

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 金高齒科ビル1階 ■TEL:03-5993-1841 ■FAX:03-3907-6157
■2024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にも
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

マイナス金利の解除にも 賃貸関連への投資意欲は堅調



今のところ表立っての動きは少なく、依然、賃貸関連への投資意欲は堅調のよう。

マイナス金利の解除は、不動産投資にも、微妙な影響が見られます。

景気動向については、内閣府や帝国データバンク発表の調査結果(「賃貸マーケット情報」参照)でも、「景気は緩やかな回復基調が続いているものの、一服感がみられる」(景気ウォッチャー調査)と、幅広い圈内

不動産投資に大きく影響する金融政策が変更され、マイナス金利の解除を決めたことから、住宅ローンを始めとする貸し出し金利の今後の変動が注目されています。これからの賃貸投資にも、金利上昇リスクが懸念されるどころです。

そうした中、日本銀行が4月4日に公表した、地域経済報告の最新の『さくらレポート』によると、各地域の景気の総括判断を「北陸を除く8地域では、景気は一部に弱めの動きもみられるが、『緩やかに回復』『持ち直し』『緩やかに持ち直し』とし、住宅投資については、やはり全国的に「弱い動き」「弱めの動き」としています。

一方で、「不動産DIは、前月比1・0ポイント増の49・3。3カ月連続で改善」(TDB景気動向調査)するなど、不動産市場の回復ぶりが表れています。

たとえば、賃貸市場の先行きを判断するバロメーターとして

風薫るさわやかな季節を迎えました。梅雨の始まるまでの間、爽やかな気分でごしたいものです。賃貸住宅市場は堅調に推移していますが、賃貸経営に関する課題も多く、また、市場展開のスピードは年々歳々アップしているようです。

金利上昇リスクが懸念される中、堅調な賃貸市場

賃貸住宅業界を取り巻く新制度の運用が始まる



賃貸市場の強気の上向き傾向は、物件内容によって違いは明白で、家賃設定にも二極化のフェーズを強めています

「子育て支援」が受けられる
「子育て支援」が受けられる
「子育て支援」が受けられる

また、子育てに配慮した賃貸アパート・マンションの新築と改修の取り組みの対策費が補助される、「子育て支援型共同住宅推進事業」の募集中は、今年2月28日ですが、予算執行状況により応募期間を前倒しして終了する場合があります。

「令和6年度住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」の募集も始まっています。

4月1日から始まった「相続登記の義務化」もチェックしておいてください(2面参照)。

不動産価格指数(国土交通省)が前期比4・1%増の164・3と、過去最高値を見せ、投資用不動産の価格も高価格を付けています。資材価格の上昇や金利環境の変化の中にあ

と、過去最高値を見せ、投資用不動産の価格も高価格を付けています。資材価格の上昇や金利環境の変化の中にあ

と、過去最高値を見せ、投資用不動産の価格も高価格を付けています。資材価格の上昇や金利環境の変化の中にあ

と、過去最高値を見せ、投資用不動産の価格も高価格を付けています。資材価格の上昇や金利環境の変化の中にあ

来たるべき大地震に備えて パート②

過去百年単位で東京周辺に発生した大地震を調べて見ました。それによると1703年12月31日に元禄地震が発生、M8.1で死者は6,700人。1855年11月11日に安政の大地震が発生、M7で死者は4,700人~10,000人と何とも大雑把な記録。そして、私達が良く知っている関東大震災が1923年9月1日に発生、M8.2を記録したこの地震での死者数は100,000人を超えています。関東大震災から去年が丁度100年目の年でした。このように過去の記録を見ると100年~150年周期でどこかを震源とした大地震が東京周辺でも発生している事がわかります。つまり大きな地震は必ず来ってしまうのです。専門家筋の推測では30年以内にM7以上の大地震が起こる確率は70%だそうです。問題はいつ起こるのか?ですが生憎地震発生を事前に予測できる英知を私達はまだ持ち合わせておりません。ですから私達に出来る事は大地震に対して備えしておく事しかできません。「備え」とは即ち何とか命を守る事です。例えば夜に発生した場合は家に居る確率が高い事を鑑みるとやはり建物

の耐震性を高めるためのリフォームとか建替えをする事が生存率を高める「備え」の一つになるのだと思います。とは言え、経済的な都合上なかなか耐震化が進まないのが実情です。当社で管理させて頂いている物件の中にも旧耐震(1981年5月31日以前)建物が一定数あるので、入居者様の命という観点からすると正直不安なところがあります。現代の生活は100年前の大正時代とは比べ物にならないくらいにインフラやライフラインそして建物が複雑に絡み合って大都会を形成しております。そこへM8レベルの大地震が発生した時の被害は到底計り知れません。命は何か助かっても数か月間電気、ガス、上下水道、道路そして通信機能がマヒした中で私達は果たして生存出来るでしょうか?考えただけでも恐ろしいです。普段大都市に生活していると自然の猛威に晒される事等映像の世界でしか知る由もない私達がリアルに経験する機会、それが直下型地震になるのかもしれない。

代表取締役 吉田

ニュースフラッシュ

世帯数は「2030年にピークを迎える」 国立社会保障・人口問題研究所が推計

賃貸住宅の需要を支える世帯数が今後、増加して、「2030年に5,773万世帯でピークを迎える」といった推計が4月12日に公表されました。

2020年の国勢調査を基に、2020~50年の30年間の「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」について、国立社会保障・人口問題研究所が取りまとめたものです。

それによると、世帯総数は2020年の5,570万世帯から、10年後の2030年には大きく203万世帯が増えて、5,773万世帯となるが、20年後の50年には、一転して310万世帯少ない、5,261万世帯になるといった予測です。

そして、平均世帯人員は、「世帯の単独化」が一層進むことにより、2020年の2.21人から減少を続け、2033年に初めて2人を割り込んで1.99人に、2047年には1.92人になるとしています。

世帯数がこれから6~7年でピークを迎え、向こう15~20年頃から市場の変換点を迎えるといったイメージです。

