



エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート



賃貸物件の管理・仲介業務から、
投資用不動産の売買、
土地有効活用まで
幅広くコンサルティング

発行人
株式会社 エストハウジング
代表取締役 **松澤 祐一**

埼玉県川口市東川口3-1-4
TEL:048-290-3100

■2024年4月号
■管理版URL: <http://www.est-kanri.com>
□売買版URL: <http://www.est-21.com>

賃貸経営で失敗しない為の最新ニュースを皆様へ！
賃貸物件の管理・経営に関するご相談は、「EST」へおまかせ下さい！

不動産価格指数や 貸家の新設着工にも変化



市場の調整は進んだ
ようですが、もう少し
見ないと分からない
ではありませんか。

貸家の1月の新設着工
が6カ月ぶりに増加し
たが、回復方向にある
のだろうか。

また、(株)LIFFULLが発
表した「LIFFULL HOME
E」Sマーケットレポート20
23年10〜12月期「概要編」では、
東京23区のシングル向き賃貸物
件の掲載平均賃料は、12月時点
で前年比105.6%となるな
ど、2023年10〜12月期はコ
ロナ禍だった2021年頃から
5千円程度高い水
準を維持している
としています。

直近のアパート
・マンションの家
賃傾向を見ると、
2024年1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・名古屋市中
央区の11エリアが前月に続き、全
面積帯で前年同月上回っています。

三菱UFJ信託銀行が1月時
点の調査をもとにまとめた「2
023年度下期デベロッパ調
査」結果によると、「マンショ
ン市場では全ての価格帯でさら
なる価格上昇の継続が見込まれ
ており、販売価格が高いほど上
昇率が高い」と、捉えています。
売買物件高騰の市場環境や消
費者物価の上昇、人流活性化な
どが、賃料上昇の一因になって
いると見られています。旺盛
な都心の住宅需要が賃貸市場に
も影響を与えているようです。
不動産情報サービスのアット
ホーム(株)が発表した2023
年10〜12月期の「地域の不動産
仲介業における景況感調査」に
よると、賃貸の業況DIは、東
京23区で50.5と再び上昇。出
社の増加や人口流入の回復が好
調の要因と見られ、首都圏では
神奈川県以外の4エリアで前期
比・前年同期比ともにプラスと
なっています。

また、(株)LIFFULLが発
表した「LIFFULL HOME
E」Sマーケットレポート20
23年10〜12月期「概要編」では、
東京23区のシングル向き賃貸物
件の掲載平均賃料は、12月時点
で前年比105.6%となるな
ど、2023年10〜12月期はコ
ロナ禍だった2021年頃から
5千円程度高い水
準を維持している
としています。



都心エリアや駅近物件の人気回復、賃貸ニーズの増加などが相まって、賃貸市場全体を押し上げているようです

また、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1月の新設着工
戸数が6カ月ぶりに増加となり
ました。民間資金による貸家が
3カ月ぶりに増加するとともに
公的資金による貸家も4カ月ぶ
りに増加したため、貸家全体で
増加となったものです。

アパートについて
は、シングル向きが
全13エリアで前年同
月上回り、東京都
下・神奈川県・埼玉
県・千葉県・名古屋
市などの8エリアは
2015年1月以降、
最高値を更新しまし
た。

貸家の1月の着工戸数が6カ月ぶりに増加するなど、環境改善が見られる
出社増や人流活性化が賃貸市場好調の要因に

新年度の始まる4月。各地から桜の開花が伝えられ、気分も晴れ
晴れしいものがあります。賃貸市場は落ち着いた中にも、変化の兆
しを見せています。そこで、賃貸市場を巡る最近のトピックス、ト
レンドを調査データから読み取ります。

集家賃が、東京23区・東京都下
・埼玉県・千葉県・名古屋市中
央区の11エリアが前月に続き、全
面積帯で前年同月上回っています。

ニュースフラッシュ

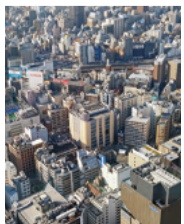
4月1日より『不動産情報ライブラリ』の運用開始 複数のデータを同じ地図表示に重ね合わせて閲覧可能

不動産取引の際に参考となる価格、周辺施設、防
災、都市計画などの情報を重ね合わせて表示され
るWebGISシステム『不動産情報ライブラリ』の
運用が4月1日より開始されます。公開される不
動産情報がパワーアップしそうです。

国土交通省が運用するもので、利用には特別な
ソフトを必要とせず、スマートフォンやタブレッ
トから無料で、閲覧できる予定です。

不動産取引の際に参考となる情報の多くは、国
や地方自治体などから様々な形式で公開されてい
ますが、『不動産情報ライブラリ』ではこれらの情
報を集約し、複数のデータを同じ地図表示に重ね
合わせて閲覧することができます。

掲載予定の主な情報は、地価公示、都道府県地
価調査、不動産取引価格情報、成約価格情報など
の「価格」、小・中学校区、市町村役
場等、医療機関の「周辺施設」、洪
水浸水想定区域、土砂災害警戒区
域等、津波浸水想定等の「防災」、
用途地域、防火・準防火地域の「都
市計画」などとなっています。



賃貸マーケット情報



緩やかな回復基調が続いている景
気も、横ばい圏で推移しています

『景気ウォッチャー調査』
判断DIは2カ月ぶりの上昇
緩やかな回復基調の中、一服感

内閣府が公表する景気調査「街角
景気」の直近の「景気ウォッチャー
調査」(令和6年2月)によると、
3カ月前と比較しての景気の現状に
対する判断DIは、51.3と前月を
1.1ポイント上回り、2カ月ぶり
の上昇です。

また、2〜3カ月前の景気の先行
きに対する判断DIは、53と前月を
0.5ポイント上回りました。

景気ウォッチャーの見方は、「景気
は、緩やかな回復基調が続いてい
るものの、一服感がみられる。また、令
和6年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」とまとめられ
ています。

『TDB景気動向調査(全国)』
夏以降から緩やかに
持ち直すと見られる

(株)帝国データバンクが発表した
2月調査の『TDB景気動向調査
(全国)』によると、2月の景気D
Iは前月比0.3ポイント減の43.
9となり、2カ月連続で悪化。
国内景気は、株式相場など金融市
場が好材料となったものの、消費者
の節約志向の高まりなどが悪材料と
なり、小幅ながら悪化傾向が続きま
した。

業界別の不動産DIは、前月比
0.2ポイント増の48.3。2カ月
連続で改善しました。

今後の景気は、悪材料が集中して
下振れるが、夏以降から賃上げなど
個人消費を中心に緩やかに持ち直す
と見られます。

第4四半期地価LOOKレポート」
によると、主要都市の高度利用地等
における地価動向は、5期連続で全
ての地区において上昇または横ばい
となりました。

景気が緩やかに回復している中、
利便性や住環境に優れた地区におけ
るマンション需要が堅調であること
に加え、店舗需要の回復傾向が継続
したことなどにより、上昇したものと
です。

住宅地では7期連続で23地区全て
において上昇し、商業地では人流の
回復を受け、店舗需要の回復傾向が
継続したほか、オフィス需要が底堅
く推移したことなどから、上昇傾向
が継続しました。

改修費・家賃低廉化に係る補助内容の拡充

住宅確保要配慮者への支援の充実を図る

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律案」が閣議決定されました。今後の賃貸住宅経営にどのような影響を及ぼすのでしょうか。



賃貸住宅を必要とする方々に、できるだけだけお手伝いをしたいと思います

単身世帯の増加、持ち家率の低下などにより、今後、高齢者や低所得者など、住宅確保要配慮者の賃貸住宅へのニーズがさらに高まることを見込まれていくことから、賃貸住宅の供給促進・居住の安定確保を図る環境を整えるために改正されたものです。

とくに、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念が持たれていることから、要配慮者が安心して居住できる環境を整備するため、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給促進に関する法律（住宅セーフティネット法）等の改正の運びとなりました。



多くの入居者を迎えるためにも、居住後の課題のサポートが求められます

宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備「居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進」「住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化」を三つの柱として推進する方針です。

制度の趣旨を理解し補助金を活用して改修

同省では目標として、居住サポート住宅の供給戸数を施行後10年間で10万戸、居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率を施行後10年間で9割と設定しています。

やや硬い表現となっていますが、要は、生活困窮者、高齢者、

障害者、子どもを育成する家庭、外国人等の住宅の確保に配慮を要する人々をバックアップする「住宅セーフティネット制度」をさらに充実させようとするものです。

そのために、賃貸住宅に対し、「改修費に係る補助」「家賃低廉化に係る補助」「家賃債務保証料等の低廉化に係る補助」を行うもので、令和6年度予算でも補助の対象期間の拡大や補助対象の追加が盛り込まれています。

ちなみに、改修費に係る補助対象の工事としては、シェアハウス化、バリアフリー化、子育て世帯対応、耐震化、省エネ改修、交流スペース設置などで、制度の趣旨を理解し、補助金を活用してこの時期に建物・室内を改修することも考えられます。

このほかにも、家賃を引き下げた差額を補助する家賃低廉化がありますが、国費の支給を受けるだけに決まり事があるので、チェックが必要となります。

ちょっと一服

4月は年度が替わり、新年を迎える1月とはまた違って新鮮な気持ちを抱きます。ちょうどこの頃、入学、入社、転勤、人事異動といった人生の節目の行事が続く、気候も温かくなり、桜が咲いて、さあこれから頑張ろう、といったスタートを切る気持ちが湧いてきます。

年明けから始まった「春の賃貸商戦」も大詰めを迎え、お客様の来店とともに、契約を済ませた入居者の引越が相次いでいます。

ところで、国土交通省から「引越予約状況」が案内され、

大詰めを迎えた「春の賃貸商戦」 国も引越時期の分散に注力

大手引越事業者から聞き取った予約状況を取りまとめたもので、4月中旬以降は比較的余裕がある、としています。

国としても混雑時期をできるだけ避けて、引越時期の分散（分散引越）に力を入れているものです。

この時期、新生活の新生活となる賃貸住宅を探すお客様は多く、気を抜くことなく、商談に臨みたいと思います。オーナー様におかれましては急なご連絡を備えて、携帯電話等のご用意をお願いします。

責務の解釈から法律面の運用など、問題点が整理される

単身高齢者の入居の取り扱いを難しくしている理由の一つに、自然死を含む死亡事案が挙げられます。そこで、賃貸住宅における「死亡告知」について取り上げてみます。

「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の広がり、「告知」がスムーズに

賃貸経営ワンポイントアドバイス

令和3年10月8日に公表された「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の広がりとともに、宅地建物取引業法上負うべき責務の解釈から法律面の

運用に至るまで問題点が整理され、人の死の告知がスムーズに行われるようになっていきます。「ガイドライン」は取引の対象不動産において、過去に人の死が生じた場合、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、現時

点を踏まえて、裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理し、取りまとめられたものです。賃貸住宅に対する「ガイドライン」のポイントは、告知にあたって、告知は原則として、取引の相手方等の判断に重要な影響

を及ぼすと考えられる場合には、これを告げなければならぬとされています。

取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中で転倒事故や誤嚥など、特殊清掃のない不慮の

ガイドラインのポイント（賃貸住宅の場合）

- ・自然死（特殊清掃等なし）については、経過期間にかかわらず、原則告知不要。その他の死については、告知対象期間3年間。
- ・取引当事者（貸主・借主）間のトラブルの未然防止を期待。
- ・新たな裁判例等を踏まえ適時に見直しを行う。

※参照：国土交通省ホームページ

（特殊清掃あり）と「自然死・日常生活の中で不慮の死」以外の死については、告知の必要があります。告知期間は賃貸物件の場合、事案発生から3年間。ただ、告げなくてもよいとした場合でも、人の死の発生から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、事件性、周知性、社会への影響等がとくに高い事案や取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、告げる必要があります。

死については、経過期間にかかわらず原則として告げなくてもよい、としました。対して、対象不動産・日常生活用する共用部分で発生した自然死・日常生活の中で不慮の死

投資用売アパート	
価格	16,300万円
最寄駅	【東武スカイツリーライン「谷塚」駅 徒歩9分】 【日比谷線直通 上野26分 秋葉原31分】
構造	木造スレート葺2階建
完成年月	A・B棟:1987年3月 築35年
物件所在地	埼玉県草加市谷塚1311-1
土地面積	825.65㎡(250坪)
建物面積	A棟:1.2階185.49㎡/B棟:1・2階121.73㎡
土地権利	所有権
地目	宅地
都市計画	市街化区域
都市計画/用途地域	市街化区域/第一種中高層住居専用地域
建蔽・容積	60%.200%
戸数	A棟:8戸[3DK]/B棟:6戸[2DK]/駐車場:10台
施工	ミサワホーム施工
引渡し日	相談
備考	○契約不適合責任免責・現況有姿 ○ガス会社承継条件有 ○管理会社承継条件有 ○価格相談可能 <積算評価> 6割over! ¥99,078,000=路線価¥120,000×土地面積825.65㎡

「バルウッド谷塚A・B棟」※2棟一括売

月間賃料 954,866円
×12カ月= 11,458,392円
(満室時想定年収)

満室想定利回り:7.03%
※近隣で【坪 60万円】での成約事例あり

《Appeal Point》
◆高層物件 / 相模線路線価:120,000円
◆近隣相場【坪あたり60万円】での成約事例あり
◆原根付駐輪場
◆敷地内拡張性あり(レンタル倉庫・バイク置場等)
◆車のアクセス良 (外環・草加IC約5km/首都高・八潮約4.5km)

《Life Information》
◆ピハホーム草加店 約400m[5分]
◆草加市立谷塚小学校 約210m[3分]
◆草加市立谷塚中学校 約850m[11分]
◆ローソン草加谷塚店 約400m[5分]

室内間取り図※A棟203号室
室内間取り図※B棟202号室

※現況が異なる場合は現況優先させていただきます。
※利回りは(満室時年間賃料÷物件価格)の単純利回りであり、年間経費は考慮されていません。また満室時年間賃料はあくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

EST INC. 株式会社エストハウジング

埼玉県知事免許(7)第17284号
〒333-0801 川口市東川口3-1-4

TEL 048-290-3100
FAX 048-290-3101
MAIL est@est-21.com

定休日:第1・3火曜日、毎週水曜日
取引形態:媒介

(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。