

千葉市内を中心に地域密着

丸一土地建物株式会社



# 丸一オナーナ通信

〒260-0012  
千葉県千葉市中央区本町 2-3-17  
TEL : 043-224-6561  
FAX : 043-225-3100

営業時間  
平日 9:30~18:30  
土曜 9:30~18:30  
日祭日 10:00~17:00

Mail : marufudo@beige.ocn.ne.jp

2024年 1月号

発行人: 丸一土地建物株式会社

URL: <http://www.maruichi-land.co.jp/>

不動産に関するあらゆるご要望におこたえします。

アメリカ不動産経営管理士(CPM)有資格者がアドバイス。

衰えない賃貸志向と今年一年の賃貸経営を取り巻く市場環境

## 既築賃貸住宅への高機能設備導入の活発化が予測

新しい年を迎えました。気持ちも新たにオナー様とともに、賃貸経営に取り組んで参りたいと思えます。景気に大きく左右されることなく、堅実な賃貸住宅市場ですが、年々舵取りが難しくなるようです。今年一年の賃貸市場における展開を予測してみます。

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れません。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・名古屋市・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。

### 堅実な賃貸住宅市場においてマネージメントへの目配りは怠れません



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。

今年に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る傾向が、さらに強まると予測されます。

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ます。不動産経済研究所の令和5年8月調査によれば、

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、一方的にあらゆ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ての結果で、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です。

### 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傾向は今後さらに強まると見られます。そこで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です。令和6年は既築賃貸住宅のリフォーム・高機能設備の導入が活発になると予想されます。



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

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です。

## 新年のごあいさつ 2024



丸一土地建物株式会社 代表取締役 関 輝夫

明けましておめでとうございます。今年もよろしく申し上げます。さて、今年のお正月は大変な年明けとなってしまいました。何か激動の一年を予想させます。

アメリカの不動産管理士資格のカリキュラムに「リスクマネージメント」という科目があります。様々なリスクに対して、予測をたて、予め対応策を考えるといいものです。最後は、避けられないリスクに対しては、保険で対応する内容となっています。

そこで、保険の話ですが、不動産賃貸経営で考えられる保険として主に考えられるのは、火災総合保険、地震保険、施設所有者賠償責任保険です。この3つは必須の保険と行って良いでしょう。

当社の事例では、万一の時に保険に入らなかった例が散見されます。もししたら地震や火災のリスクは、万に一つよりは、もっと高いのかもしれない。火災保険では、地震で発生した火事は補償してくれません。保険料が高いので地震保険加入を躊躇している方もおられるようですが、もし税金をたくさん納めているようでしたら、自分を守るために保険加入をして、経費計上をする事をお勧めします。戦争、コロナ、金融政策等、この先何が起るかわかりません。身を守るためのリスクヘッジとして、是非保険の確認をしておいてください。

皆様の不動産賃貸経営が少しでも安定して運営できますよう、当社では市場の変化に対して常にアンテナを張ってモニターを続けて参ります。

### ニュースフラッシュ

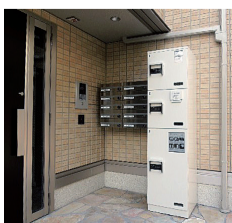
#### 物流の「2024年問題」が宅配ボックスの設置に拍車かける市場では「宅配ボックスあり」物件の人気は高まる一方

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。



# IoT導入で進む賃貸住宅の「スマートホーム化」

快適性の追求とともに、差別化の徹底を図るため、IoTを導入した賃貸住宅の「スマートホーム化」が進んでいます。最新の「スマート賃貸住宅」は物件の競争力を高めているようです。

**IoT導入で賃貸住宅を「スマートホーム化」**

「スマートホーム化」していくために、インターネットに接続して、アプリケーションと連携。連携した情報を活用するIoT機器の導入。

「スマートホーム化」で、スマートロック、インターフォン、照明、エアコン操作、監視カメラ・セキュリティシステムなどが実現。

情報機器と家電・住設機器をセットにしたシステムや、賃貸管理の統合を含めたシステムが商品化され、導入をバックアップ。

ニッチな手法を生かし、狙ったコンセプトを前面に打ち出した「コンセプト型賃貸住宅」の開発が各地で続いています。同様に、時代を先取りする最新の「スマート賃貸住宅」の展開が急速に広がっています。スマートハウスとは、「家庭内のエネルギー機器、自動車、家電機器、住設機器を相互に連携させることで、より効率的なエネルギー利用と機器連携を通じた新たな価値を提供することができる住宅」(経済産業省)を指し、エネルギー使用の効率化を打ち出した住宅といえます。当初は省エネ、節電に注力した商品開発に重点が置かれていたのが、単なるエネルギーの効



快適な住まいに、IoTサービスが必然となってきます

率化からさらに広がりを見せ、家電や住設と情報機器の接続で、外出先から家電の操作が可能になったり、入居者への緊急時における情報提供の取り組みまで、機能アップしています。

**既存の賃貸住宅をスマートホーム化する**

中でもIoT機器やアプリを利用したスマートロック、テレビドアホン、照明、エアコン操作などの幅広い利用、高機能化のスピードには目を見張るものがあります。

太陽光発電、蓄電池の運用システムからスタートしたスマートハウス化も、スマホやタブレットなどの通信環境の充実とともに、情報の見える化が進み、

スマート賃貸住宅が予想以上のペースで広がっているものです。既存の賃貸住宅をスマートホーム化していくためには、インターネットに接続して、情報交換するIoT機器を導入する必要があります。そのためにこれから、現在の賃貸住宅をいかに効率良くスマートホーム化していくかが課題になると思われます。そしてこの分野の投資を的確に行うのが、入居の促進を図り、契約決定に繋がると考えられます。

単に設備関連の新設・更新のリフォームではなく、プラスアルファとしてのスマートホーム化することが、物件の付加価値を高め、ひいては賃料アップを見込めることとなります。

スマートホーム化には工事が必要とされますので、実際にどのようなプランで導入するのが現在のアパート・マンションにベストであるか、といった検討が必要ですので、詳細については弊社にお問い合わせください。

## 賃貸経営ワンポイントアドバイス

### 「満室経営」のお役に立ちたいと思います

結果として高稼働率を実現

現するのではないのでしょうか。とにかくこれからの賃貸経営、入居率アップとの競争でもありますから、手をこまねいているのではなく、事業のパートナーとなる私どもとタッグを組み、できることは何でも手がけて満室高稼働率の実現を図りたい

- 「満室経営」実現の基本的なポイント**
- 基本的な補修・修繕の実施
  - 無理のないリフォームのプランニング
  - 入居者ニーズの高い設備を導入
  - 高齢者、外国人入居にも対応
  - 最新の業界情報を共有

組み合わせ、仲介・管理会社との連携を密にして、最新の業界情報を共有する、こうしたことの積み重ねが賃貸経営の質を向上させるのではと考えます。

やはり、どのプランも経費等がかかりますが、全体の収支のバランスを見て、どれを優先するか順位を判断して検討したいものです。

複合的な要因を解決しながら、さらなる工夫を実践して成果が得られるものですから、今年もお付き合いを緊密にし、満室経営のお役に立ちたいと思います。



結果として高稼働率を実現

結局、稼働率100%の満室を求めることが、結果として全体の高稼働率を実現する。それがまた高入居率に結びついて、いい方向に進むこととなります。

押さえておく。そして、無理のないリフォームのプランニングや入居者ニーズの高い設備の導入を図ります。

また、長期入居が期待できる高齢者や、外国人入居にも取り

## 情報パック

### 「ユーザー動向調査 UNDER30 2023 賃貸編」

#### 住まい探しで重視したのは「間取り・広さ」重視した設備は「バス・トイレ別」

不動産情報サービスのアットホーム(株)は、「ユーザー動向調査UNDER30 2023賃貸編」の結果を発表しました。これは一人暮らしをしている全国の18~29歳の学生・社会人男女を対象に、現在住んでいる部屋の設備・条件や探し方、重視したことなどについてのアンケート調査です。現代の賃貸住宅入居者の実情がよく表れています。

入居している部屋の基本情報ですが、現在の部屋の間取りは、学生・社会人ともに「1K」がトップで、「ワンルーム」は学生約33%、社会人約15%と2倍以上の差が見られます。築年数は学生・社会人ともに約半数が「10

年以内」となっています。平均家賃は学生男性約5.7万円、学生女性約5.8万円、社会人男性約6.4万円、社会人女性約6.4万円と、社会人と学生で6~7,000円程度の差が見られます。

最寄り駅までの徒歩所要時間は、学生・社会人ともに半数以上が「10分以内」で、「15分以内」まで広がると約7割となっています。

**周辺にあると便利だと思う1位は「スーパーマーケット」**

次に、住まいのこだわりと探し方について、最後まで重視したことは「間取り・広さ」で、最後まで重視した設備では「バス・トイレ別」がトップ。インターネットで見た平均物件数については、学生が9.1件、社会



人が11.0件。

また、問い合わせをした不動産会社数、訪問した不動産会社数は「1社」がトップ。内見した平均物件数は、学生が2.7件で、社会人が3.0件。利用したサイト・アプリは「不動産ポータルサイト」がトップとなっています。

このほか、住まいの周辺にあると便利だと思う施設・場所では、「スーパーマーケット」「コンビニ」「ドラッグストア」がトップ3。住まいの周辺にあると楽しくなると思う施設・場所は、トータル1位が「カフェ・喫茶店」。

## ちょっと一服

オーナー様をはじめ、日頃お世話になっておりますお取引の皆様、明けましておめでとうございます。

気持ちも新たに新年を迎えました。旧年にも増して今年も一層ご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

昨年来、景気は緩やかな回復基調にあるものの、社会事情、経済環境には厳しいものがあります。

賃貸住宅市場も大きな変化はなく落ち着きを見せていますが、それでも課題は多く、時代の動きが経営にも影響するなど気の抜けない状態が続いています。

### 景気が緩やかな回復基調にある中、繁忙期のスタートが切られました

また、コロナの5類移行から7カ月が過ぎ、コロナ禍前に戻りつつありますが、まだまだ各方面に影を落とし、ライフステージの変化などを余儀なくされて、今日に及んでいます。

賃貸住宅経営におきましても繁忙期のスタートを切る1月、活況の2月、3月、追い込みの4月と、月ごとに多忙を極めます。これから春にかけて、お客様の問い合わせなどご連絡を密にさせていただきますので、ご協力のほどお願いいたします。

(※) 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。