

# マルイチオーナー新聞

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  
■2022年 10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

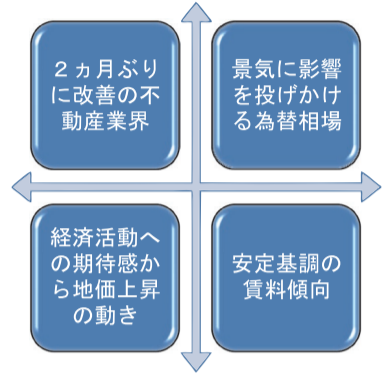
賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号:東京都知事(16)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



景気は改善しつつ上向きに転じる一方、資材価格の高騰などの不安要因も見逃せません。気になるのは、今後の「低金利政策」の行方です

### 賃貸市場を取り巻く最近の傾向



円安水準の為替相場が景気にも影響を投げかけていますが、内閣府が9月8日に公表した8月の「景気ウォッチャー調査」の結果によると、2〜3ヵ月先の景気の先行きに対する判断DIは、前月を6・6ポイント上回る49・4となりました。DIの数値の50は横ばいを表しますから、「景気が良い」と

新型コロナウイルス感染者の第7波の落ち着きとともに、全数把握見直しが具体化され、訪日外国人旅行者の水際対策の緩和も着手されることから、景気回復にも弾みがつこうとしています。一年の後半を迎えた賃貸市場を取り巻く話題をまとめてみました。

## 景気の先行きDIは「良い」と「悪い」のほぼ中間点

経済活動正常化への期待感から、商業地で地価上昇の傾向

「景気が悪い」のほぼ中間点にさしかかっているようです。ちなみに、8月の現状判断DIは、前月を1・7ポイント上回る45・5。3ヵ月ぶりの上昇となっています。

(株)帝国データバンクの8月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果でも、8月の景気DIは前月比0・1ポイント増の41・4となり、2ヵ月ぶりに改善し、不動産業界も2ヵ月ぶりの改善となっています。景気の動向はいち早く土地や住宅の価格に現れますが、国土交通省から8月31日に公表された5月分の「不動産価格指数」によると、全国の住宅総額は前月比で0・3%上昇しました。

全国の商業用不動産総合では、店舗が前期比1・9%減少し、オフィスが0・4%増え、マンション・アパート(二棟)が2・4%増となりました。また、国土交通省から公表された今年前半(4月1日〜7月1日)の全国主要都市の地価動向を調査した「地価LOOKレポート」によると、主要都市の地価は商業地で上昇しています。



景気の「持ち直し・足踏み」が賃貸需要にどのように影響するか、市場の動きに目が離せません

経済活動の正常化への期待感による投資需要を受け、前期と比較すると、とくに商業地において横ばい・下落地区数が減少し、上昇地区数が増加したものです。

### マンション市場の堅調さから住宅地価は上昇を維持

こうした傾向の主な要因として、「住宅地ではマンション市場の堅調さが際立ったことから引き続き上昇を維持し、商業地では主に地方圏において新型コロナウイルス感染症の影響等により下落している地区が残るものの、経済活動正常化への期待感や低金利環境の継続等による好調な投資需要等から多くの地区で上昇、横ばいに移行したものと説明しています。

一方、足元の賃料の傾向では、「マンションの平均募集家賃は、東京都下・埼玉県・千葉県・大阪市の4エリアが3ヵ月連続で全面積帯で前年同月を上回りました」(アットホーム、1面「賃貸マーケット情報」参照)。  
以上の通り、ここ1ヵ月に公表された不動産関連のデータを紹介しましたが、ややマクロ的な動向ですが、不動産・賃貸市場の概況を示しています。今後ともこうした経済指標を注視したいと思います。

### ニュースフラッシュ

#### 8月の主要建設資材の需給動向は調査対象資材において均衡保つ

アパート・マンションの新築はもちろん、リフォーム、補修・修繕の経費に影響する主要建設資材の価格の変動が続いています。

国土交通省が建設資材の需給、価格の安定化、及び建設事業の円滑な推進を図るため、毎月公表している「主要建設資材需給・価格動向調査」の8月1日〜5日に行った結果によると、7資材13品目の価格動向でセメント、生コン、アスファルト合材(新材・再生材)、H形鋼、木材(型枠用合板)がやや上昇し、その他の資材は横ばい。

また、需給動向では調査対象資材は均衡で、在庫状況では木材(型枠用合板)がやや品不足、その他の資材は普通となっています。

賃貸住宅の入居率を高めるためにも、入居者ニーズにタイムリーに応える設備強化や改良工事が必要とされます。それだけに、工事のタイミングを計るために外国為替市場の影響や工事費、建設資材の価格動向に目を配ることも必要とされます。



### 昨今の賃貸事情について③



これまで設備における昨今のトレンドをセキュリティ面でオートロックと防犯カメラ、利便性から宅配ボックスをご紹介して参りました。今回は設備の最終回として無償インターネットを取り上げたいと思います。今や電気や水道等と共に生活に欠かせないのがネット環境です。  
iPhoneを代表とするスマートフォン(スマホ)が今の主流になっていて、情報を得たり発信したりする事から買い物までこの掌サイズの端末が万能の威力を発揮している。パソコンやタブレット等は不要なのでは?と思われるかも知れませんがそんな事はありません。例えば学生さんは調べ事や課題のレポートや論文とかの作成にパソコンは必須です。また、最近のコンピュータゲームは複雑化しているので高速のネット環境は不可欠です。故にインターネット回線が必要になるわけです。そこで登場するのがインターネット

ト使いたい放題の賃貸物件です。そのからくりは簡単です。建物に主装置を一つ付けて後は無線で各部屋のルーターという中継装置に飛ばすだけです。主装置はもちろん後付けが出来るため新築のみならず既存の建物にも容易に導入できます。そして、主装置の設置費用と通信料をオーナーが負担して、入居者には家賃(共益費)に上乗せする形で負担してもらいます。例えば共益費二、〇〇〇円が相場の所を三、〇〇〇円負担していただくようなイメージです。  
インターネットを個々に契約するのになくても月四、〇〇〇円はかかるので、インターネット設置物件だとそれが家賃に含まれるのでその分割安になります。最も何にでも言える事ですが、このような物件が増えればそれが当たり前となり最早差別化とは言えなくなってしまうのが落ちなのではないでしょうか。

代表取締役 吉田

