

マルチオーナー新聞

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
■2023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(16)第9236号
加盟団体:社団法人全国宅地建物取引業協会
社団法人東京都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

景気の先行きは価格上昇の影響等を懸念しつつ持ち直しが続く

賃貸関連の投資は警戒感の強い中、多様な展開見せる

新型コロナウイルスの感染症法の5類移行にともない、人々の活動の広がりとともに、景気の好循環が各方面で見られます。人流の増加が賃貸住宅市場にも好影響を及ぼして、回復傾向が強くなっています。今後の賃貸需要の押し上げに期待を寄せたいところです。

若年層に貸家に住み続ける人が増えている

賃貸市場を取り巻く景気の局面を内閣府、日銀等の調査・報告から不動産、賃貸住宅関連の情勢をまとめてみました。

景気の指標となっている内閣府が5月11日に公表した、『景気ウォッチャー調査』(街角景気)によると、4月の現状判断DI(季節調整値)は、前月差1.3ポイント上昇の54.6となり、2ヶ月先の景気の先行きに対する判断DIは、景気の判断の分かれ目となる「50」を上回って、55.7となりました。家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが上昇したこと、前月を1.6ポイント上回ったものです。こうしたことから景気ウォッチャーの見方は、「景気は持ち直している。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、持ち直しが続く」とみています。



景気の回復基調とともに、資材の高騰や金利上昇の警戒感が強い中、各地の賃貸住宅投資に多様な動きが見られます

価格の上昇によって、住宅ローン返済額が増す中、家賃対比で割高感が出ており、若年層や低所得者層では貸家に住み続ける人が増えている(金沢)、「半

導体関連企業の相次ぐ進出に伴い、賃貸住宅のニーズが高まっているため、着工戸数は高水準で推移する見込み(熊本)など、地域ごとの多様な展開が見られます。

(株)帝国データバンクの5月8日発表の『TDB景気動向調査(全国)』によると、4月の景気DIは前月比0.7ポイント増の44.6となり、2ヶ月連続で改善しています。

また、日本銀行が3カ月に一度公表する、地域経済報告の『さくらレポート』(2023年4月)によると、各地域の景気の総括判断は、資源高の影響などを受けつつも、供給制約や感染症の影響が和らぐ下、いずれの地域でも「持ち直している」「緩やかに持ち直している」などとしています。

賃貸住宅の投資について、関連する企業から次のような声が挙がっています。「貸家の着工は相続税対策等の需要を背景に増加基調をたどるとみている」(大阪・神戸)、「住宅

募集家賃は全国的にも上昇基調見せる

こうしたマクロ的な傾向の一方、足下の3月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート募集家賃動向」では、不動産情報サービスのアットホーム(株)によると、賃貸マンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下、神奈川県、千葉県、名古屋市など7エリアにおいて、全面積帯で前年同月から上昇しています。

不動産・賃貸市場の環境の改善進む

景気の改善が調査統計からうかがえます。不動産市場に影響を及ぼすインパウンド増には期待しますが、気になるのは原材料費の値上げです。

今後、コロナ禍で伸びたテレワークや郊外志向がどのように変化するか、見守ることが必要です



十条駅前再開発の近況報告

これまで何度か記事として取り上げて来ました十条駅西口再開発工事についての近況報告をさせていただきます。十条界隈に住んでいるオーナー様は日ごろから建設現場を「見上げる」機会があるので不要ですが、オーナー様の中には十条にお住まいでない方も多々いらっしゃるのので敢えてこうして報告の場を持たせていただきます。地下2階、地上39階建ての商業施設を含むこの複合タワーマンションの名称は「ザ タワー十条」に決まり、現時点では地上15階ぐらいまで建物が立ち上がって来ております。39階建てのこのマンションに隣接して「ジェイトモール」と呼ばれる5階建て公共建物も建設予定となっております。



※マンションの詳細は「ザ タワー十条」で検索ください

地下には駐車場や駐輪場が設けられ、建物の中心にも立体的な駐車場ができるようです。

地上1階から5階まではいわゆる商業施設で店舗や事務所が入居するスペースとなります。ジェイトモールの建物には2階にスーパーマーケットが入る予定。3階部分には飲食スペースや図書スペース、子供スペース等のコミュニティエリア、そして4階部分

には100人超が収用できる多目的ホールのようなスペースが設けられます。

マンションの5階より上がレジデンスエリアになります。既に販売は始まっており、現在は第2期2次販売中。色々な意味で何かと地元の人々の話題に上がるこのタワーマンションの気になるお値段ですが、これが全然懐に優しくありません!(笑)。例えば2LDK(62.50㎡)が8,710万円、3LDK(66.52㎡)が9,690万円、南向き4LDK(92.90㎡)に至ってはなんと13,600万円になります。市民目線からすると高額に思ってしまうこのマンションにはどんな層の人達がお住まいになるのでしょうか?それは完成してからでないともわかりませんが、少なくとも30代の子育て世代のサラリーマンがローンを組んで買うには少し厳しいのでは?と思ってしまうのですが、最近の子育て世代は共働きが普通なので生涯共働きで返済する事を前提に夫婦合算の収入で購入するのかもしれない。いずれにせよ、億ションの部屋が何部屋もある総戸数578のこのタワーマンションが出来た後、この町はどのように変化して行くのでしょうか?例えば昭和期から市民の台所を支えて来た十条銀座商店街と良い意味で相乗効果をもたらして町の活性化に繋がって行ってくれる存在になれば良いのにな、と個人的には思ったりしてます。竣工まであと1年半を切りました。間違いなく十条のランドマーク的な存在になるザ タワー十条の完成をこれからも温かい目で見守って行きたいです。 代表取締役 吉田

ニュースフラッシュ

貸店舗の探し方は、「日中の人・車の往来」「最寄駅からの距離・道のり」を重要視

貸店舗の探し方を調査した結果が、不動産情報サービスのアットホーム(株)から発表されました。

それによると、店舗を借りた場所は、飲食店・飲食店以外のいずれも「自宅の近く」が最多で、「自宅の最寄駅近く」「職場の近く」と続きます。誰かに紹介された場所や収益が見込めそうなエリアより、通いやすい場所や自分がよく知る土地勘のあるエリアを優先しているようです。

借りた店舗の立地条件は、飲食店・飲食店以外のいずれも「駅前立地」が最多で、飲食店では次いで「商店街」「繁華街」と人通りの多さが優先されています。

また、重視した環境などの条件では、飲食店・飲食店以外にも「日中の人・車の往来」「最寄駅からの距離・道のり」「通行人の目につきやすい」が上位となりました。

物件の仕様・設備に関しては、飲食店・飲食店以外にも「物件の面積」がトップで、次に「物件の形状」となっています。

