



# 共栄商事不動産 NEWS

## 賃貸経営マーケットレポート

横浜南部エリア、特に上大岡を中心として賃貸管理はもろろん売買・建売住宅および賃貸管理などを取扱う総合不動産業です。地域に密着した豊富な物件情報のほか、ネットワークを通じての情報提供など、豊富な知識と経験のあるスタッフが対応いたします。

■ 2024年 1月号  
■ URL : <http://www.kamiooka.jp/>

**株式会社共栄商事不動産**  
 営業時間 10:00~18:00  
 定休日 毎週火曜日・第1、第3水曜日

**本店** 〒233-0002  
 横浜市港南区上大岡西1-19-4  
 TEL...045-842-0054 FAX...045-846-3701  
 mail...kyoei-hon@kamiooka.jp

**駅前支店** 〒233-0002  
 横浜市港南区上大岡西1-15-1 camio 1F  
 TEL...045-842-0052 FAX...045-846-3702  
 mail...kyoei-eki@kamiooka.jp

**大久保支店** 〒233-0007  
 横浜市港南区大久保1-11-6  
 TEL...045-842-0058 FAX...045-842-2206  
 mail...kyoei-ook@kamiooka.jp

### 堅実な賃貸住宅市場にあつてマネージメントへの目配りは怠れません



今年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と予測されます。

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えています。

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、

横浜南部エリア、特に上大岡を中心として賃貸管理はもろろん売買・建売住宅および賃貸管理などを取扱う総合不動産業です。地域に密着した豊富な物件情報のほか、ネットワークを通じての情報提供など、豊富な知識と経験のあるスタッフが対応いたします。

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。

また、東京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影響が顕著な結果でもあります。

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現した「住宅双六」も影を潜め、今日では家を所有していることへ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ようです。

景気に大きく左右されずに安定した収入を見込めるのが、賃貸経営の特色と見られていますが、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も急ピッチです。

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エリアで前年同月上回りました。



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。

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現した「住宅双六」も影を潜め、今日では家を所有していることへ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ようです。

## 既築賃貸住宅への高機能設備導入の活発化が予測

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

新しい年を迎えました。気持ちも新たにオーナー様とともに、賃貸経営に取り組みたいと思います。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、年々飽きられ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。

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影響が顕著な結果でもあります。

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現した「住宅双六」も影を潜め、今日では家を所有していることへ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ようです。

### 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、再配達の手配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、宅配ボックスの設置に拍車がかかろうとしています。

### 賃貸マーケット情報

不動産市場の動きも活発化しています

「都内賃貸物件の空きが少なくなっている」(建物売買)、「来店客数や売上額が新型コロナウイルス前の2019年の水準に戻っている」(貸事務所)、「不動産価格が大幅に上昇している」(不動産管理)、「インバウンド効果が継続する見込み」(貸事務所)などが挙げられています。

そして、現在の景況感、及び先行きに対する不動産業者の声として、「都内賃貸物件の空きが少なくなっている」(建物売買)、「来店客数や売上額が新型コロナウイルス前の2019年の水準に戻っている」(貸事務所)、「不動産価格が大幅に上昇している」(不動産管理)、「インバウンド効果が継続する見込み」(貸事務所)などが挙げられています。

### 賃貸市場を取り巻く景気の先行き

2023年3月先の景気の先行きに対する判断D1、4カ月ぶりに上昇

国内外のリスク要因が影響して、景気回復基調が続いています。コロナ禍の影響から落ち着きを取り戻しつつある賃貸市場を取り巻く景気動向を内閣府、日銀等の調査・報告からまとめました。

内閣府が公表する景気調査(「街角景気」の直近の「景気ウォッチャー調査」(令和5年11月)によると、3カ月前と比較しての景気の現状に対する判断D1は、49・5と前月から横ばいです。

また、2023年3月先の景気の先行きに対する判断D1は49・4となつていますが、企業動向調査のD1は低下したものの、家計動向調査、雇用関連のD1が上昇したことから、前月を1・0ポイント上回ったもので、4カ月ぶりの上昇となりました。D1は50が横ばい・中立とされ、これを上回ると「景気が上向き(良い)」、下回ると「景気が下向き(悪い)」と見られています。

今後は、「設備投資やインバウンド需要の一段の拡大が見込まれる中で、特に個人消費の行方が焦点となる。国内景気については、「資金動向に注視しつつも、設備投資やインバウンド需要の拡大により、横ばいで推移する」と見られています。

そして、現在の景況感、及び先行きに対する不動産業者の声として、「都内賃貸物件の空きが少なくなっている」(建物売買)、「来店客数や売上額が新型コロナウイルス前の2019年の水準に戻っている」(貸事務所)、「不動産価格が大幅に上昇している」(不動産管理)、「インバウンド効果が継続する見込み」(貸事務所)などが挙げられています。

設備投資やインバウンド需要の拡大により、横ばいで推移

一方、帝国データバンクの令和5年11月調査の「TDB景気動向調査(全国)」によると、11月の景気D1は前月比0・1ポイント増の44・8となり、2カ月連続で改善しました。業界別の不動産D1は、前月比0・8ポイント減の47・9。

景気動向調査の先行きに対する判断D1は49・4となつていますが、企業動向調査のD1は低下したものの、家計動向調査、雇用関連のD1が上昇したことから、前月を1・0ポイント上回ったもので、4カ月ぶりの上昇となりました。D1は50が横ばい・中立とされ、これを上回ると「景気が上向き(良い)」、下回ると「景気が下向き(悪い)」と見られています。

今後は、「設備投資やインバウンド需要の一段の拡大が見込まれる中で、特に個人消費の行方が焦点となる。国内景気については、「資金動向に注視しつつも、設備投資やインバウンド需要の拡大により、横ばいで推移する」と見られています。

そして、現在の景況感、及び先行きに対する不動産業者の声として、「都内賃貸物件の空きが少なくなっている」(建物売買)、「来店客数や売上額が新型コロナウイルス前の2019年の水準に戻っている」(貸事務所)、「不動産価格が大幅に上昇している」(不動産管理)、「インバウンド効果が継続する見込み」(貸事務所)などが挙げられています。

# 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。

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、



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が、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。

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は、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も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。

## 「満室経営」のお役に立ちたいと思います

賃貸経営ワンポイント



100%の満室を求めると結果として全体の高稼働率を失

結果として高稼働率を実現 新年を迎え、多くのオーナー様が望むことは「満室経営」ではないでしょうか。部屋が満室になると収支が安定して、補修・修繕も行き渡り、物件の価値を落とさずに維持で

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が、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

そこで、満室経営の実現、ひいては賃貸経営安定化に取り組むための基本的なポイントをとめてみました。まず、常に徹底した清掃で美観を保ち、基本的な補修・修繕は確実に

と考えています。満室を実現するためには、なんといたって総合的な対応が求められることから、入居率を高め、キープして満室を実現するため、パートナーとなる仲介・管理会社との連携がより重要になることをご理解ください。

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

- 「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

また、長期入居が期待できる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。

さらなる工夫を実践して、成果が得られるものだから、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。

### 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。

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、訪問した不動産会社は「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になると思う施設・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先の皆様、明けましておめでとございます。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、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いた様子が見受けられますが、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、ライフスタイル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、追いつめ、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でも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。