

## 2023年市況、売り時

新年明けましておめでとうございます。本年も川島不動産をよろしくお願い申し上げます。2022年の末頃から、アメリカのインフレから始まり、年末は日銀の実質的な利上げ承認というニュースがあり、為替、株価ともに大きく動きました。為替は上か下かどちらが良いのかは、業種によるかと思いますが、株価は上の方が良いに決まっています。しかしながら、現実には良い方向には向かっていないようですし、ニュース等では2023年の世界景気後退は免れないとの見方が強まっているようです。

不動産はといいますと、体感では昨年後半あたりから以前ほどの売れ行きではなくなってきていると感じております。建売業者の仕入れ意欲はまだ強いですが、住宅を買うエンドユーザーの動きが弱くなってきているようです。年末頃、各建売業者の担当者と話をしたのですが、皆同じ話になったので、間違いない状況と考えられます。

参考までに東日本レインズ(東日本不動産流通機構)が出しているマンション及び中古戸建のデータを拾ってみました。東日本レインズとは、不動産業者が売主様から売却の依頼を受けた場合や売主業者が物件を売却したい場合に掲載するサイトになります。必ず掲載しなければいけないケースもあれば、そうでないケースもありますが、信用のおけるサイトになり、不動産業者しか見られません。そうは言ってもレインズに掲載して、他のサイトに掲載しないということは、ほぼ皆無です。埼玉と千葉で比較してみました。下記表をご参照いただければと思います。

■マンション	2021年11月～2022年11月	2022年11月度	■中古戸建住宅	2021年11月～2022年11月	2022年11月度
(成約件数前年同月比)			(成約件数前年同月比)		
埼玉県	-13.0%/月平均	-14.50%	埼玉県	-8.6%/月平均	-11.8%
千葉県	-8.8%/月平均	-24.80%	千葉県	-6.5%/月平均	-11.2%
■マンション	2021年11月～2022年11月	2022年11月度	■中古戸建住宅	2021年11月～2022年11月	2022年11月度
(成約㎡単価前年同月比)			(成約㎡単価前年同月比)		
埼玉県	+12.6%/月平均	+6.8%	埼玉県	+9.2%	+3.9%
千葉県	+9.4%/月平均	+0.3%	千葉県	+11.8%	+9.1%

実際のデータはもう少し細かいのですが、月平均という形で簡素化しております。上記表から言える事は、あくまで前年同月比という視点ではありますが、成約件数は減少傾向にあります。価格はそこまで下がっていないということでしょうか。見方を変えれば、価格が上昇していて、需要が減退しているとも言えるかもしれません。また、直近2022年11月度の指標を見ると、成約件数が過去の平均値より下がっておりますし、成約㎡単価も下がっておりますので、需給のバランスが少し崩れてきている感は否めないのかなと思います。年末の各業者様の声を聞いても、売れなくなってきているのは、現実ですので、不動産業界の2023年のスタートは多少、雲行きが怪しいかもしれません。

今後の不動産需要次第だと思いますが、少なくとも、今現在大きな価格の下落は生じておりませんので、直近で売却の検討をされている場合には、早めが良いのではと思っております。売却のご相談等がございましたら、是非川島不動産にご一報いただければと思っております。

塩田了丈