<u>Pro NKコンサルティングNEWS</u>

■ 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

0) 人流

需要の

の活発

が見ら

れました。

築マンション

0)

を2年連

で上

回り、

、来て頭点

打ちの

傾

向を見

が、まだまだ強気の

います

■ 2023年12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

たことです。

インバウンドが

とともに

さ

行びと不動産れたとともに、

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。



て主な出来事をまとめてみました。

もう少し時間が必要なようです。

代表取締役 奈良 桂樹

今年一年の賃貸市場の主な出来事

「コンセプト型賃貸住宅」の 開発相次ぐ 環境問題に配慮した 賃貸住宅の広がり 「インボイス制度」 スタート 貸家の新設住宅着工の 調整局面が続く

不動産価格指数右肩上がり

7 から大きなテー す 型賃貸住 、 な 工 今年に入っ マに掲げ

住宅の差別 化は て、 デ開

を求める動 気を 様」参照)。 お気に入りの賃貸住 たことから、 する多くのユー きが高ま し上げて り、 (貸市場の 、賃貸住宅 、賃貸店 でいるもの

アを凝ら た賃貸住宅は、 なく発揮 で登場 コンセプト ニッチな手法 ズが合致 して して す た賃貸住宅 いるようです。 ば強み を

サウナ

需

住スペースの賃貸物質 できるガ ージ内に据え -スとして活へイクの駐車 サウナを ジタイ イクガ レー 貸ア る

扱って

度

ことに

住宅 経営

用ア するオー

様は

税

を

影響が

税事

か

税事

上

が

請

課税です

トとニ 1 ち 相次 か 出狙

要に応え て選ばれていくのかもしれません。 宅 「インボイス制度」がスター

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

りを意識した賃貸住宅が るため、 要請に応えるZE (ゼッ 策とし の創 です 定が定め 合 省 気に具体化しそう 最景宗の変 境問題との繋が 工 利 ハウス賃貸住宅 生可 化 足められるないなどに係る 建 能エネ 賃貸住宅 築物 強 0) 推 進 エム 火規 C 区 省 進 代O 域 エの を 賃 ル建ネ販図省月 Η

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 今年一年の賃貸市場を振り返っ エネ対 ら始まり 建 築物の 0) 策の

が

工

ネ性

能

れま 住宅の るニッチな 新 販売・気を制力 表賃度

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 こが目立って.

マンションを非課税ですから 始まりました。 沙少な 業者 物件の不具合わドラブル情報を素早くキャッチすることで、迅速に改善に繋げています。 NKコンサルティングでは、これからも快適な住環境を整え、入居者様に長く安心して暮らしていただけるよう、管理体制をより一層強化していきます。

NKコンサルティング株式会社 【本社】 ■宅地建物取引業/国土交通大臣(1)第10107号

〒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

ころは年末にこそ片付けておき なる箇所や日頃気にしていたと

ことができます。そのためにも の魅力・価値を十分に引き出す

年の区切りとして、年末の清

物の気になる箇所の修理や補修、 にことが進まないものです。

傷んだ備品の交 換、外装の塗装 などは早目に手

直結します。

敷地の内外で気に

れて状態が整っていれば、

物件

があると、建物や管理の評価に

いえば清掃です。

清掃に手落ち

そして、一年の締めくくりと

た取り決め以外は、期日通り

がけて下さい。

建

戸後の投資は建築コストの上昇が足か

ませんが、資材価格の高止まりや投資利回りの効率化が影響して夏場 賃貸住宅投資のバロメーターとして、新設着工の動きから目が離せ 調整局面が続いています



貸家の新設住宅着工が26ヵ月ぶ年比0・7%増の25万8千戸が年比0・7%増の2万8千戸が 全国 減少となったものです。 が減少したため、 引が伸びている一方、9月に入 営への投資意欲が活発で、 加したが、民間資金による貸家 工は、公的資金による貸家は増 って全国の貸家の新設着工が2 国土交通省の発表によると、 月連続の減少となりました。 の直近9月の貸家の新設着 ノ ト・マンションの売買取 ケットでは投資向け 貸家全体では

に減少して以来、

まる一方、

調整場面を見せています

早目に対応して下さい設備関連の新規の取り付けは

便座、宅配ボックス、

とくに、エアコン、

温水洗浄 TVモニ W i

ター付インター

·フォン、

どが放置されていたり、

ゴミ置

ミや郵便受に溜まったチラシな

とくにエントランス周辺のゴ

浴室乾燥機などの設備は

日の経つ早さには驚かされ

れますが、投資対象として の人気は高まっています

て、

業の声が紹介されています。 各地の賃貸住宅投資に対する企 の上昇により投資利回りが悪化材価格の高止まりや共用光熱費 横ばい圏内の動きが続いている (金沢)、「貸家では、 家着工ペースは鈍化している」 していることから、足もとの貸 こうした中、 主な声を紹介しますと、「資 への反映が難しいため、 ト』(2023年10月)に、 地域経済報告『さくらレ 建築コスト上昇分の家 賃貸需要は

コンスタントに獲得」「相続・税金対策の需要を 日本銀行が公表

物件リストや契約項目を確認しましょう われるのではなく、たから美観が損な を経れば古くなり 物件を棄損するこ き場がひどく汚れているのは、 ますが、古くなっ 建物自体は年月 いなりに整備さ ムーズに運びま

件等の物件リストを整備してお 商戦に備えて、家賃など入居条 また、年明け後の新春の賃 きます。 店し、物件が気 けてお客様が来

も過ぎますと、

アドバイス 賃貸経営 ト

年明け後の入居促進を図るためにも

12月は仕事納めとなり、

、急ぎや納期の迫納めとなり、20日

すので、新規の取り付けを予定 末になると予約が重なってきま 入居者の人気が高く、工事は年

ととなります。

早目の対応を心

です。

てきました。月が変われば新年 ますが、年内も残り少なくなっ

めにも、 めておきましょう。 これからの入居の促進を図るた 物件リストや契約項目 年末の今こそ

掃に力を入れたいものです。

等が整備されて 件を確認して、 と進んでいきま お部屋の案内へ に入ると入居条 ますと話がス 入居条件

\$*\$*\$*\$*\$*\$*\$*\$*\$*\$*\$*\$* 年が明

山)といった捉え方です。 スタントに獲得している」 いる」(京都)、「貸家の受注につ 相続や税金対策の需要をコン の取引市場の活況が続き、 法人・個人(資産家)から マンション及び、 が最高水準を示し ト (一棟)の「不動 む地主等が増

数は、 12年前に比べおよそ60%増です。9・7と、過去10年で最高水準。 く影響する上、 ション・アパー ってきますから、今後、 んといっても金利の動向が大き ヨン・アパー ただ、 ョン・アパート (一棟)」の不国交省から公表される「マン 重な姿勢が重なり合った展開 産価格指数は、 動産価格の動向を表すマンシ 年前に比べおよそ6%増です。 引されています。 市場においても高値で売買 前期比0・7%増の15 今年4~6月分の価格指 収益不動産投資は、 資材価格などの 昇が足かせとな 右肩上がりを な

物件を探す際に、「宅配ボックスあり」が 「必須」選択される傾向さらに高まる

宅配ボックスの人気は高まる一方 た中、(株)LIFULLが1都3県の賃貸 マンション・アパートで「宅配ボッ クスあり」物件の現在のニーズや賃 料差異についての調査結果を発表し ました。

千葉県の1都3県のLIFULL HOME'S に掲載された築40年以内、駅徒歩 20分以内、15平方メートル以上40平 方メートル未満の居住用賃貸物件を 対象に、2022年10月~2023年9月の



期間、調査した もので、家賃相 場は月額賃料の 中央値。

それによりま

すと、物件を探す際に、「宅配ボッ 占めるようになっています。そうし 合は、2023年6月以降伸びが大きく、 直近では6割近くが「必須」選択を しています。

「宅配ボックスあり」物件の割合 は4割程度だったのに対し、「必須」 としている人は6割近くで、ニーズ 調査は東京都、神奈川県、埼玉県、 に対して供給はまだ足りていないよ うです。

家賃相場にも影響

コロナ禍におけるネット購入・非 対面受け取りの需要増で爆発的に普 及が進んだ宅配ボックスですが、企 業の出社回帰も相まって、今現在に おいても引き続き普及が進んでいる ものです。

一方で家賃との関連では、1都3 は続くと見られています。



県における「設備条件なし」と「宅 配ボックスあり」の家賃相場を出し たところ、「設備条件なし」は7万 円だったのに対し、「宅配ボックスあ り」は8万3,000円となっています。 月額で1万3,000円、年間では15万6, 000円の差が生じています。

また、今後実施される置き配のポ イント還元や、再配達を依頼する手 間、配達時間に在宅していなければ という心理的負荷を考えれば、今後 も「宅配ボックスあり」物件の人気

ちょっと

るところです。

いよいよ全面に環

的対

な策



を実現して、 は驚かされます。 用年数の47年より長 貸マンションを提供50年間の長期保証 が備わった室内環境 量を抑え、 慮型・ZEH仕様 鉄筋コンクリー T建設会社が発表し ポイントは、省エラム、竣工が相次いでい ここへきて省エネ ムサービス装備 なおかつ エネル ト 造 を高ギネいンとスマ環 いのます制 保法を (る) 度の 保伝えた、といいの質

物件の気になる箇所はこの時期に メンテナンスを行いましょう

にいものです。 また、急なご連絡に必 また、急なご連絡に必 ら機種変更や電池交換な ンテナンスをお願いしま を もだ少し早いのですが ーナー様、お取引先の皆 の年一年、何かと大変お になり、ありがとうござ した。 しに今1 ら携 に件 タれ 機種電たもって、 ノートレンは新奏 気 の準ちにし春 なるない。 り す万メ 。が明 端ン箇 と大変お思 所物スけ テ 新ナは 年をといった。

メかの

迎を時

え施期

ざい世様、オなどメ

オ

ま話

すが 。始

ま

感

じ