賃貸経営最新ニュース　賃貸マーケットレポート

不動産Pro　大切な資産を次世代へ引き継ぐ

NKコンサルティングNEWS

■発行所：ＮＫコンサルティング株式会社　■本　社：千葉県市川市市川１－７－６　■TEL. 047-307-9188
■2023年６月号　■毎月１回発行　■http://www.nk-consul.co.jp　■E-mail. nara.keiju@nk-consul.co.jp　■FAX. 047-325-9075

NKコンサルティング株式会社
既成概念を打ち破り、新たな発想と
創意工夫により不動産価値を高め、
お客様に満足と
経済的安定を提供します。

代表取締役
奈良 桂樹

景気の先行きは価格上昇の影響等を懸念しつつ持ち直しが続く

賃貸関連の投資は警戒感の強い中、多様な展開見せる

新型コロナウイルスの感染症法の５類移行にともない、人々の活動の広がりとともに、景気の好循環が各方面で見られます。人流の増加が賃貸住宅市場にも好影響を及ぼして、回復傾向が強くなっています。今後の賃貸需要の押し上げに期待を寄せたいところです。

若年層に貸家に住み続ける人が増えている

賃貸市場を取り巻く景気の局面を内閣府、日銀等の調査・報告から不動産、賃貸住宅関連の情勢をまとめてみました。

景気の指標となっている内閣府が５月11日に公表した、『景気ウォッチャー調査』（街角景気）によると、４月の現状判断ＤＩ（季節調整値）は、前月差１・３ポイント上昇の54・６となり、２～３ヵ月先の景気の先行きに対する判断ＤＩは、景気の判断の分かれ目となる「50」を上回って、55・７となりました。

家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのＤＩが上昇したことから、前月を１・６ポイント上回ったものです。

こうしたことから景気ウォッチャーの見方は、「景気は持ち直している。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、持ち直しが続くとみている」とまとめています。

景気の回復基調とともに、資材の高騰や金利上昇の警戒感が強い中、各地の賃貸住宅投資に多様な動きが見られます

また、日本銀行が３ヵ月に一度公表する、地域経済報告の『さくらレポート』（２０２３年４月）によると、各地域の景気の総括判断は、資源高の影響などを受けつつも、供給制約や感染症の影響が和らぐ下、いずれの地域でも「持ち直している」「緩やかに持ち直している」などとしています。

賃貸住宅の投資について、関連する企業から次のような声が挙がっています。「貸家の着工は相続税対策等の需要を背景に増加基調をたどるとみている」（大阪・神戸）、「住宅価格の上昇によって、住宅ローン返済額が増す中、家賃対比で割高感が出ており、若年層や低所得者層では貸家に住み続ける人が増えている」（金沢）、「半導体関連企業の相次ぐ進出に伴い、賃貸住宅のニーズが高まっているため、着工戸数は高水準で推移する見込み」（熊本）など、地域ごとの多様な展開が見られます。

（株）帝国データバンクの５月８日発表の『ＴＤＢ景気動向調査（全国）』によると、４月の景気ＤＩは前月比０・７ポイント増の44・６となり、２ヵ月連続で改善しています。

不動産業界に対しては、４ヵ月連続で改善し、資材価格の高騰や金利上昇など先行きに対する警戒感は強いものの、「地価の値上がりと低金利により投資ブームがある」「アフターコロナに向けた動きも好循環に」と捉えています。

募集家賃は全国的にも上昇基調見せる

こうしたマクロ的な傾向の一方、足下の３月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート募集家賃動向」では、不動産情報サービスのアットホーム（株）によると、賃貸マンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下、神奈川県、千葉県、名古屋市など７エリアにおいて、全面積帯で前年同月から上昇しています。

不動産・賃貸市場の環境の改善進む

不動産Pro　大切な資産を次世代へ引き継ぐ
NKコンサルティング株式会社
■宅地建物取引業／国土交通大臣(1)第10107号
■賃貸住宅管理業／国土交通大臣(2)第728号
【本社】〒272-0034 千葉県市川市市川1-7-6 愛愛ビル3階 TEL.047-307-9188
NKハウジング株式会社
賃貸住宅管理業/国土交通大臣(2)第５２３６号
〒272-0034 千葉県市川市市川1-7-6 愛愛ビル3階 TEL.047-307-9192

コロナ禍後、新しい試みも見られる賃貸住宅市場

人の移動数の増加で需要の広がりに期待感

３年に及んだコロナ禍から回復する中、賃貸市場においても多くの変化が生まれ、新しい試みもスタートしています。とくに目立った賃貸住宅関連のトピックスを紹介します。

コロナ禍で影響を受けた賃貸市場も人が戻って落ち着きを見せつつあります

「住民基本台帳の人口移動率」人の動きが回復に向かう

賃貸市場に影響を及ぼす人の移動について、総務省が発表した令和４年の「住民基本台帳の人口移動率」によると、コロナ禍で極度に縮小した人の動きについて、回復に向かっていることがよく分かります。

昨年１年間の日本人と外国人の日本国内の移動状況は、都道府県間移動者数が前年比３・１％増加しましたが、全国の移動率（人口に対する移動者数の比率）でも、市区町村間・都道府県間が前年に比べわずかながら上昇し、都道府県内は前年と同率となりました。

転入超過率では、東京圏、東京都、東京都特別区部は、それぞれ前年に比べわずかながら上昇し、名古屋圏、大阪圏は転出超過となっています。都道府県別転出超過率は、転出超過となっている36道府県のうち、20道県で前年に比べ上昇。東京都特別区部は、前年の転出超過から転入超過へ転じました。

インバウンドやビジネスで人の往来が活発になれば賃貸市場も広がります

「不動産価格指数」高水準が続くマンション・アパート（一棟）

国土交通省が公表した令和４年第４四半期（10～12月）分の商業用不動産の「不動産価格指数」によると、マンション・アパート（一棟）の高水準が続いています。

全国の商業用不動産総合は、前期比１・３％減の１３２・０で、店舗が前期比３・７％減の１４６・８、オフィスが同３・９％減の１４９・５、マンション・アパート（一棟）は同１・２％増の１５７・９です。

不動産価格指数は平成22年の平均を１００として算出。

「京都市」市営住宅を賃貸住宅向けに活用

京都市はこのほど、現在、空き家となっている市営住宅を賃貸住宅向けに活用していく、と発表しました。

およそ２万３千戸ある市営住宅のうち、数百戸の空き住戸を民間事業者（不動産会社等）に貸し付け、民間事業者の資力とアイデアで若者・子育て世帯向けにリノベーションした後、賃貸として使うものです。初年度の令和５年度は70戸程度を見込んでいます。

こうした取り組みは全国で初めてといわれていますが、全国の自治体が所有する住宅の空き家は相当な数に上りますから、今回の京都市の事例は注目されるところです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

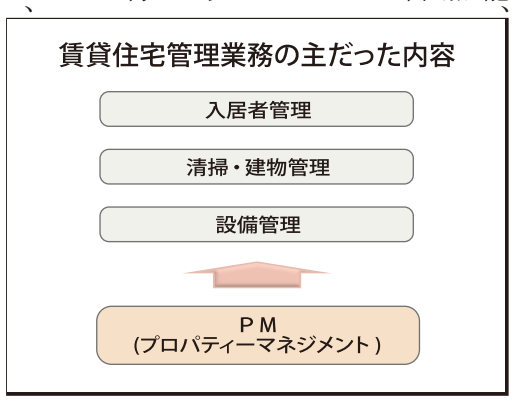
賃貸経営のノウハウが集約されているのが「管理」の総合力

時代の変化がとてつもなく速い現在こそ「管理」の果たす役割が重要となっています

賃貸経営は20年、30年と長い事業となります。入居者募集から始まって、賃貸借契約を結び、契約の更新・終了後の原状回復の手続きを経て、また新たな入居者の募集が始まります。各業務は業法に基づいて的確に行われ、ささいなミスも許されません。担当者の長年の経験と社の積み重ねた専門知識がものを言います。

そして、賃貸経営のノウハウが集約されているのが「管理」の総合力です。今日、賃貸経営を取り巻く環境の変化もかつてなくスピーディーで、それだけに、市場の時勢に対応する管理の果たす役割が大きくなっています。建物、設備等の清掃や点検だけではなく、不動産価値の最大化を図り、物件の価値を高めるコンサルティングまでの幅広い領域が管理の仕事と位置づけられています。

建物・設備のメンテナンス、入居者募集・契約業務、クレーム対応・集金業務、退去手続き、原状回復業務などの賃貸管理業務の基本に加え、「物件の高付加価値を図り、収益アップを図る」マネジメントがクローズアップされています。物件のグレードを高め、機能、サービス等の付加価値を高める経営アドバイスです。



募集から部屋付け完了で終わりというのではなく、常に先を見据えて、空室対応に手を打つプランニングが求められるのです。従来の管理様式から一歩踏み込んだスタイルで、「管理機能」に「経営機能」を付加したプロパティーマネジメント（ＰＭ）の手法が重要とされているものです。

時代の変化がとてつもなく速く、賃貸経営の舵取りが難しくなっている今日こそ、管理の果たす役割が重要となっています。管理を充実させるためにも賃貸経営委託契約を結び、日々の連絡を密にしてご相談を重ね、大事なことを決めて実行するのが、結局、経営安定の早道ではないかと考えています。管理でお悩みでしたら、何なりとご相談ください。

情報パック

「日本の将来推計人口(令和５年推計)」と「世帯数」

50年後に現在の７割に減少予想の人口 世帯は小規模化し、人員の減少が続く

「わが国の総人口は、50年後に現在の７割に減少する」といった、「日本の将来推計人口（令和５年推計）」の結果が、この４月に国立社会保障・人口問題研究所から公表されて、人口減少が進む現実に改めて驚かされました。

2020年までの実績値をもとに、2070年までの人口について推計したものです。2020年の国勢調査による１億2,615万人が、2070年には8,700万人に減少する、としています。

そこで気になるのが、人口減もさることながら賃貸住宅の需要に直結する「世帯数」の動向です。

やはり、同研究所が2015（平成27）年の国勢調査を基に、2040年まで推計した「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」によると、「世帯総数は2023年をピークに減少し、平均世帯人員は減少が続く」としています。しかし現実には総務省の令和４年１月１日現在の「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」では、前年比37万世帯増えています。推計の難しさなのか、誤差が生じています。

確実視されている単身世帯の増加

現在、同研究所では、2024年度半ばの公表を予定して「日本の世帯数の将来推計」を作成していますので、より精度の高い世帯の現況が分かると思われます。

戦後一貫して増加を続ける世帯総数は、今のところなお継続しているといえます。ただ、確実な傾向としては、世帯が小規模化し、平均世帯人員の減少が続いているということです。

従来最も多く占められていた「夫婦と子供から成る世帯」が減少して、「単独」「夫婦のみ」「ひとり親と子」など小規模世帯の増加が挙げられています。

つまり、夫婦・子供世帯が減少して、単身世帯の増加が確実視されていることから、視点を変えれば、この分野の賃貸需要の増加が見込まれるものです。

ちょっと一服

戸建て賃貸住宅は比較的物件数も少なく、賃料も高めですが、市場では常に根強い人気があります。共同住宅にない独立性が好まれているものです。

ところで、㈱リクルートはこのほど、「ＳＵＵＭＯトレンド発表会２０２３」において、「平屋回帰」というトレンドキーワードを発表しました。

人生百年といわれる中で、充実した生活を送るのに、コンパクトな平屋暮らしの「平屋回帰」が、今日の社会背景から必然なのかもしれません、とコメントしています。

この時期、雨漏り、風通しには普段以上に気をつけましょう

これは、賃貸経営のヒントになる話と思います。入居者の希望に合わせてフルバージョンの設備・機器を揃える方法と、限られた投資で、コンパクトながら工夫を凝らして、暮らしの質を確保する居住を提供するスタイルがあると思われます。

これから夏場にかけて鬱陶しい梅雨が続き、時にゲリラ豪雨の発生が予測されます。気をつけないと建物を傷めますので、この時期、雨漏り、風通しには普段以上に目配りしたいものです。

（※）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。