうです。今後は環境問題との繋がりを意識した賃貸住宅が優先して選ばれていくのかもしれない。

「インボイス制度」がスタート

10月1日には、新しい経理方式のインボイス制度(適格請求書等保存方式)が始まりました。住宅用の家賃は非課税ですが、経営するオーナー様は消費税を扱っていないため、影響が少なからずあります。しかし、店舗、駐車場、倉庫等の課税売上高が1000万円以上の課税事業者のオーナー様は、「インボイス」制度と向き合うこととなります。

今年一年の賃貸市場の主な出来事



賃貸住宅の差別化は経営上、早くから大きなテーマに掲げられていますが、今年に入ってから「コンセプト型賃貸住宅」の開発が続く、様々な工夫とアイデア

を凝らした賃貸住宅が、相次いで登場しています。狙ったコンセプトを前面に打ち出した賃貸住宅は、ターゲットとニーズが合致すれば強みをいかんなく発揮しているようです。

人気の高いサウナ需要に応えるため、サウナをガレージ内に据えたガレージタイプ賃貸物件や、居住スペースとクルマ・バイクの駐車スペースとして活用できるガレージハウス、バイクガレージ付き賃貸アパートなど、趣向性を追求し、同時に競争力のある物

「持ち家派」vs「賃貸派」PART②

先月の記事から引き続き、果たして住は持ち家が良いのか、生涯賃貸が良いのか?の問題です。結局のところ人の置かれた境遇や価値観により答えは違ふ、と言ったのが私の中の正解なのですが、そこを踏まえた上で敢えてそれぞれの良い点、悪い点を検証して行きたいと思えます。

まずは賃貸生活の良い点、それは先月号でも言った通り手軽さにあります。賃貸はそれぞれのライフステージに応じて住み替えが容易に出来るのが魅力です。しかも昨今の賃貸事情は空前の「借り手市場」つまり借り手に有利な時代に突入して来ております。かつては部屋を借りるのに礼金や敷金等をそれぞれ2か月分要求されるのが当たり前でしたが、今では敷金ゼロ、しかも2カ月分のフリーレント(家賃ただ)までついて来る大盤振る舞いの新築物件まで登場しております。設備に関しても今の賃貸物件は分譲マンション顔負けの充実ぶり、セキュリティ面はもちろんの事、キッチンやトイレ、そして浴室等は何ら分譲マンションと遜色の無い仕様になって来ております。その他、かつては犬猫を飼いたいけど賃貸だから、と言った話を良く聞きましたが、最近ではペットが飼える賃貸物件もエリアにもありますがかなり市場に供給されて来ております。今後もこの流れに変わりはないでしょう。設備が

古くなって来たな、と思ったら最新の設備の備わった部屋に引っ越し出来る賃貸暮らしは、同時に住環境を変えることが出来る意味においても魅力です。これを持ち家であるうとしてもなかなか出来るものではないでしょう。そんな、魅力たっぷり借り手優位の賃貸市場において敢えて荒探しをするとしたら何でしょうか?

私共が実務に携わっていて賃貸物件探しで苦労する二大客は外国の方と高齢者です。

前者は色々な理由がある中で文化や生活習慣の違いをオーナー様はどうしても受け入れがたい、と言ったのが一番かもしれません。そして高齢の方を受け入れづらいのには収入面での不安と高齢者が故に部屋で万一の事があった時の不安がどうしても付きまとうからです。

昨今は外国人への理解が徐々に広がって来ており、以前に比べると外国人にお部屋をお貸しする上での苦労は少なくなりました。同様に生涯賃貸生活者が徐々に増えて行けば、仮に高齢者でも収入や貯蓄面に問題が無く、万一借家で契約者が孤独死した場合の事前の取り決めをしっかり契約で出来てさえいけば、生涯賃貸の需要は増加の一途をたどるのでは?と私は予想しております。

代表取締役 吉田

ニュースフラッシュ

ファミリー、リモートワーク実施者や家賃が高い人ほど、ペットを飼いたい割合が高い

ペットの人気が続いています。今年、発表された調査データから、賃貸入居者のペットに関連した要望をワンポイントでまとめてみました。(株)リクルートの『2022年度賃貸契約者動向調査(首都圏)』によると、現在ペットを飼っている人は18.2%で、今後飼いたい人は44.5%。ファミリー、リモートワーク実施者や家賃が高い人ほど、ペットを飼いたい割合が高くなっています。また、アットホーム(株)の『不動産のプロが選ぶ!2023年上半期問合せが多かった条件・設備～賃貸編～ランキング』によると、問合せが多かった条件の2位が「ペット可物件に引っ越したい」と、ペット可物件に根強い人気があるようです。一方、(株)LIFULLの『ペット相談可物件が多く、家賃が安い駅ランキング(東京都23区)』では、物件探しをしていて感じるの、ペット可物件の「物件数が少ない」うえ、「家賃が高い」「サイズや頭数に制限がある」といった結果が出ています。

