

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
■2024年 7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

際立つマンション・アパート(一棟)の堅調な取引動き

景気の回復基調が弱い中、不動産市場の活況が続く

気象庁はこの夏、6〜8月は猛暑が予想され、十分な熱中症対策と大雨への備えが必要と呼びかけています。そうした中、景気が低迷する一方で、住宅需要の多様性、人件費・諸物価の上昇などが影響して、賃貸住宅市場では募集家賃、反響賃料の上昇が見られます。

賃貸市場において募集家賃や反響賃料の上昇の要因としては、物価高、人件費の引き上げ、資材高騰による設備費の値上がり、住宅需要の多様性などが挙げられます。

6月10日に発表された内閣府が公表する直近5月の『景気ウォッチャー調査』(街角景気)によると、3カ月前と比較しての景気の現状に対する判断DIは、前月から1・7ポイント低下の45・7と3カ月連続の低下。先行き判断DIも前月を2・2ポイント低下しています。

そして景気ウォッチャーは、前月同様「景気は、緩やかな回復基調が続いているものの、このところ弱さがみられる」とまとめています。

また、帝国データバンクの5月調査の「TDB景気動向調査(全国)」によると、「5月の景気DIは前月比0・6ポイント減の43・5で、2カ月連続で悪化した」とし、不動産DIは前

住宅需要の多様性などが 市場の活性化に影響及ぼす



景気の指標がスッキリしませんが、不動産市況は堅調ですね。
やはり、賃料相場を取り巻く環境が、相場を押し上げる要因となっているよう。

月から1・6のダウン。不動産業界の景況感に対する企業の声として、「建築費高騰で新築供給が少ないため家賃が上昇している」(貸家)、「建築資材の価格が上昇し続けている。借入利率の上昇によるマイナス影響もみられる」(不動産管理)、「円安や物価の継続により、中小企業の賃金が上昇せず、消費者の不動産購入意欲も高まらない」(土地売買)などが挙げられています。足下の賃貸市場の調査データでは、アパート・マンションの家賃傾向を見ると、4月の全



円安や物価上昇の景気の不安定要因に反して、不動産市場の活況が続き、家賃の増額傾向への変化も見られます

国主要都市の「賃貸マンション・アパート」家賃動向(アットホーム調べ)は、マンションの平均募集家賃が、東京23区・東京都下・神奈川県・埼玉県・名古屋市の9エリアが全面積帯で前年同月を上回っています。アパートについては、ファミリー向きが広島市を除く12エリアで前年同月を上回り、東京23区などの3エリアは2015年1月以降、最高値を更新しています。(株)LIFULLが公開した、4月版の「マーケットレポート」によると、首都圏、近畿圏で賃貸物件の掲載賃料の上昇が続く、ファミリー向きが、シングル向きとともに最高値を更新。首都圏シングル向き賃貸物件では反響賃料が最高値を記録するも、ファミリー向きでは反響賃料の上昇は限定的となりました。

「マンション・アパート(一棟)の「不動産価格指数」前期比増」ところで、「不動産価格指数」(国土交通省)によると、2月分の全国の住宅総合は前月比0・6%減少し、商業用不動産総合が前期比2・1%上昇しました。2023年第4四半期の商業用不動産では、店舗が対前期比1%減少したものの、オフィスが4・2%、マンション・アパート(一棟)が4・6%増加。オフィス、マンション・アパート(一棟)の堅調な価格推移の傾向が続いています。

住宅 EXPO のご報告



東京ビックサイトにて5月30日、31日に開催された住宅 EXPO という催しに行ってきました。出店ブースを回っていて思ったのが不動産や住宅産業にもIT(情報技術)とかDX(デジタルトランスフォーメーション)という最先端の技術を取り入れた商品やサービス、そして太陽光等の再生可能エネルギーやドローン等を利用したビジネスを展開するブースが多くを占めていた事です。例えば今となっては当たり前の光景になっている住宅の屋根や地方に行く広い空や山の斜面を埋め尽くすソーラーパネル。コストやパネルの耐用年数、重さ等まだまだ改良する余地は多々ありますが、今後技術が進み軽量かつローコストで耐久性のあるソーラーパネル

が開発されればエネルギー資源に乏しい日本は産油国に頼る必要がなくなるかもしれません。夢のエネルギー自給率100%が実現します。おまけに温暖化ガスの元凶である二酸化炭素の排出削減にも大きく寄与することにもなります。もう一つ、私が興味を持ったのがドローンです。一番分かりやすいドローンの利用例は空撮でしょう。まるで鳥が撮影したかのような、奥深い渓谷や山脈を縫うように流れる景色を見たことはありませんか?リフォーム業界では既にドローンを建物の外壁周りに飛ばして修繕箇所の特定等に役立てるようなサービスを提供する業者さんがいます。ドローンの可能性はまだあります。近未来的には物流や人の移動にもドローンが使われる日が来るでしょう。残念ながら戦争にも無人機としてドローンが活躍しているのが現実ですが、何とか平和的な利用のみでこの技術がどんどん進化して行けばよいのですが。

こうした催しに出店しているモノやサービスが即私共の実務に直結する、とはなかなか言い難いのですが世の中が進みつつあるトレンドを肌で実感するには良い機会ですので私をはじめ当社スタッフはこうしたイベントには積極的に参加しております。

8月には賃貸住宅フェアが同じ東京ビックサイトで開催されます。興味があるオーナー様は是非ご一報下さい。

代表取締役 吉田

ニュースフラッシュ

「定期借家物件」の募集家賃動向 全エリア・面積帯で前年度比上昇傾向

「定期借家物件」の募集家賃動向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。東京23区、東京都下、埼玉県、名古屋市などの対象エリアで登録・公開された、居住用賃貸物件における2023年度(2023年4月~2024年3月)の定期借家物件の募集家賃動向について、調査・分析したものです。

それによると、定期借家マンションの平均募集家賃は、全エリア・面積帯で前年度と比べ上昇し、中でもシングル向きの上昇率が高く、東京23区・東京都下・千葉県はいずれも2桁台の伸張です。

定期借家アパートの平均募集家賃も概ね上昇傾向を示し、ファミリー向きの上昇率は全体的に高いものの、東京都下では前年度比マイナス4.8%と唯一下落しています。

また、東京23区の定期借家マンションにおける契約期間は、シングル向きが短く、ファミリー向き・大型ファミリー向きは長めの傾向となっています。

