WILL-BE

05
2023

ウィル・ビー新聞

賃貸不動産市況の変化

2022年における東京都への転入者が転出者を上回る「転入超過」は3万8023人と3年ぶりに拡大したようです。(総務省　2023年1月発表)
長引いた新型インフルエンザの影響も、ここにきてマスク自由化、第五類への引き下げにより海外からの観光客も増え経済が活発になってきていることを感じます。
賃貸不動産市況にも変化がみられた2023年1～3月の動向を振り返ります。

賃料の上昇はほんとうなのか

東京都全体の賃貸マンションの平均賃料をアットホーム株式会社が発表し、全ての面積帯で前年に比べ上昇傾向であるという事がわかりました。

全体的な不動産価格高騰に伴い、特にカップル・ファミリー向けは5,000円～10,000円ほど上昇し、2015年以降最高値でした。30㎡以下でも1,500円ほど上昇しています。しかし実際には、家賃が上がって空室期間が2～3ヶ月と苦戦している物件が多いのが現状です。特に20㎡前後のワンルーム・1Kは、動きが鈍く結果的に、礼金ゼロ・広告料・フリーレント等のプラスαの条件をつけるなど試行錯誤を行い成約しています。

このような状況ではありますが、今年の1月～3月は、繁忙期と地方からの転勤者、リモートワーク離れ増加が相まって、なかなか決まらないという状況から解放されたことを実感した時期でもありました。

今後はさらに飲食業・美容業など、サービス業に従事している20代前半の方々が実家から独立する動きも増えより回復傾向に向かう事を期待しています。

利用するサービス

続いて賃貸物件を探す際に利用しているサービスについて、動向を振り返ります。

コロナ禍になった直近2～3年間で、オンラインサービスの普及が急速に拡大しましたが物件を決める際には実際に見て決める方が多いと見受けられます。
各種サービスのリピート意向が下がってきていることがデータを見るとわかります。

広さ、日当たり、眺望、防音性、綺麗さ等、気になる点を確認して生活イメージが出来るかが決め手になっているのです。

内装の劣化具合、設備面を気にされる方もいらっしゃるので、退去後に実施するリフォーム工事が重要になってくると想定しております。

オーナーが持つ物件の資産価値を上げ、空室期間を短縮できるよう入居者のニーズについても調査し情報発信・リフォームの提案をしてまいります。

面積	平均家賃	前月比(差額)	前年同月比(差額)
30㎡以下 (シングル)	**88,769**円	+0.3%(+223円)	+1.6%(+1,407円)
30~50㎡以下 (カップル)	**136,233**円	+0.4%(+521円)	+4.3%(+5,628円)
50~70㎡以下 (ファミリー)	**205,923**円	+1.5%(+3,018円)	+7.2%(+13,777円)
70㎡超 (大型ファミリー)	**356,552**円	+0.1%(+359円)	+2.9%(+10,090円)

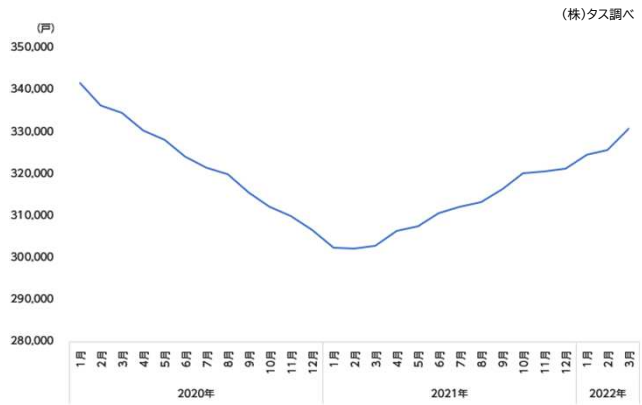
マンション/面積帯別平均家賃(2023年1月)

注目:新築物件　14日で満室稼働！！

2022年の新築賃貸物件の着工数はコロナ前に戻りつつあり、V字復調の状況です。

しかしながら、少子化や人口減が進む中、新築賃貸物件を建てた場合に安定的に満室にすることはできるのでしょうか。

東京23区といえども空室率は13%程ですので、家賃設定やマーケットの需要を把握した上で、間取りなどの建築プランを考える必要性があります。
また賃貸募集活動においても満室にするための戦略が必要です。



池尻大橋周辺(三軒茶屋・中目黒含む)エリアで、2023年1月以降竣工の新築賃貸物件が何棟あるかご存知でしょうか？
4月21日時点で22棟の新築物件の募集が出ています。ほとんどの物件が8～15部屋規模のマンションもしくはアパートです。募集条件を敷金礼金ゼロ・広告料100などに変更し募集が継続されています。多くの新築物件が苦戦しているなか、弊社で募集を行った**1件**のみ**1棟(21部屋)を14日で満室**にしました。

空室対策
お任せください

今回は、間取りや家賃設定も私たちの意見を採用していただいており、募集活動においても責任をもって実施しました。

新築物件が多くあること、繁忙期ギリギリのタイミングであることは把握していましたので、いかに早く物件周知を行い、内見の段取り、契約のスケジュールを固めるかが重要でした。事前調査で、転勤・転職で遠方からの需要があることがわかり、営業先を近隣業者だけでなく、渋谷・新宿などのターミナル駅周辺の業者にアプローチや立地のよさをアピールする図面作成など、今までも適宜行ってきたことを短期集中し取り組みました。その結果が今回の14日で満室に繋がったと考えています。

もちろん新築物件に限らず、受託している物件については空室を解消すべく、さまざまな施策を実施しております。今後も入居者様の新たなニーズやマーケットに合わせて、空室対策を考えてまいります。

設備や周辺施設のご案内

少しでもご興味があり、建替えを検討中、募集物件がなかなか決まらないなど相談したいことがありましたらお気軽にお問い合わせください。
私たちが物件ごとにご提案をさせていただきます。

お問合せは
株式会社ウィル・ビー
本部
TEL / 03-6451-0085

＼ 私たちの取り組み ／

物件の資産価値向上の一環として、一棟管理物件を中心に共用部照明のLED化のご提案をすすめております。

きっかけは物件の居住者様から
「共用部の照明が切れている、共用部が暗い」等お声をいただくことが多く、また白熱球の生産も終了しており、**LEDへの交換を必要が差し迫っているためです。**

※点灯時間を1日あたり8時間にて積算　出典:https://e-dnl.jp/media/tips1

共用部の照明LED化を進めています

Before

After

施工実例(世田谷区一棟賃貸マンション)

従来の照明から長寿命のLEDへ交換することによって入居中の満足度の向上、交換費用の削減等の効果が得られています。

メリット

- 管球切れ・交換頻度・交換費用の削減（長寿命のLED）
- 全体的な電気料金の削減
- 資産価値向上、物件全体の印象アップ、入居者の満足度アップ

デメリット

- 初期投資(イニシャルコスト)が比較的高額になる

全体的なLED照明への改修が望ましいですが、全部の工事は予算的にできない、どれくらいの費用がかかるのか、どれくらいで導入コストを回収できるのか、ご興味があるかと思います。
それぞれの事情や状況に応じて、お見積りやご相談等もうけたまわっております。

2023年度3名の新入社員の入社式を行いました

昨年から、インターン生とし活躍してくれていた3人ですがこれからはいち社員とし、互いに切磋琢磨し活躍していく姿が楽しみでなりません。
ご挨拶する機会もあると思いますので、今後とも宜しくお願いします。

ウィル・ビーHP コラム始めました

日頃わたしたちが行っている管理営業の仕事を通して、より多くのオーナー様へ情報提供をしたいという思いからスタートしました。

設備トラブル、更新、原状回復、売買、募集など今まで経験したことを私たちの言葉で発信をしています。

なるほどね～という情報をこれからどんどん発信していきますので、是非HPのチェックをお願いします。

https://will-be.co.jp/column/

都内のマンション・一戸建ての価格高騰が止まりません

売却担当の廣瀬です。

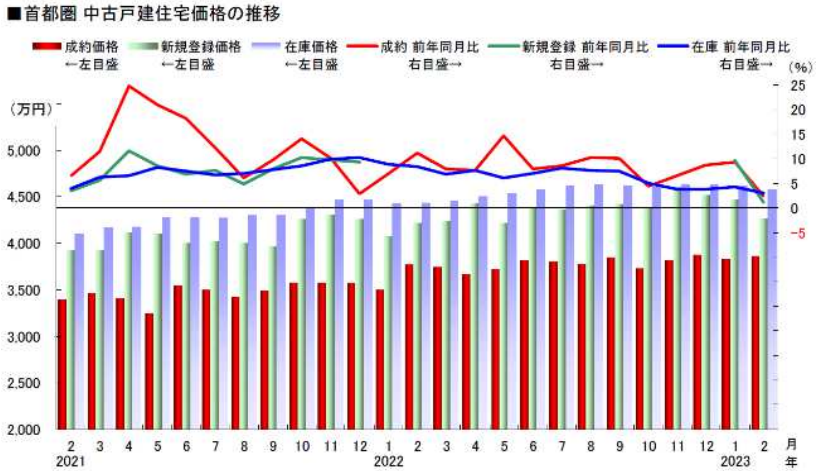
2020年の年末に売買専門店舗をオープンして2年半が経ちました。
少しずつ認知され、売却・購入を検討されている方々より、順調に問い合わせや来店が増えてきました。今後もお客様のご希望にそえるよう尽力していく所存です。

さて、本題にはいります。
以前からもお知らせしておりますので、ご存じの方も多いかと思いますが、改めて東京都23区の売買市況をお伝えいたします。 売買価格はコロナ禍の影響をものともせず、2020年よりマンション・一戸建ての販売価格や実際に販売にいたった成約価格は、今もなお上昇を続けています。

特に、池尻大橋駅近辺のマンション、一戸建は物件により、新築販売価格から**200%以上価格が上昇**しているマンションもあるほど価格高騰しています。
その一方で2022年末より2023年2月まで、実際に販売に至った成約件数が減少、反対に販売中の在庫件数が増え続けている傾向があります。
このことから、高すぎて一部の購入検討者しか買えないという現象がおきていることが想定されます。

このままでは、販売在庫件数が増え、実際に販売にいたった成約件数が一定または減少した場合、在庫が残ってしまう状況となります。その為、結果的には価格が下がる可能性は十分にあります。
ただ、下がった場合でも、ここ2～3年前の価格程度で、高い価格で推移することには変わりないと予測しています。どのタイミングがピークとみるかは難しいですが、間違いなく現在は最高値に近い価格と判断しています。

売却物件がございましたら、私までぜひご連絡ください。



編集後記

いつもご愛読いただき、ありがとうございます。
1月～3月はコロナ前に戻ったように、お問合せやお申し込みが多くあり、目まぐるしく仕事をし、あっという間の3ヶ月となりました。
これから毎月新聞を発行を予定してます。
お楽しみにお待ちください。

竹内

内容に関するお問合せやご依頼は株式会社ウィル・ビー本部
TEL / 03-6451-0085