

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
■2024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(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

堅実な賃貸住宅市場にあって マネージメントへの目配りは怠りません



年々、賃貸市場の動きは速く、入居者ニーズの多様化も急ピッチの展開を見せています。

今年は積極的に賃貸住宅を選択する賃貸派層のお気に入りの賃貸住宅を求めている傾向が、さらに強まると予測されます。

景気に大きく左右されずに安定した収入を見込まれるのが、賃貸経営の特色と見られています。しかし、時代の動きは速く、入居者ニーズの多様化の広がりは急ピッチです。
やはり、あらゆるビジネス同様にマネージメントへの目配りは怠りません。そこで、今年一年予測される賃貸市場におけるトピックを予測してみます。まず、賃料の傾向ですが、好調に推移するのではないのでしょうか。賃料の全国的な統計は多くないのですが、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」(令和5年10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・千葉県・名古屋圏・大阪市・福岡市の7エリアが全面積帯で前年同月を上回り、ファミリー向きが10カ月連続して全10エリアで前年同月を上回りました。

中でも、東京都下・札幌市・大阪市・福岡市の4エリアは平成27年1月以降の最高値を更新。アパートについても、ファミリー向きが4カ月連続して全エリアで前年同月を上回り、東京都下・神奈川県・名古屋市などの5エリアは平成27年1月以降最高値を更新しました。



新年を迎え、コロナ禍からの回復基調が本格化し、さらなる成長に期待が集まっています

この背景に、新築マンション価格の右肩上がりの高騰や、中古マンション価格の高値水準の推移など、90年代のバブル期を超えともいわれるマンション価格の値上がりが見込まれるものと予測されます。不動産経済研究所の令和5年8月調査によれば、

次世代型賃貸住宅の広がりが見込まれる
それだけに、お気に入りの賃貸住宅を求めると見られます。そこに、入居者ニーズに合わせるために、コンセプト型賃貸住宅をはじめ、LCCM(エルシーシーエム)賃貸住宅、スマートハウス賃貸住宅など、次世代型賃貸住宅の広がりが見込まれるものと予測されます。令和6年は既築賃貸住宅のリーディング・高機能設備の導入が活発になると予想されます。

首都圏で新規発売された分譲マンションの平均価格は、6カ月連続の上昇となっており、こうしたことが賃貸市場の人気を押し上げているようです。
ただ、一方的にあがる物件に賃料の上昇が見られるわけではなく、立地、設備内容、築年数、間取り・広さ等のバランスがあつた結果で、コロナ禍後の人流の増加による景気の好循環が影響した成果でもあります。
事実、過去一年の調査結果を見ても、市場において積極的に賃貸住宅を選択する賃貸派が一定数を占めています。賃貸から持ち家へと住宅の住み替えを表した「住宅双六」も影を潜め、今日では家を所有していることのリスクや住宅ローンの負担のほかに、不動産の価格が上がり過ぎて、より自身に見合った賃貸住宅を選ぶ傾向が強くなっているものと見られます。

ニュースフラッシュ

物流の「2024年問題」が宅配ボックスの設置に拍車かける市場では「宅配ボックスあり」物件の人気は高まる一方

物流の「2024年問題」が脚光を浴びています。2024年問題とは、「働き方改革関連法によって2024年4月以降、ドライバーの拘束時間が減ることにより、様々な問題が懸念される」(国土交通省)というものです。

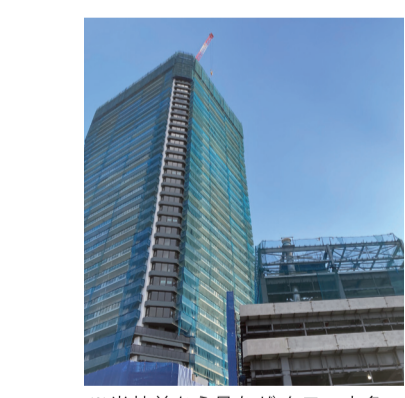
そのために、「物流革新緊急パッケージ」が取りまとめられ、緊急的に取り組むべき具体的な対応として、再配達半減やポイント還元事業が盛り込まれています。

政府としても、国民生活や経済を支える重要な社会インフラ対応として本腰を入れているために、実施にスピード感を打ち出しています。

そこで注目されるのが、置き配に関連して必要な「宅配ボックス」です。賃貸住宅においてもここ数年来、宅配ボックスの人気は高まる一方で、部屋探しの条件に「宅配ボックスあり」物件の希望は強く、入居者の人気に比例して、賃料は上昇気味にあります。2024年は宅配ボックスの設置に拍車がかかろうとしています。



新年のご挨拶



※当社前から見たザタワー十条

皆様、新年あけましておめでとうでございます。
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ようお願い申し上げます。
年の初めに一昨年前の私の記事振り返り見ますと、「コロナ、ウクライナ情勢、そして都内の不動産の高騰化というワードが使われていました。新型コロナウィルスについては全世界でかなり抑制する事が出来、それに伴い人々の移動も国境を跨いで自由にできるまでに回復してまいりました。今でも周りでコロナに感染してしまつたとの話は耳にはしますが、扱いがインフルエンザ同様になって来た感じがします。ウクライナ情勢は終りが見えない長いトンネルに入つてしまつていようです。そしてウクライナロシアの争いが続く中で、昨年の10月にパレスチナを施行支配するハマスという組織がイスラエルに対して奇襲攻撃を仕掛けて、多くのイ

スラエル人を人質に取りました。これに対してイスラエルは徹底抗戦、両者は瞬間に戦争状態に突入してしまいました。両方の戦争は直接的には私たちにダメージは与えてないのかもしれませんが、日常の経済活動という意味においては間違えなく悪影響を及ぼす大きな要因になっております。そして、何よりも争いの真つただ中にある多くの一般人が犠牲になつていいる映像を目にするのは決して気分の良いものではありません。一年後の「新年のご挨拶」時にこれらの争いが終焉している事をただ願うばかりです。
最後に不動産について。私共のオフィスの目の前で進められている地上39階建て578世帯のザタワー十条が今年の11月に竣工を迎えます。レジデンス部分の坪単価430万円台からで、高層階の多くが億ションのこのマンションの販売は開始から暫く経ち(売れ行きは不明)、今は低層階のテナントの募集も始まつております。本格的な入居は令和7年1月からとなる予定のため、来年の1月号にはまだ全容をお伝えすることは出来ないと思ひますが、私共の仕事にも大いに影響を与えるだろうと、初この大型プロジェクト、これから先も逐一ご報告させて頂きたいと思ひます。

代表取締役 吉田