

一口家主 iAsset、コンシェルシア JAsset 運営担当から見た運営状況

当社で現在管理している一口家主 iAsset、コンシェルシア JAsset 合計 28 部屋は順調に運営されています。筆者はコロナ発生期（4 年前）より一口家主 iAsset、コンシェルシア JAsset の管理運営に関わっており、各物件入居者の募集や退去、入居状況や入居条件等の決定などを行っていますが、今回は、最近の賃貸状況で感じていることをお伝えします。

①コロナ規模のショックですら iAsset、JAsset（賃貸住宅）市場には影響がなかった
最近東京の都心エリアを歩くと、人通りが大きく増えたことを肌で感じます。商業施設では人の密度の増加、飲食店では行列の長さがはっきり分かるようになり、コロナ禍以前を上回るような勢いです。

これらの施設や店舗はコロナ期の閑散で大きな打撃を受け、筆者の行きつけの店舗も閉業に追い込まれたところは少なくありませんでした。

現在の回復ぶりを喜ばしく思う一方で、当時（コロナ期）iAsset や JAsset の運営に支障があったかを思い起こしましたが、何度考えても頭に浮かびませんでした。

右ページの表は、コロナ発生期から現在までの 4 年間で当社の iAsset、JAsset 対象物件の入居状況を、各年 3 月末日（31 日）を定点とし稼働状況を調査しました。高い入居率と入れ替わり期間の短さが見て取れると思います。

iAsset、JAsset は、全世界を揺るがせたコロナショックですら全くと言っていいほど運営に影響を及ぼすことはありませんでした。

②賃貸マンションの賃料は上昇傾向にある

ここ数か月は特に賃貸マンションの賃料相場が上昇傾向にあることを感じます。

住居の賃貸借契約は 2 年間が一般的で、この期間内に賃料が変わることは基本的にありません。このため、インフレの進行による物価上昇のタイミングと家賃上昇のタイミングは期間のズレがあると言われてきました。この期間のズレが、賃料相場の上昇により埋まってきているようです。

アットホーム（株）と（株）三井住友トラスト基礎研究所が発表する「マンション賃料インデックス」によると、2009 年第 1 四半期の賃料を 100 とした場合、2023 年第 4 四半期における東京 23 区の賃料インデックスは 117.52（前年比 3.39 増）となり、背景には分譲マンションの発売価格高騰による賃貸需要の増加、供給側の物価上昇に伴う賃料増額物件の増加などが挙げられています。

筆者はこれらに加え、好立地物件の絶対数が不足していることが挙げられると思います。ここ最近では新規物件の供給がより東京都心から郊外へとシフトしており、山手線の内側や周辺に物件を開発できるマンション事業者は限られてきました。人気エリアにおける新規開発物件の減少により、需給バランスが好立地物件を持つ貸し手（オーナー）側により有利になっているようです。

【まとめ】

都心では、商業施設や文化施設などの魅力的な施設が集まっており、仕事、教育、娯楽の全てが手の届く範囲にあることから大きな賃貸需要があります。

当社で扱う『コンシェルシア JAsset』は現在、新規物件の早期完売が続いておりますが、

・「住宅」による期間中の収益安定性の高さ ・「都心立地」による将来的な価値の維持に加え、

・「賃料相場上昇」による収益効率性の上昇

といった背景があると考えられます。
長期間一喜一憂せずにお持ちいただけますので、現在使うご予定のない資金がある方や、安定資産への組み換えをお考えの方にもご検討いただける商品かと思えます。

iAsset、JAsset コロナ期3月末日時点の賃貸実績

○ 賃貸中
(※) 入替中

対象：コロナ混乱期（2021年3月）に
運用していたiAsset、JAsset物件

運用開始前あるいは運用終了

		コロナ発生期	コロナ混乱期		ウィズコロナ期	アフターコロナ期
		2020年3月末	2021年3月末	2022年3月末	2023年3月末	2024年3月末
i1 号商品	早稲田GF605	○	○			
i2 号商品	神楽坂902	○	○	○	○	○
i3 号商品	東京BC407	○	○	○	○	○
i4 号商品	東京BC507	○	○	○		
i5 号商品	馬込TE401	○	○	○	○	○
i6 号商品	池袋CR201	○	○	○	○	
i7 号商品	池袋CR301	○	○	(※2)	○	
i8 号商品	池袋CR401	○	○	○	○	○
i9 号商品	王子飛鳥山104	○	○	(※3)	○	○
i10 号商品	池袋MV203	○	○	○	○	○
i11 号商品	新宿HS306	○	○	○	○	○
i12 号商品	新宿HS203	○	○	○	○	○
i13 号商品	新宿HS703	○	○	○	○	
i14 号商品	目白TGR109	○	○	○	○	○
i15 号商品	大塚HS205	○	○	○	○	○
i16 号商品	目白TGR103	○	○	○	○	○
i17 号商品	品川南TGR205	○	○	○	○	○
i18 号商品	品川南TGR305		(※1)	○	○	○
J1 号商品	目白TGR101	○	○	○	○	○
J2 号商品	大塚CR604		○	○	○	○

(※1) 2021/3/27に当時の入居者が退去のため。新入居者は2021/4/20より入居。（入替期間23日）

(※2) 2022/3/17に当時の入居者が退去のため。新入居者は2022/4/6より入居。（入替期間19日）

(※3) 2022/3/10に当時の入居者が退去のため。新入居者は2022/4/2より入居。（入替期間22日）