

マルイオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所:丸一不動産株式会社 ■本社:北区上十条2-8-11 金高歯科ビル1階 ■TEL:03-5993-1841 ■FAX:03-3907-6157
■2021年5月号 ■毎月1回発行 ■URL:http://www.m-1.co.jp/ ■E-MAIL:mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんをモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号:東京都知事(15)第9236号
加盟団体:社団法人全国宅地建物取引業協会
社団法人東京宅地建物取引業協会
社団法人全国賃貸不動産管理業協会



公表されます経済指標では、“景気の持ち直し・緩やかな上向き傾向”と報じられますが、やはりコロナ禍の動向に左右されるようです

が4月15日開催の
また、日本銀行
上回った」として
1カ月ぶりに40を
年2月以来1年
2カ月連続のプラ
スとなり、令和2
年2月より1年
ト増の40・6。
月比2・3ポイン
不動産DIは、前
まれる。業界別で
向いていくと見込
らも、緩やかに上
リスクを抱えなが
の景気は、下振れ
で上向いた。今後
化し、2カ月連続
経済が徐々に活発
調査は「緊急事態宣言の解除で

が4月15日開催の
また、日本銀行
上回った」として
1カ月ぶりに40を
年2月以来1年
2カ月連続のプラ
スとなり、令和2
年2月より1年
ト増の40・6。
月比2・3ポイン
不動産DIは、前
まれる。業界別で
向いていくと見込
らも、緩やかに上
リスクを抱えなが
の景気は、下振れ
で上向いた。今後
化し、2カ月連続
経済が徐々に活発
調査は「緊急事態宣言の解除で

賃貸住宅市場を取り巻く環境

- 今春の賃貸市場は例年と違った展開
- 部屋探しの山は5月の中盤まで続きそう
- 景気は緩やかに上向いていく見込み
- 厳しい状態下、全体としては持ち直し基調
- 投資需要の減退から、貸家の着工は弱めの動き

やはり今春の賃貸市場は例年と違った展開となりました。コロナ禍にあつて、部屋をお探しのお客様の来店、問い合わせはやや鈍いものの、春の時期特有の賃貸住宅ニーズがなくなつたわけではありませんで、部屋付けは着実に進んでいます。

府公表の3月の景気ウォッチャー調査では、「景気は新型コロナウイルス感染症の影響による厳しさは残るものの、持ち直している。先行きについては感染症の動向を懸念しつつも、持ち直しが続く」とみている」とまとめている。

ただ、いつもなら3月の年度末には部屋探しの山は越え、4月に入つて中頃までにはおおかたが終了となるのですが、今年5月の連休、中盤まで続きそうです。

新緑の美しい5月を迎えましたが、新型コロナウイルス感染症の猛威が続いています。高齢者向けのワクチン接種が始まりました。今後のワクチン接種の広がり期待が集まっています。賃貸市場を取り巻く最新の動向をまとめてみました。

先行き不透明感から賃貸住宅投資の弱い動き続く

各種調査結果から見る賃貸住宅市場を取り巻く最新の動向



人の往来が減少する分、市場の広がりや勢いも鈍くなっています

支店長会議に向けて収集した情報をもとに集約した、地域経済報告「さくらレポート」(令和3年4月)によりますと、各地域の景気の総括判断は、「多くの地域で新型コロナウイルス感染症の影響からサービス消費を中心に引き続き『厳しい状態にある』としつつも、全体としては『持ち直し基調にある』また『持ち直しつつある』と捉えています。

賃貸住宅の投資について企業の声として、「貸家の着工戸数は金融機関の慎重な融資スタンスを受けて低水準で推移している。当面は所得環境が悪化するもとで弱い動きが続く見通し」(横浜)、「貸家は、金融機関の審査目線が引き続き厳しいほか、感染症による先行き不透明感から、オーナーが契約を見送るケースもあり、契約数は低水準」(名古屋)、「貸家では、金融機関の貸出態度が厳しい中、感染症の長期化による先行き不透明感を受けた投資需要の減退から、弱めの動きが続いている」(神戸、大阪)など、金融機関の貸し出し厳格化と各地の新型コロナウイルス感染症の影響によって、賃貸住宅の着工も下げ止まっています。

最近の不動産市況(十条周辺の場合)

2019年秋ごろから俄かに騒がれ始めた新型コロナウイルスですが、現在の所まだ終わりを迎える事が出来ない状態にあります。不動産業界に於いてもこれによる影響は甚大であり、特に都心部のオフィスや店舗等では企業が在宅勤務(テレワーク)にシフトしたり、その影響で需要が減少した飲食店等が経営難に陥り結果閉店を余儀なくされたりしたため、解約が相次ぎ発生し、オーナーにとつては受難の時が続いているとの話を良く耳にします。

それを賃貸の繁忙期であった今年の上半期時点において、わが町十条の不動産ではコロナの影響はどの程度だったのでしょうか? 私が肌で感じた事をお伝えしてみたいと思います。

まずは、居住用賃貸ですが当初懸念していた程は悪くはなかったのでは、と感じています。十条はご存じの通り帝京大学医学部をはじめ大学や専門学校がいくつもあり、それらの学校がオンライン授業から登校しての通常型の対面授業にシフトしはじめて来たのが部屋の需要を底堅くしてくれた主な要因だったのでは、と思います。

特に十条周辺は何故かバンブルディッシュをはじめとする中東周辺のアジア人口が年々増加しており、それに呼応するかのように入居需要が伸びています。コロナ以降はそうした外国人の来店がめっきり少なくなりました。やはりパンデミックの影響で外国からの人の往来が自由に出来なくなつてしまつた影響が大きいと言えるのではないでしょうか。

紙面に限りがあるので今回は賃貸事情のみを扱いましたが次回は売買の動きについて、現在進行中の西口再開発事業と絡めて今後の展望も予想する形でお伝えさせていただきます。

代表取締役 吉田

ニュースフラッシュ

賃貸住宅向け「アパートローン」の新規貸出額 令和元年度の実績は2兆5,799億円

賃貸住宅の建設、購入に広く利用されています「アパートローン」の令和元年度の実績が、国土交通省から公表された「令和2年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」の中で取り上げられています。

それによりますと、令和元年度の賃貸住宅向け新規貸出額は4万665件、2兆5,799億円で、平成30年度より1,203億円減少し、平成28年度より1兆1,035億円減少。経年集計では、令和元年度の賃貸住宅向け新規貸出額は対前年度比12.5%減となっています。新規貸出の金融機関の上位は地方銀行、信用金庫、都市銀行・信託銀行他、農業協同組合、モーゲージバンク等。

一方、令和元年度末の賃貸住宅向け貸出残高は58万8,356件、32兆2,417億円で、平成30年度末より5万3,689件、2兆4,692億円増加し、平成28年度より4兆7,251億円増加。経年集計では令和元年度末の賃貸住宅向け貸出残高は対前年度比0.5%増となっています。

