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 3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

緩やかな回復基調が続く景気動向の中、相次ぐお客様の来店

賑わいを見せ、改善進む賃貸市場にも変化の兆し

春の訪れを知らせてくれる桜便りが聞こえ始めましたが、能登半島地震の一日も早い復興を願ってやみません。そんな中、賃貸住宅を探す方の来店が相次いでいます。やはり人気の物件の足が早いのは例年通りですが、今年は市場の展開にスピード感があるようです。

大学入学や就職、転勤などの春の移動を前にして、賃貸市場は賑わいを見せています。

公表される景気動向の調査結果から、賃貸市場を取り巻く最新の傾向をまとめてみました。

「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、能登半島地震の影響もみられる。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、緩やかな回復が続くとみている」（「景気ウォッチャー調査」内閣府）や、「1月の景気DIは4ヵ月ぶりに悪化」（TDB景気動向調査(全国)」帝国データバンク）と、捉えられています。

TDB景気動向調査では、不動産DIが3ヵ月ぶりに改善し、業界の景況感として、「都市開発が進み、人流が回復、飲食店舗などの活気が回復している」（貸事務所）、「新年度を迎え、気温が上がると行楽・観光の需要が拡がる」（不動産管理）、「リモートワーク普及の影響でシングル向け賃貸がやや低迷」（貸家）といった声が聞かれました。

ところで、三菱UFJ信託銀行が資産運用会社や賃貸管理会社などに調査した、『2023年度賃貸住宅市場調査』の結果を発表しましたが、それによると、「首都圏ではシングル・ファミリーともに昨年調査よりも大きく改善した」、と賃貸市場の回復、安定ぶりを取り上げています（「情報パック」参照）。

足下の賃貸市場の調査データで、アパート・マンションの家賃傾向を見ると、2023年12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）では、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エリアが前月に続き、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、ファミリー向きが東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県・名古屋市などの7エリアで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、2024年1月の首都圏、及び東京23区のシングル向き賃貸物件掲載賃料が、14ヵ月連続で前年同月比上昇し、反響賃料が12ヵ月連続で前年同月比上昇しました。

人の往来が増え、大きな変化もなく活気づく賃貸市場にあって、やはり人気の物件の足は早いようです

マンション・アパート（一棟）の不動産価格指数も前期比減少

こうした中、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、2023年1年間の貸家の新設着工戸数が、3年ぶりに減少しました。建設コストの上昇、建設資材の納期遅延、金利環境の変化等が影響したと見られています（「ニュースフラッシュ」参照）。

このほかにも、わずかですが2023年10～12月分のマンション・アパート（一棟）の不動産価格指数も前期比0・6％減少しました。それぞれの減少率は小さなものですが、微妙に市場の変化を示唆しているようです。

マンション・アパート賃料の上昇基調が続いています

ニュースフラッシュ

昨年1年間の貸家の新設着工、3年ぶりの減少 建設コストの上昇、金利環境の変化等が影響

昨年１年間に全国で新設着工された貸家は、前年実績比で0.3％減の34万3,894戸となりました。３年ぶりの減少です。

貸家以外も持家が２年連続の減少、分譲住宅が３年ぶりの減少と、令和５年の新設住宅の着工戸数全体は、前年比4.6％の81万9,623戸減少で、やはり３年ぶりの落ち込みとなっています。

建設コストの上昇、建設資材の納期遅延、金利や不動産投資環境の変化等の要因が影響したと見られています。

貸家新設の全国的な傾向を見ますと、首都圏、近畿圏、中部圏の三大都市圏が前年比で軒並み減少している一方、岩手、香川、長崎、熊本、沖縄、徳島の６県が22.2～64.7％と大きく伸びています。

貸家新設が落ち込んでいる背景として、賃貸市場の調整機能が働いているといった捉え方もありますが、資材価格や人件費の上昇など、建設コストの上昇が賃貸住宅投資全体のブレーキとなって、建設契約を鈍くした面があります。

マルイチオーナー新聞のこと

早いものでこの月刊誌の発行から6年目（今月が73号）を迎えました。今回は初心に帰りこの新聞を始めたきっかけと言うか目的なるものを改めて皆様にお伝えしたいと思います。始めた目的は明確に三つほどあります。

一つは、毎月送らせて頂いているのが月次報告書だけでは何か物足りないな、と思いついたのが月刊誌を発行してオーナー様に読んで頂く発想でした。当時、月次報告以外でオーナー様に何らかのメッセージをお届けできたら、という思いが強くあった事を覚えております。

二つ目は長年地場でスモールビジネスをしていると「井の中の蛙大海を知らず」状態に陥ってとかく外に目を向ける事が億劫になりがちです。このような新聞を自ら発行する事で、よりマクロの視点で不動産を中心とした我が国の社会経済の動きをフォローして行き、それにより得た知識を足元のビジネスに結び付けて行く事ができるのではないか？と思いました。その思惑が功を奏したのでしょうか？今では世の中の動きを不動産の市況を中心に読み取るのにこの新聞はスタッフの間でも欠かせない存在になりました。

最後の一つは記事の一つを代表の私が担当する事が、普段コミュニケーションを取ることがままならないオーナー様に対して、丸一の社長は何を考えているのだろう？とかこいつは一体どんな価値観の持ち主なのだろう？という思いに少しでもお答えする事が出来る場であってくれたらいいな、と考えました。今でもその思いに変わりはありません。

正直申し上げると不動産を中心とした話題を月一とは言え考えて記事にするのは筆不精の私にとって時として苦痛な作業です（笑）。ですので、たまに脱線して自身の趣味の話題（車とか）を記事にした事もあります。今起きている戦争に対する思いを述べさせていただいた事もありました。

時に一貫性の無い私の記事も「毎回楽しく読ませてもらっているよ」と言って下さる時は素直に嬉しいです。

こんな拙い「マルイチオーナー新聞」ですが、これからも出来る限り長く続けて行きたいと思いますので、皆様宜しくお願い致します。

代表取締役　吉田