

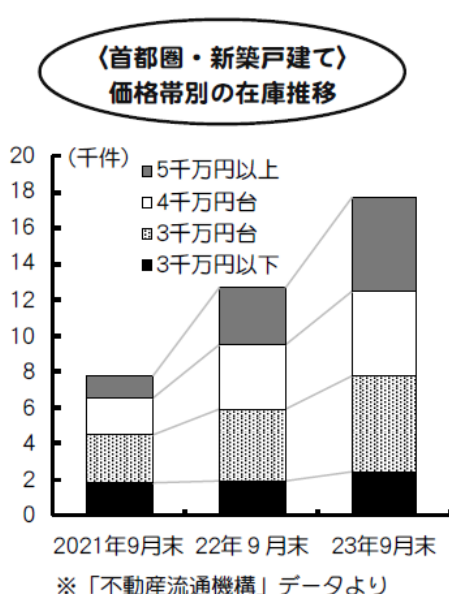
●最近の市況について

先日、東京商工リサーチから「今年度上半期の企業倒産件数」が発表され、前年同期比 37%増の 432 件の倒産件数になりました。要因として、ゼロゼロ融資など政府からの手厚い支援がなくなったこと、物価高や人件費の上昇が経営を圧迫した結果と考えられます。倒産件数が前年同月を上回るのは 18 か月連続となり、大都市圏だけでなく地方圏にかけて、今後さらに増加することが容易に考えられます。

●不動産概況

コロナ禍により働き方や暮らし方に変化があったことから、住宅特需が生まれ、新築・中古を問わず、住宅の需要が急拡大して品不足の状態がありました。現在も超低金利の下支えがあり底堅く推移しているものの、以前に比べ住宅需要は減速傾向にあります。

要因としては、価格の高騰とインフレの進行による支払い能力の低下が挙げられます。今年に入ってから諸物価の高騰は著しく、家計は厳しさを増すことになっています。その結果、住宅ローンの返済に窮して、自宅を手放すご相談も増えていきます。

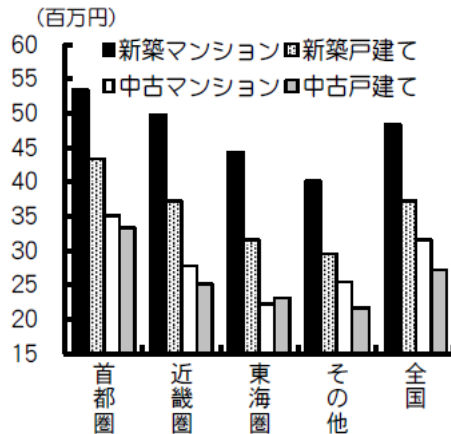


【価格の高騰で新築戸建ての売れ行きは鈍り、 高価格帯物件の売れ残り増】

右グラフは、首都圏の流通市場に売り出されている新築戸建ての在庫数を価格帯別に調べ、その推移を示したものです。

この2年間、売物件の在庫数は大場に増加・売れ行きの悪化が見られます。3千万円以下の低価格帯の在庫は増えてはならず、高価格帯の増加が目立つようになっています。

〈フラット 35 利用者〉
種類別購入価格 (2022 年)



※「フラット 35 利用者調査」
(住宅金融普及協会) データより

【住宅価格が最も高いのが新築マンション、
最も安いのは中古戸建】

右グラフは、昨年「フラット 35」の融資を利用して住宅を購入した方のデータを基に地域別に物件種別の購入価格を表したものです。

いずれの地域でも、最も高いのは新築マンションとなり、地方圏でも約 4 千万円の価格帯となっています。東海圏では中古戸建が中古マンションより、やや高い結果が出ています。

時勢や経済動向など今後の先行きは不透明ですが、不動産の売却のタイミングを見定めていくこと、市場に沿った適正価格での販売活動が重要になります。

このような先行き不安の中で、ご自身のご所有不動産だけでなく、**相続予定のご両親・ご親戚の価値を今一度把握されてみてはいかがでしょうか？**

穴吹不動産流通では、広島県内の各エリアに特化したそれぞれの担当が不動産査定を無料で行っております。

不動産に関わるご質問がございましたら、お気軽にお問い合わせくださいませ。お客様のお役に立てるよう精いっぱい頑張ります。ぜひお任せください！

(引用：幸田昌則の不動産耳より情報 2023 年 11 月)