

中野区で一番まめに動く不動産会社。地域NO.1を目指す不動産プロ集団。

# 月刊 たかしまや通信

賃貸経営マーケットレポート

■ 2014年11月号(毎月1回発行) ■ 発行人:株式会社 高島屋

【中野新橋本店】〒164-0012 東京都中野区本町 3-3-4 TEL: 03-3379-8171 FAX: 03-3379-8172  
【東中野支店】〒164-0003 東京都中野区東中野 4-4-8 TEL: 03-5338-6981 FAX: 03-5338-6982

URL: <http://www.takashimaya-f.co.jp>  
E-mail: [info@takashimaya-f.co.jp](mailto:info@takashimaya-f.co.jp)

賃貸管理のことならお任せ下さい。

高島屋管理物件入居率

月平均 **98.6%**

その他不動産売買、土地活用、  
相続等何でもお気軽にご相談下さい。

Since 1951



賃貸住宅を取り巻く不動産市場の直近の動向

## 賃貸経営への強い投資意欲、堅調な新築着工 市場の平均賃料指数も一部で上昇傾向見せる

国際情勢や気象状況なども反映して、景気の行方に力強さが再び始めていますが、不動産市場は強気と弱気が相まっています。相続増税を控え、平均賃料の一部に回復基調が出てきた賃貸住宅を取り巻く市場の直近の動向を見ていきます。

株式市場はもとより多くの金融市場は、様々な事象を受け時々刻々と変化します。突発的な事件が発生して市場が大きく左右されることも珍しくありません。ひるがえって不動産市場の場合、金融市場全体の中で見れば比較の実需を基に市場が動いているようです。

それでは賃貸住宅をベースに不動産市場の最近の主だった動きを見ていきます。

まず直近の景気動向ですが、帝国データバンク(TDB)が10月初めに公表した「景気動向調査」によると、「9月の景気DIは、2カ月連続で悪化。国内

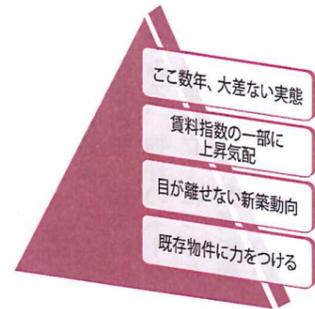


賃料の回復にも新築のマンションと中古、中古の中でも築浅と内容によって差が生じ、アパートでも同様の傾向となっています

景気動向は、市中の景況感が低下する一方で、不動産市場の活性化が見られます。この背景にあるのは住宅・オフィス・物流などの賃貸市場と売上の投資マーケットの底堅い好調です。不安材料も少なくないのですが、今のところ投資環境の力強さが目立っています。好調の半面、東京オリンピック開催の影響など、人手不足からくるコスト上昇による価格アップが懸念材料として残っています。

本題の賃貸住宅市場の現況ですが、大きな流れとしては、ここ数年の動きと大差ないのが実態のようです。国土交通省が毎月公表している

賃貸住宅を取り巻く市場環境



「不動産市場動向マンスリーレポート」によると、首都圏、近畿圏ともに1R、DK、F Aタイプの賃料指数がこの5月以降前月同値から7月に入って前月比増を見せ、7、10月の4カ月は各々上昇しています。この公表数値はリクルートのデータを使っているため、市中相場をかなり正確に反映していると思われれます。

### 重要性を増す仲介・管理策

そして、新築着工件数の動向からやはり目が離せません。6月実績までは16カ月続けて前年比増となっていたのが、さすがに7、8月には調整局面から減少となりました。

入居者には新築の人気の高い分、新築が増える競争が激しくなり、賃料の頭打ちや値下げ、空室増加に影響するのですが、相続増税対策や賃貸経営への投資意欲が強い分、新築の増加は今後も堅調に続くと思われるべきではないでしょうか。それだけに既存物件に力をつけ、入居率の向上を図る仲介・管理策が従来にも増して求められています。

## 賃貸マーケット情報

### 企画・コンセプトを前面に打ち出す 入居者はプラスアルファの価値を期待

シェアハウスが多様な変化を見せ、従来の共同住宅にない特徴を持った個性的なシェアハウスが次々と登場しています。

シェアハウスは、プライベートなスペースを持ちつつも、他人とトイレ、シャワールーム等の空間を共用しながら生活する賃貸物件で、入居者一人ひとりが運営事業者と個室あるいはベッド単位で契約を結びます。トイレ、シャワールーム等の共用の空間は、運営事業者が定期的に掃除するなどの管理を行うのが原則となっています。

最近では、かつてないイメージのシェアハウスが生まれています。賃貸住宅の三大要素ともいえる単なる低価格志向ではなく、ヨガスタジオ付き、英語のみで会話するルール、健康に痩せる、起業家育成、子育て支援・などを謳うシェアハウスが各地でオープンしています。そして看護・介護スタッフが常駐した日本初の「シェアハウス型ホスピス」まで開設されました。とにかく他にない特色を出すための工夫、試行錯誤をしているのが大きな特徴です。

### 他にない特色を試行錯誤

旧社宅・社員寮などの既存建物の活用を図り、企画・コンセプトを大事にしているだけに、一度契約が決まると比較的長い入居期間を維持しているようです。

## シェアハウスの多様な変化



シェアハウスの企画性・コンセプトを賃貸経営の参考にしたいものです

単なる低価格志向ではなく、ヨガスタジオ付き、英語のみで会話するルール、健康に痩せる、起業家育成、子育て支援・などを謳うシェアハウスが各地でオープンしています。そして看護・介護スタッフ

## ニュースフラッシュ

### 抑制的なブレーキがかかりながら 新設はここしばらく続く見込み

1年半に及ぶハイピッチな賃貸住宅の新設着工が続いていましたが、7月分に続いて8月分でも新設が鈍り始め、前年同月比で2カ月連続の減少となっています。

今年1～8月の8カ月の合計で見れば、昨年比6.8%増ですが、平成26年度の4～8月の5カ月では前年度比0.8%の増加。やはり一本調子に増大するのはリスクとの市場のシグナルを受けて、抑制的となったものです。

8月の新設着工の実績を全国的に見ると、東北、近畿、四国が前年比でそれぞれ20%を越す伸びで、県別では宮城、山形、富山、三重、滋賀、兵庫、鳥取、山口、徳島、佐賀、鹿児島などが前年比50～167%の大幅増となっています。

空室の存在がクローズアップされる一方で、入居者のニーズを汲み取るために、積極的な新設が続いています。市場の賃貸経営に対する旺盛な投資意欲は衰えていないので、新設の抑制的なブレーキがかかりながら、新設は若干の増減の変化を見せてここしばらく続くと思われる見込みです。

