

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
■2023年 3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

賃貸市場を取り巻く主な傾向

- 持ち直しの動きが見られる景気
- 東京圏への転入超過数拡大
- 新設着工2年連続の前年比増
- 募集家賃前年同月上回る
- 新築・古物とのバランス図る

これは2年連続の前年比増で、過去4年で一番多い戸数となった。これは2年連続の前年比増で、過去4年で一番多い戸数となった。

賃貸住宅市場の動向を把握する一つの指標に、賃貸住宅の新設戸数が挙げられますが、最新のデータをみると、昨年12月は22カ月連続で前年同月上回り、昨年1〜12月1年間で前年比7・4%増の34万5千戸が新設着工されています。

賃貸需要を占める人の動きですが、昨年1年間の日本人と外国人の日本国内の移動状況は、都道府県間移動者数が前年比3・1%増加しました。

東京圏の転入超過が目立ち、緩やかに拡大傾向が続く。賃貸需要を占める人の動きですが、昨年1年間の日本人と外国人の日本国内の移動状況は、都道府県間移動者数が前年比3・1%増加しました。

コロナ禍からやや解放され、賃貸市場は賑わいを見せています。賃貸需要のニーズを受けて、大きく変わらない家賃ランク



持ち直しの動きが見られる景気のもと、賃貸住宅の新設増が前年比で連続2年近くに及び、市場の競合は一段と厳しくなっています。不動産情報サービスのアットホーム(株)の募集家賃動向(2022年12月)によれば、「マンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下、埼玉、千葉、大阪府、名古屋、札幌市、7エリアが全面積帯で前年同月上回る。カプルの向きが全10エリアで、ファミリー向きが福岡市を除く9エリアで前年同月上回る」となっています。

新築が市場に数多く出回ると一般的には市場の活性化に繋がるのですが、当然、新築は既存の物件と競合することとなり、競争状態になります。こうした新設傾向について、住宅生産関連団体、一般社団法人住宅生産団体の「経営者の住宅景況感調査」の低層賃貸住宅に対する予測では、「市況は変わらず1〜3月も同様で厳しくなる」と慎重なコメントが見られます。しかし市場は新築増も影響し、新築分が吸収されて築古物件との差別

また、全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)の第28回不動産市況DI調査では、「居住用賃貸物件の賃料の動向」として1月1日現在に対して3カ月後の予測として、全国で約77%、関東では約82%、近畿では約78%が横ばいとし、やや上昇に近づいては全国で約12%、関東9%、近畿11%と、9割が横ばい・やや上昇と見えています。

ニュースフラッシュ

『退去時に見落としがちなこと&忘れ物』住所変更や転送手続き、解約手続きに集中

入居者が退去する際の「忘れ物」についてのアンケート調査結果、『賃貸の退去時に見落としがちなこと&忘れ物』ランキングを、不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表しました。それによると、賃貸の退去時に最も見落としがちなことの1位は「インターネットショッピングの住所変更」、2位が「郵便物の転送手続き」、3位が「火災・地震保険の解約手続き」。4〜10位は、「郵便受けを空にする」「粗大ゴミの処分申請」「ライフライン(電気・水道・ガス)の停止」「銀行口座やクレジットカードなどの住所変更」「部屋の掃除」「住民票の転出届」「運転免許証やマイナンバーカードなどの身分証明書の住所変更」などです。また、賃貸の退去時に多い忘れ物ランキングでは、1位が「物干し竿」、2位が「自転車」、3位が「郵便物・宅配ボックスの中身」、4位「ベランダのスリッパ」、5位「掃除用品」、6位「収納棚の中身」となっています。



空室と空き家問題①



主を失った家を良く見かけるようになりました

「空き」という文字に鈍感な不動産屋はダメだと思えます。それくらい「空地」「空き物件」「空室」「空き家」等の単語は不動産を産業界として私たちが今とって重要な意味をもちます。その中で今回は「空室問題」と「空き家問題」を取り上げたいと思います。この二つのワードは両者ともとても深刻な問題をはらんでおります。前者はもろもろ部屋がなかなか決まらない問題です。入居者がなかなか決まらないので当然ですが家賃が入って来ないので借入の返済計画が上手く行かなくなってしまう。生活費を家賃の上りで賄っている大家さんはその分生活を切り詰めてはなりません。もちろん不動産屋にとっても痛手です。物件が決まらなければ儲けもありませんし、管理物件が暫く空室だと管理会社としての周りの評判も良くありません。また使われない部屋は空気が淀み室内が黴臭くなりますし、設備類も機能しなくなる場合があります。

なる場合が出てくる等、かえって管理の仕事が増えてしまいます。このようにとにかく「空室」に良い事は一つありません。「空室問題」が各々のオーナー様の個人レベルの問題であるのに対して後者はスケールがより大きな問題になります。「空き家」は高齢者の人口比率の高い過疎地の問題と思われがちですが、地方都市の駅近にある利便性の良い商店街でもいわゆる「シャッター通り」と称する空き家問題が存在します。そして世界でも有数の人口比率を誇る東京にも「空き家」の問題が実はたくさんあることをご存じでしょうか? 事実私が商圏としている北区エリアでも空き家の問題は年々深刻度を増している感があります。紙面に限りがあるので次回も引き続きこの話題を取り上げさせていただきます。

代表取締役 吉田