

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
■2022年 12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。

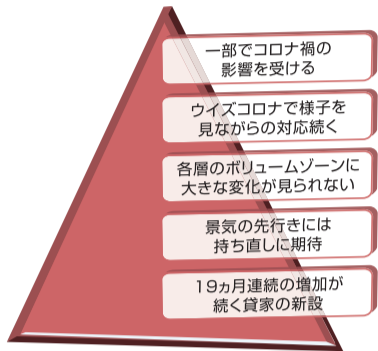
免許番号: 東京都知事(16)第9236号
加盟団体: 社団法人全国宅地建物取引業協会
社団法人東京宅地建物取引業協会
社団法人全国賃貸不動産管理業協会



安定成長の中、多様性が一気に進んだ賃貸住宅市場ですが、今年から来年にかけて多くの課題が積み残されて、年を越えようとしています

安定成長の中、多様性が一気に進んだ賃貸住宅市場ですが、今年から来年にかけて多くの課題が積み残されて、年を越えようとしています。今年から来年にかけて多くの課題が積み残されて、年を越えようとしています。今年から来年にかけて多くの課題が積み残されて、年を越えようとしています。

今年一年の賃貸市場を取り巻く主な傾向



賃貸経営は景気に大きく左右されない「安定したビジネス」と目されていたものですが、今年には様々な要因が重なって、従来と違った様子を見せています。やはり、3年に及ぶコロナ禍による厳しいダメージが続く社会同様、賃貸市場も影響を受け、

景気の動向は、内閣府の「景気ウォッチャー調査」と帝国データバンクから発表される「TDB景気動向調査」を中心に紹介していますが、海外情勢、為替相場、繰り返されるコロナウイルスの感染拡大等が重なって、見通しを難しくしています。それでも、先行き改善傾向で推移すると見込まれ、景気は持ち直しているだけに期待したいものです。

今年も残り1カ月。この一年色々ありましたが、一年を締め、オーナー様の賃貸経営の成果はいかがでしたでしょうか。新型コロナウイルス感染の拡大に翻弄された、今年一年の賃貸市場を取り巻く動向をまとめてみました。

ウイズコロナの対応が続く中、強まる市場の競争激化

コロナ禍に翻弄された今年一年の賃貸市場を振り返る



マーケットも「with コロナ市況」に对应して、微妙な変化が見られます

「騒音等のクレームの増加」や「クレーム・収入減による退去」「賃料減額の要求」などが一部で見られました。

増加傾向が続く貸家の新設 民間資金の増加が後押し

また、貸家の新設着工は依然増加傾向が続き、9月の新設住宅着工戸数は、前年同月比8.1%増の約3万戸で、19か月連続の増加となりました。公的資金による貸家が4か月ぶりに減少したのですが、民間資金による貸家が3か月連続で増加したため、貸家全体で増加となったものです。

賃貸住宅の供給面での新設増は、市場における競争激化の傾向を強める結果となります。このほか、日本銀行が調査した地域経済報告「さくらレポート」(2022年10月)は、賃貸住宅関連の投資について、各地域の関連する企業から次のような声を取り上げています。「貸家の着工は、節税需要が底堅いものの、金融機関の厳格な審査目線もあり、引き続き低位で推移している(名古屋)」、「資材価格の高騰による建設費用の高まりから採算性が悪化しており、貸家の受注は減少している(金沢)など、地域ごとの多様な展開が見られます。「今年、賃貸市場で見られた主だった出来事」は2面に続きます。

ニュースフラッシュ

「令和4年度主要建設資材需要見通し」セメント、普通鋼鋼材が増加

国土交通省から令和4年度の「主要建設資材需要見通し」が公表されました。それによると、主要建設資材6資材のうち、セメントが0.3%、普通鋼鋼材が0.6%前年度を上回る一方、生コンクリート、碎石、木材、アスファルトが、それぞれわずかながら下回る、との需要の見通しとなっています。主要建設資材の需要見通しは、建設事業に使用される主要な建設資材の年間需要量の見通しを公表することにより、建設資材の安定的な確保を図り、円滑に建設事業を推進することを目的としているものです。ところで、直近9月の貸家の新設着工は、約3万戸と前年同月比で19か月連続の増加となっています。最近の建設資材高騰の影響を受けて、賃貸住宅の新設着工にややブレーキがかかると見られていたのですが、増加傾向に大きな支障は出ていないようです。それだけ賃貸住宅投資意欲の強さを表しています。



初めての沖縄



戦後から日本が復興を果たして経済が活気づき、私たちの生活もようやく「豊か」になりつつあった1972年の5月に沖縄がアメリカから日本に返還されました。今年には返還50年の節目の年でした。在日米軍基地問題はいまだに大きな影を落としているのは事実ですが、沖縄の空と海は物凄く青く澄んでいました。今回は3泊しか出来なかったのですが、色々欲張ることが出来ませんでした。改めて訪れる機会があれば、是非離島でシーカヤックやシュノーケリング等、海を満喫したり琉球の文化に触れたり、次回はより楽しむ沖縄旅行をしたいなと思いました。

代表取締役 吉田

先月初めて沖縄に行ってきました。前々より思っていた場所だったのでようやくその願いが実現してとても満足した気持ちでいっぱいです。皆さんは沖縄と聞いてまず何を連想されますか? 青い空や海、首里城や琉球王国、泡盛、米軍基地と太平洋戦争など、人それぞれだと思えます。私が真っ先に思い至るのはやはり太平洋戦争で多くの犠牲者を出した沖縄戦、そしてそれと切り離せない沖縄在日米軍基地の存在です。広島に行くと同爆ドームと平和記念資料館を外せないのと同じくらい、沖縄の地に降り立ち最初に向かわざるを得なかったのがひめゆりの塔と平和祈念公園でした。

戦後から日本が復興を果たして経済が活気づき、私たちの生活もようやく「豊か」になりつつあった1972年の5月に沖縄がアメリカから日本に返還されました。今年には返還50年の節目の年でした。在日米軍基地問題はいまだに大きな影を落としているのは事実ですが、沖縄の空と海は物凄く青く澄んでいました。今回は3泊しか出来なかったのですが、色々欲張ることが出来ませんでした。改めて訪れる機会があれば、是非離島でシーカヤックやシュノーケリング等、海を満喫したり琉球の文化に触れたり、次回はより楽しむ沖縄旅行をしたいなと思いました。

