

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 金高齒科ビル1階 ■TEL:03-5993-1841 ■FAX:03-3907-6157
 ■2021年 6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

コロナ禍の「令和2年度住宅市場動向調査報告書」に見る入居者の傾向

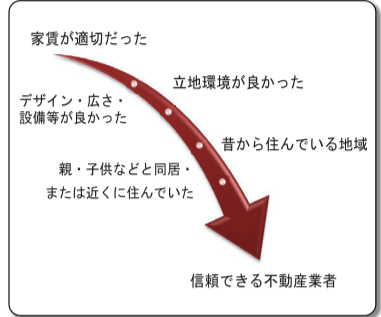
「信頼できる不動産業者」の的確なアドバイスで契約

住宅白書といわれる「住宅市場動向調査報告書」の令和2年度分がこのほど、国土交通省から公表されました。賃貸住宅に関して、3大都市圏を対象に実施されるこの調査結果から、今日の賃貸住宅入居者の平均像とともに、賃貸市場の様子が読み取れます。

首都圏、近畿圏、中部圏を中心に、全国規模で実施されたこの調査は、賃貸住宅市場の全体的な傾向を理解するのに参考になります。

この報告書によりますと、「賃貸住宅の選択理由」として、「家が適切だった」が最も多く全体の約55%を占め、次いで「住宅の立地環境が良かった」「住

賃貸住宅入居の主な選択理由



※出典：「令和2年度住宅市場動向調査報告書」



賃貸住宅入居世帯の居住人数は、1人が44.3%で最も多く、次いで2人が27.3%、3人が15.1%。一世帯当たりの平均居住人数は2人となっています。

物件を探する窓口は専門の不動産会社が首位となっています。過去5年間を見てもトップは不動産業者、次いでインターネット、知人の紹介となっています。

また、物件に関する情報収集の方法として「不動産業者」が48%、次いで「インターネット」が約47%と、賃貸物件を探する窓口は専門の不動産会社が首位となっています。過去5年間を見てもトップは不動産業者、次いでインターネット、知人の紹介となっています。

「住宅のデザインが気に入った」「浴室の設備・広さが十分」「台所の設備・広さが十分」など、やはりここ5年間の上位5項目。ところで、賃貸住宅の建築時期(築年数)は、「平成27年以降」が約37%、「平成17～26年」が約11%、「平成7～16年」が約14%、「昭和60～平成6年」が約17%、「昭和50～59年」が約7%。平均築後年数は15.9年で、およそ新築・築5、6年もの全体の4割近くを占め、賃貸市場は新築・築40年程度の物件で構成されているのが分かります。ちなみに、「昭和20～49年」が3.4%となっています。

「家賃・敷金・保証金等」の動向は、2面に紹介しています。



入居世帯の世帯主は、30歳未満が34.1%で最多、次いで30歳代が26.6%。平均年齢は39.3歳

よく表れています。賃貸市場において、部屋を探す基本は入念に説明を受けた上、信頼できる不動産会社の窓口で契約するスタイルがベースとなっているようです。

重要視した設備はここ5年間大きく変わらず

調査は令和2年9月1日～12月14日のコロナ禍の中において実施されましたが、非対面ニーズが高まっている際にも、ここ一番の直接来店、現地案内の要望は変わっていないようです。

次に、賃貸住宅を選ぶ際に重視した設備は「間取り・部屋数が適当」「住宅の広さが十分」「住宅のデザインが気に入った」「浴室の設備・広さが十分」「台所の設備・広さが十分」などで、やはりここ5年間の上位5項目。ところで、賃貸住宅の建築時期(築年数)は、「平成27年以降」が約37%、「平成17～26年」が約11%、「平成7～16年」が約14%、「昭和60～平成6年」が約17%、「昭和50～59年」が約7%。平均築後年数は15.9年で、およそ新築・築5、6年もの全体の4割近くを占め、賃貸市場は新築・築40年程度の物件で構成されているのが分かります。ちなみに、「昭和20～49年」が3.4%となっています。

最近の不動産市況（十条周辺の場合）その②



先月号では主に十条周辺の不動産賃貸情勢を居住用と店舗系等の事業用とに分けてお伝えさせて頂きましたが、今月は売買について触れさせて頂いたことと思います。

都内に限らず見ますと新型コロナウィルスやそれを受けて1年延期された東京オリンピックは不動産の価格にはほぼ限定的にしか影響を与えておらず、相変わらず不動産は高水準の相場で推移している感があります。さすがに都心の商業地域では「コロナウィルス」による外国人観光客やテナント不足が不動産価格にも悪影響を及ぼしているようです。でもその一方で、十条銀座の物件価格が大幅に下落して取引されているかと言えはそんな事は決して無く、むしろ相変わらず強気な価格で売り出されているなど、というのが私の持つ感想です。

次に住宅やマンション価格はどうでしょう？こちらも今の所パンドミックスの影響など全くと言って良いほど無く、相変わらず高止まりしている印象です。ではその原因は一体何でしょうか？私はひとえに需要と供給のバランスにあるのでは、と考えております。つまり、住まいを購入したい人が売りたい人(業者を含む)を上回っている、だから価格が下がらないのです。実際に当社に相談にやってくる

お客様の数も前者、つまり購入希望者のほうが後者よりも遥かに多い事からも容易に推測がつきます。

現在当社の目の前で進んでいる39階建ての十条タワーマンション(仮称)の竣工が3年後の令和6年度中の予定です。価格はまだ公表されていませんがこのマンションの販売価格が十条周辺の不動産価格を決める際の一つの大きな基準になるに違いありません。先にも言ったように不動産の価格はその需要と供給とによって上がった下がったりする、つまり、他の一般消費財のそれと同様に市場の原理に従います。果たして不動産の市況がこの2～3年でのどのように変化していくのでしょうか？その意味でもこのマンション開発はこれから先完成後も未永く見守って行く必要がある、と思っております。

代表取締役 吉田

ニュースフラッシュ

3月の貸家の新設着工数が前年同月比2.6%増と 実に2年7ヵ月ぶりにプラスに転じました

金融機関によるアパートローン審査の厳格化とともに、賃貸住宅市場の需給調整などが影響して、長期低迷していた貸家の新設着工数が回復の兆しを見せています。

国土交通省がこのほど発表した3月の貸家の新設住宅着工数が、前年同月比2.6%増の2万7,245戸と、実に2年7ヵ月ぶりにプラスに転じました。

公的資金による貸家は減少しましたが、民間資金による貸家が増加したため貸家全体で増加となったものです。

2年7ヵ月ぶりに増加した貸家の新設で、前年同月比でプラスを示したのは、北海道、東京、千葉、神奈川、静岡、愛知、大阪、福岡などの1道1都1府14県と広範囲に及んでいます。

ただ、3月の新設が単月でプラスとなっていますが、令和2年度の年間の合計では、前年度比9.4%減の約30万戸で、4年度連続の減少となっています。本格的なプラス傾向にあるのか、もう少し見ないと実態はまだ分かりません。

