

# 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 5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  
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

コロナ禍後の不動産市場の活性化を受けて、積極姿勢の賃貸投資

### 賃貸住宅にシフトするユーザーが市場の人気押し上げる

住宅価格の高騰を反映して、賃貸住宅の注目度が高まっています。景気の回復やコロナ禍の反動による人流の活発化などから、賃貸住宅の需要の伸びとともに市場の改善に期待がかかっています。4月現在の賃貸経営を取り巻く市場環境をまとめてみました。

#### 景気ウォッチャーの見方 「景気の先行きは持ち直しが続く」

政府発表の景気予測ですが、内閣府が4月10日に公表した3月の「景気ウォッチャー調査」の結果によると、3月の景気の現状判断DIは、前月差1・3ポイント上昇の53・3とし、2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断DIでは、前月を3・3ポイント上回り、54・1となりました。

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」とみている」とまとめています。

また、帝国データバンクの3月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果は、3月の景気DIは前月比1・8ポイント増の43・9と4カ月ぶりに改善し、業界別での不動産DIは、前月比1・2ポイント増の47・5と3カ月連続で改善。景況感に對

#### 投資意欲が旺盛な一方 シビアな経営環境の賃貸市場

確かに賃貸住宅の新設が好調で、マンション・アパート棟の不動産価格指数も高い状態が続いています。

色々な要因が重なっていますが、不動産価格の高値がユーザーを賃貸住宅にシフトさせ、賃貸市場を押し上げているようです。



そうしたことから、賃貸住宅にシフトする多くのユーザーが、よりよくお気に入りの賃貸住宅を求める動



不動産投資市場の景況感が良好なことから、賃貸住宅建設が進み、新築物件の供給が増えたことで市場の賃料アップの気配が強まっています

きが高まり、賃貸市場の人気を押し上げているものです(2面の「変化が見られる賃貸市場と最新の市況模様」参照)。

賃貸市場の活性化を受けて、賃貸住宅の供給者の不動産投資家も積極姿勢で、賃貸住宅関連への投資は、安定したキャッシュフローが期待できる不動産として、投資需要が強く、相次ぐ新規建設、物件売買が見られます。

それがよく表れているのが、賃貸住宅の新設です。国土交通省の発表によると2月の貸家の新設住宅着工数が前年同月比4・7%増と、24カ月連続の増加とな

#### マンション・アパート(一棟)の 不動産価格指数も最高の伸び

そして、不動産投資市場の好調を受けて、同省発表の令和4年第4四半期分の不動産価格指数(商業用不動産)によると、マンション・アパート(一棟)は前期比1・9%増で、平成22年の平均を100として159・1と、22年以来、最高となりました。

### ニュースフラッシュ

#### 「令和5年地価公示」 全国の地価動向は全用途平均で2年連続上昇

土地価格の上昇が、全国において目立ってきました。令和5年1月1日時点の「令和5年地価公示」が、全国の全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。全国2万6,000地点を対象に実施した調査結果によると、新型コロナウイルスの影響で弱含んでいた地価は、ウィズコロナの下、景気が緩やかに持ち直し、地域や用途などにより差があるものの、都市部を中心に上昇が継続しました。地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となりました。

全国平均で上昇しているのを始め、三大都市圏でも全用途平均・住宅地は、東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大しています。

また、地方圏の全用途平均・住宅地・商業地が2年連続で上昇し、上昇率が拡大。札幌市、福岡市など地方4市では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも10年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。



### Z世代のライフスタイルについて

皆様も〇〇世代という言葉に耳にした事があると思いますし、ご自身が〇〇世代の間人だという事を認識されている方も多いのではないのでしょうか？

私はギリギリバブル世代に属する人間なのですが、卒業して直ぐには就職しなかったのので職探しをする時には既に次の就職氷河世代に突入してしまっていたため仕事を探すのに苦労した記憶が今でも強烈に記憶として残っております。

この様に時代を反映する〇〇世代という言葉ですが、今部屋を求めている主流の年齢層であるZ世代の若者達を対象にアットホーム(株)が実施したアンケート結果を基に、彼らの傾向を見て行きたいと思えます。

Z世代の最大の特徴、それは彼らがデジタルネイティブだと言う事です。ここで言う「ネイティブ」は「何の苦労もなく」と訳せると思います。例えば日本人のネイティブランゲージは日本語なので私たちは基本何の努力もせず日本語を話せるようになります。故に、例えばツイッターやインスタグラム等私的なかの世代の人間では敷居の高いサービスやZ世代はいつも簡単に使いこなせてしまうのです。アンケートに「休日の家での過ごし方」というのがあるので

代表取締役 吉田

