マルイチオーナー新聞

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
■2024年 2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

昨年から続く賃貸住宅の需要の伸びと不動産市場の活性化

今日の市場環境を入居促進のチャンスと捉える

マグニチュード7・6の令和6年能登半島地震発生から一ヵ月が過ぎようとしています。被災された方々には心よりお見舞い申し上げます。賃貸ビジネスは新春の繁忙期を迎え、お客様の来店が続いています。シーズン下の賃貸市場の最新事情をまとめてみました。

賃貸にシフトするユーザーが市場の人気を押し上げる

年が明け、コロナ禍の影響から脱して、人々の活動が広がっています。インバウンドがコロナ禍前の賑わいに回復して、人流の活発化や賃貸住宅の需要の伸びと、不動産市場の活性化が見られます。

不動産市況の先行きを占う主要都市の地価も、マンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復傾向が全国的に上昇または横ばいが継続し、不動産市場全体の好調を支えているようです。

賃貸経営に直結するアパート・マンションの家賃の傾向ですが、2023年11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（アットホーム調べ）によると、マンションの平均募集家賃が、東京23区・東京都下・埼玉県・千葉県・名古屋市などの8エリアの全面積帯で、前年同月を上回っています。アパートについては神奈川県・埼玉県・千葉県・名古屋市などの6エリアが2015年1月以降、最高値を更新しました。

また、（株）LIFULLが公開した、2023年11月のファミリー向き賃貸物件の首都圏の掲載賃料は3ヵ月連続で前月比上昇し、東京市部の反響賃料も3ヵ月連続で前月比上昇しました。これらはやや月遅れのデータですが、全体の基調として現在も大きな変化が見られません。

こうした賃貸市場の好調さの背景にあるのは、昨年来のマンションや一戸建て住宅の価格高騰が見逃せません。ここへ来て頭打ちの傾向を見せていますが、依然、人気は高く、高値の売り込みが続いています。

そうしたことから、マンション・持ち家希望者の購入意欲が落ち込んだ分、賃貸住宅にシフトする多くのユーザーが、お気に入りの賃貸住宅を求める動きが高まり、賃貸市場の人気を押し上げているものです。

全ての物件に共通するものではないのですが、市場全体の空気として賃貸住宅ニーズの広がりを支えているようです。

こうした機会を活かして、物件に入居者ニーズに応える力、すなわち魅力と競争力を備えて、入居の促進を図りたいと思います。

賃貸市場が活気づく中、新設着工戸数、不動産価格指数、収益物件市場に変化の兆しが見られます

賃貸市場の動向に変化の兆しが顕在化

ところで、賃貸市場の動向を判断するバロメーターとして、貸家の新設着工戸数、不動産価格指数、収益物件市場の傾向が挙げられますが、ここへきてこうした動向に変化が生じています。2023年11月の全国の貸家の新設着工が4ヵ月連続で減少し、2023年第3四半期分のマンション・アパート（一棟）の不動産価格指数も前期比0・5％減少する一方、収益物件市場での投資利回り、物件価格の変動が見られます。

市場は活気づく中、変化の兆しが顕在化し始めています。

賃貸住宅の需要の伸びにより市場の二極化に拍車がかかりそうです

ニュースフラッシュ

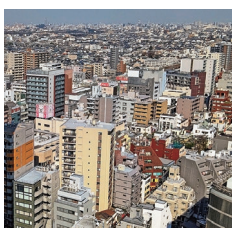
貸家の新設着工4ヵ月連続の減少 昨年後半から市場の調整局面が続く

賃貸住宅の新設が、全国的にブレーキがかかっています。国土交通省が公表した令和５年11月分の建築着工統計調査で、貸家の新設着工は、前年同月比5.3％減の２万8,275戸と、４ヵ月連続の減少となりました。

民間資金による貸家が減少し、公的資金による貸家も減少したため、貸家全体で減少となったもので、貸家全体の令和５年１～11月の合計では、前年比0.1％減の31万8,025戸。

３大都市圏別では、首都圏が前年比3.3％増えている一方、近畿圏が16.5％、中部圏が15.4％、その他地域で5.2％減少しています。

また、全国商業用不動産の令和５年第３四半期分の不動産価格指数によると、マンション・アパート（一棟）は前期比0.5％減の157.8と、依然高水準ながら前期比マイナスとなっています。



昨年後半から市場の調整局面が続いているもので、資材価格の高騰や金利の上昇により慎重になっている模様。

「持ち家派」vs「賃貸派」PART❸

首都圏を中心に値上がりしている不動産や昨今の賃貸住宅の設備やサービスの向上等により、買うより借りて住むほうが得なのでは？と思えて来てしまう昨今ですが、それでも持ち家嗜好が根強いのが数値から見て取ることができます。例えば総務省が5年に一度行う調査では過去40年、その間、さまざまな社会経済的なうねりがあったにもかかわらず、持ち家に拘る比率は常に6割以上、一貫して過半数を上回って来ました。

ただ、今目の当たりにする不動産価格の上昇はこれからマイホームを購入する若い世代の人達にとっては大きな足枷になっているのは間違いありません。日本銀行による金融政策の恩恵を受けていくら住宅ローンの変動金利が長らく0％台が続いているとは言え、パワーカップルと呼ばれる夫婦共に高所得の購入者層でも1億円を超える、いわゆる億ションの購入にはかなりの決断が必要ではないでしょうか？因みに1億円を35年間、変動金利0.5％、元利均等払いで借りた場合、月々の返済は26万円になります。30歳で購入したとしても払い終えるのが定年退職を迎える65歳です。1億円を35年で借りて利払いが900万円は激安ですがその間の経済情勢は全く未知です。この先金利がどのくらい上がるかもわかりません。仮に自分だったら、考えます、悩みます。それだけ重たいです。

昨今、新型コロナウイルスの流行以来、在宅ワークやリモートワークとかいう働き方が定着して来ました。手が出なくなりつつある都心に家を持つのを諦めて、これを機に東京から離れて、お気に入りの地方を見つけてそこで念願のマイホームを持つ、というトレンドが生まれて来てもいいのに、と私は期待します。高齢化が進行している地方に若い世代の人達が流入して、そこで子育てをして地域社会活性のエンジンになっていってくれたら自ずと人口減少や過疎化の問題にも歯止めがかかってくるのではないか、と勝手に想像してしまいます。高度経済成長期に首都圏へ大挙をなしてやってきた人の流れとは真逆の流れが起きれば日本の可能性はまた凄く膨らんでいくのではないでしょうか？

では、誰がお高い都心の不動産を買うのか？それは少数の裕福な日本人、利益を上げている日本企業、そして国際都市東京に魅力を感じてくれる個人の外国人や外資なんかが東京の地価を下支えして行く存在となるのではないでしょうか？

代表取締役　吉田