

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 10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

10、11月の秋のシーズン・繁忙期の家賃動向に注目

堅調な業況が続く強気の賃貸市場にも一服感

秋の賃貸住宅シーズンが始まりました。住宅市場の好転を受けて、賃貸市場にも春先からフォローウインドが吹いているようですが、過去最多の熱中症警戒アラートも影響して、人出はやや鈍くなっています。市中の賃貸市場の業況を見ていきます。

賃貸市場の好調が続いています。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等により、募集家賃や反響賃料の上昇基調が見られますが、やはり地域差があつて、堅調なエリアと業況の厳しいエリアの差が生じています。

アットホーム(株)調べの今年4～6月期の「地場の不動産仲介業における景況感調査」によると、「賃貸の業況DIは全14エリア中11エリアで前期比下落したものの、首都圏各エリアは比較的堅調。外国人需要・法人契約がけん引」とし、「家賃の上昇が続く、首都圏の業況は堅調で良物件は高くても成約している」とコメントしています。

直近のアパート・マンションの家賃傾向を見ると、7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」(アットホーム)では、マンションの平均募集家賃は、神奈川県・埼玉県・名古屋市の8エリ



7万8962円、反響平均賃料は前月比0.4%増、前年比3.6%増の8万152円、となっています。

首都圏のファミリー向きは、掲載平均賃料が前月比0.1%減、前年比9.3%増の12万7814円、反響平均賃料は前月比1.4%増、前年比4.1%増の11万7742円です。

ただ、首都圏、東京23区では、前年比増を見せる一方、前月比では微減となっています。7月分と比較しての減少ですが、これが今後、秋のシーズン・繁忙期の10月、11月などのような動きを見せるか注目されます。

7月の貸家の新設着工戸数3カ月ぶりに増加

ところで、マンション・アパート(棟)の「不動産価格指数」(国土交通省)は調整局面が続く中、2024年1～3月分は前期比0.3%増の165.9となつています。これは過去10年でも最高です。

そして、賃貸市場の先行きを判断するバロメーターとして挙げられる、貸家の7月の新設着工戸数が前年同月比4.6%増の約3万2千戸と、3カ月ぶりに増加しました。民間資金による貸家が増加したため、貸家全体が増加となったのです。貸家新設着工の今年1～7月の合計は、前年比0.2%増の約20万戸となっています。

現在の賃貸市場に見る主だった傾向

- 業況: 堅調な首都圏各エリアの賃貸業況DI
- 家賃: 好調なアパート・マンションの家賃動向
- 市場: シーズン・繁忙期10月、11月の賃料傾向に注目
- 新設: 1～7月の貸家新設着工、前年比0.2%増の約20万戸

FULLが発表した「LIFULL HOME'Sマーケットレポート8月版」によると、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、首都圏シングル向き賃貸物件の掲載平均賃料は、前年比4.8%増の

ザ・タワー十条完成

この紙面でも何度か記事にさせて頂いてきた当社の目の前で建設中だった十条唯一の「タワマン」がいよいよ竣工間近です。少し大袈裟な表現になりましたが、日々建設現場を見てきた私たちにとっては「やっとできたか」との思いが強いのです。今は入居者が住む前の諸々の手続き中ですので、本格的に住み始めるのは11月に入ってからとなります。



強風の日は大変です

先日、私もマンションの内覧をさせて頂く機会がありました。見させて頂いたのは11階の部屋だったので身近に高層の建物がないためか、この階でも十分眺望を楽しめます。となると、39階建てのこの建物の高層階はさぞかし凄い眺めが期待できる事でしょう。山好きの私にとってはどのくらい遠方の山が見えるのか興味津々です。エントランスや廊下、そして5階に位置するマンション居住者のためのロビー等の共用部分はまるでホテルライクな佇まいで、何だか自分が十条という下町にいることを忘れてしまう感覚に襲われてしまいました。今、十条で間違いなく一番のホットスポットであるこのマンションですが、何戸売却され何戸売れ残っているのか?等の情報を当社はまだ掴めておりません。もともとこの再開発エリアに不動産を所有していた地権者の一定数は入居するとは聞いております。地権者が購入した人が賃貸する部屋も一定数は出てきそうです。また、1階と2階は店舗事務所が入居するエリアになりますが、これも今の時点ではどこにどんな業種のテナントが入居するのか等の情報は一部を除いてはまだわかりません。ある程度居住者やテナントが入居して体制が整ったら再度報告させて頂こうと思います。

駅舎を含め古い町並みが色濃く残る十条、その駅前に出現したタワマンがこれからの様にこの街に溶け込んで行くのでしょうか?移り行く街並みを観察して行きたいと思えます。

代表取締役 吉田

ニュースフラッシュ

「令和6年都道府県地価調査」結果 全国の地価動向は全用途平均で3年連続上昇

国土交通省が令和6年7月1日時点の全国2万1,436地点を対象に実施した「令和6年都道府県地価調査」結果によると、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇幅が拡大または上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が強まっています。

三大都市圏を見ると、全用途平均は4年連続、住宅地は3年連続、商業地は12年連続で上昇し、それぞれ上昇幅が拡大。東京圏、大阪圏、名古屋圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇し、上昇幅が拡大しています。

また、地方圏では全用途平均、住宅地、商業地のいずれも2年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大して、住宅地は前年と同じ上昇率となりました。

