



エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■2018年7月号
 ■管理版URL: <http://www.est-kanri.com>
 □賃貸版URL: <http://www.est-21.com>
 □売買版URL: <http://sale.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!



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

株式会社エスト建物管理

代表取締役 矢口 浩之

さいたま市大宮区大門町2丁目88番地
 大野ビル 4F
 TEL: 048-650-6770



賃貸住宅入居世帯の居住人数は、1人が33.7%でも多く、次いで2人が31.9%、3人が19.4%。一世帯当たりの平均居住人数は2.2人

スマートフォン、インターネット、パソコンがこれだけ普及しても、人が対面して物件

が良かった「昔から住んでいる地域だった」「子育てに適した環境だった」からが続き、これらがベスト5。そして7位が「信頼できる不動産業者だった」から。過去5年間ほぼ同じ結果です。

賃貸住宅を選ぶ際に重要視した設備



また、物件に関する情報収集の方法として「不動産業者」が52%、次いで「インターネット」が約36%と、賃貸物件を探す窓口は不動産会社が首位となっています。

平均築後年数は18.5年、新築32年ものが約半数。次に、賃貸住宅を選ぶ際に重要視した設備の「間取り・部屋数」が約36%と、賃貸物件を探

首都圏、近畿圏、中部圏を中心に実施されたこの調査は、現在の住宅事情、及び「賃貸住宅市場」の全体的な傾向を理解するのに参考になります。

賃貸住宅を選ぶ理由として、1に家賃、2に立地・環境、3に部屋の広さ・設備と、この3点に集約されていることがよく分かります。

やはり賃貸市場において、部屋を探す基本は入念に説明を受けた上、信頼できる不動産会社の窓口で契約するのが一番、という流れは大きく変わらな

「住宅市場動向調査報告書」の平成29年度版がこのほど、国土交通省から発表されました。住宅白書といわれるこの調査結果から、賃貸住宅の選択理由、物件に関する情報収集の方法、家賃の傾向など、賃貸住宅入居者の今日の平均像が読み取れます。

賃貸市場のメインは新築、築30余年の物件で構成

「平成29年度住宅市場動向調査報告書」に見る賃貸住宅市場の最新事情



賃貸住宅入居世帯は、賃貸住宅からの住み替えが49.2%で最も多く、世帯主は30歳未満が31.4%で最も多く、平均年齢は39.8歳

ニュースフラッシュ

主要都市の地価、緩やかな上昇基調が継続 旺盛な訪日観光客による消費・宿泊需要

今年1月1日～4月1日を調査対象とした「地価LOOKレポート」(国土交通省)によれば、主要都市の地価は、全体として緩やかな上昇基調が継続しています。

上昇地区数の割合が、はじめて9割を上回り、緩やかな上昇の地区が大半。東京圏、大阪圏では、住宅地を中心に一部地区で上昇幅が拡大し、地方圏では広島市の上昇幅が拡大した一方、仙台市では縮小となっています。

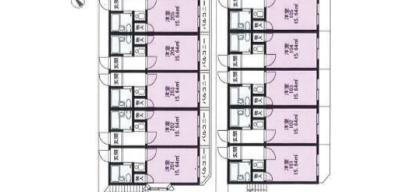
比較的高い上昇を示した地区は、札幌市の駅前通、東京区部の渋谷、表参道、横浜市の横浜駅西口、大阪市の心斎橋、なんば、福島、神戸市の三宮駅前、福岡市の博多駅周辺など。

上昇の主な要因として、空室率の低下等オフィス市況の好調、再開発事業の進捗により繁華性が向上、訪日観光客による消費・宿泊需要が旺盛、利便性の高い地域等でのマンション需要が堅調などが挙げられ、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する投資が引き続き堅調となったものです。



「パレス蒲生」

月間賃料 318,000円
 ×12カ月 = 3,816,000円
 (満室時想定年収)
 満室時利回り 10.0%



※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。

- <物件概要>
- ◆南部公園 徒歩1分
 - ◆セブンイレブン 徒歩3分
 - ◆南東・南西公道に面する角地 日照良好
 - ◆平成20年 屋根・外壁塗装工事 実施
 - ◆1K×10戸
 - ◆現在8戸賃貸中(平成30年7月1日)
- 『ここがポイント』
- ♥角地でとても明るい物件です



投資用1棟アパート	
価格	3,780万円
最寄駅	東武スカイツリーライン「蒲生駅」徒歩19分
構造	木造スレート葺2階建
完成年月	昭和62年10月 築
【物件所在地】	越谷市南町1丁目2-10
土地面積	145.77㎡(44.09坪)
建物面積	延床156.40㎡(47.31坪)
土地権利	所有権
地目	宅地
都市計画	市街化区域
用途地域	第1種住居地域
建蔽・容積	60%・200%
現況	賃貸中
引渡し日	相談
備考	○角地 南東側公道6m・南西側公道4mに面す ○公営水道・本下水・プロパンガス ○現況にてのお引渡しとなります ○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

(株)エストハウジング 048-290-3100
 埼玉県知事免許(6)第17284号
 〒333-0801 川口市東川口3-1-4
 定休日:毎週水曜日
 ■取引態様:媒介
<http://sale.est-21.com>
 048-290-3101

「平成29年度住宅市場動向調査」に見る賃料動向

家賃、敷金、礼金等ほぼ横ばい傾向

国土交通省が発表した「住宅市場動向調査報告書」の平成29年度版から、家賃や敷金・保証金等の動向をピックアップしてみました。賃貸住宅の賃料の一つの傾向が表れています。



平均月額家賃は5年前と比べ3.5%上昇していますが、ほぼ横ばいです

賃貸住宅の賃料は地域の相場(価格帯)によって決定されることが多く、同一地域内であっても道路一本奥に入ったり、角地、日当たりなど条件が異なれば違ってきます。この調査報告書は、賃料の平均的な傾向を理解するのに参考になるデータと思われま。

調査によりますと、入居した賃貸住宅の家賃ですが、月額の平均は7万3639円。月額家賃の内訳を見ると、7.5万円未満が全体の半分近い42%で、5万円未満が約17%、10万円未満が約25%、10万円以上が15%。過去5年間大きな変化はなく、ほぼ横ばい傾向ですが、それでも5年前と比較すると、7.5

万円未満、10万円未満がわずかながらも増えており、5万円未満、10万円以上が減少しています。あくまでも全国平均で、間取り・築年数等の比較ができませんので概要として捉えてください。

また、共益費の平均は月498円で、この3年間ほぼ同じで、家賃についても非常に負担感があると、少し負担感があるの合計が約63%で、昨年よりやや上昇しています。

敷金・保証金があった世帯は全体の約61%

敷金・保証金についても、ここ3年ほとんど大きな変化はなく、敷金・保証金があったという世帯は全体の約61%で、その月数は「1カ月ちようど」が約53%、「2カ月ちようど」が29%となつています。1〜2カ月の合計が8割強ですから、このラインが主流を占めています。礼金については、礼金があったという世帯は41%で、月数は「1カ月ちようど」が約66%



賃貸住宅の月額の家賃の平均は7万3,639円。過去5年間大きな変化はなく、横ばい傾向です。

最も多く、2カ月ちようどが約21%となつています。過去5年間を見ても1カ月ちようどの割合が最も多く、1〜2カ月合わせて91%で、1〜2カ月の礼金が定着しているようです。賃貸住宅の家賃に関係した部分を取り上げてみました。あくまでも全国3大都市圏における平均的なデータです。なお、賃貸住宅入居世帯の世帯年収は、4百万円未満の世帯が約39%と最も多く、次いで4百万〜6百万円未満が約27%。平均世帯年収は462万円となつています。

物件が評価される核心部分

秋の商戦までに少し間がありますので、建物の魅力アップに「外構」を今一度、チェックしてみたいかがでしょうか。賃貸住宅が選ばれる決め手は、家賃、立地・最寄り交通機関、設

入居者目線で「外構」周りをチェック 不要なものを徹底して取り除くこと

賃貸経営ワンポイントアドバイス

備内容にあることはよく知られています。この3点とはまた違って、物件が評価される核心となつているのが



「外構」です。外構は門、塀、柵、垣根、植栽のほか、駐車場、ゴミ

帰ってくる時に、建物の門扉をくぐり、アプローチや廊下を通ってわが部屋と行き来します。その時の入居者の目線と気持ち

を尊重することも賃貸経営上、大事なことではないかと思われま。つまり、見た目が清々しく、気分が和み、心地よい状態

ないでしょうか。その上で植栽やシンボルツリーなどを一工夫すれば、好感度の高いイメージが生まれま

決定するものであり、それは常に入居者目線を忘れないことにつ



であれば、評価はグーンと上がるはず。そこで外構のあり方を考えるのは、人が気持ちよく快適に暮らすのに必要と思われものを敷地内に置かないことに通じるのでは

繋がることだと思えます。敷地も補修の予算も限られている中、外構のイメージアップにどのような手を打つかですが、清掃にもつながること、まず敷地や廊下など目につく場所の不要なものを徹底して取り除くこと、そして壊れたり、塗料のはげた箇所を補修することです。不要なものを処分して、傷んだ処を直すこと

で、見栄えが大分違つてきます。経費をかけることなく、入居者目線で外構・周りを点検していただく。

情報パック 「定期借家制度」最新事情

「定期借家制度を利用した借家」の比率は2.3% 制度がスタートして18年が経過するも伸び悩む

施行されて20年近くになる契約期間の満了により更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了する制度「定期借家制度」の運用概要が明らかになりました。

国交省が発表した「平成29年度住宅市場動向調査」で、定期借家制度の利用者が意外に少ないのが分かりました。それによりますと、賃貸契約の種類は97.5%が普通借家契約。「定期借家制度を利用した借家」の比率は2.3%と、5年前に比べて約半分、通常の普通借家契約が大半となっています。また、定期借家制度の認知については、三大都市圏の平均で「知ってい

る」という人は17.2%、「名前だけは知っている」という人は、18.5%。知らないが64.2%で、知っている・名前だけは知っているの合計が35.7%と、知名度としては4割を切っています。

不確実性を排除するために創設された契約形態

定期借家契約は、従来型の借家契約が持つ、貸した建物が返らない、家賃を改定できない、解約にも正当事由と立退き料があるがどのくらいか分かる分からないといった不確実性を排除するために創設された契約形態で、賃貸市場の活性化に期待が持たれていたのですが、スタートして18年を経過しますが、意外と伸び悩んでいる感じがします。



また、不動産総合情報サービスのアットホームがまとめた、平成29年度1年間に成約した首都圏における居住用賃貸の定期借家物件数は、前年度比8.5%増の6,585件。同年度の普通借家契約が22万3,162件ですから、全体の3%にも満たない割合です。その内訳は、マンションが成約全体の6割近くを占め、次いでアパートとなっています。エリア別に見ると、東京23区と神奈川県に集中し、東京23区が全体の53.2%、神奈川県で22.2%となっています。

ちよつと一服



帝国データバンク(TDB)が発表した、5月調査の「TDB景気動向調査(全国)」の結果によりますと、5月の景気DIは前月比0.4ポイント減の49.4となり、2カ月連続で悪化した、といひます。日本経済を取り巻く環境に不透明感が増す中、国内景気は原油価格上昇が企業や個人のコスト負担増を招いたことが響き、足踏み状態が続いた、といひます。一方、活発なインバウンド需要が不動産市況全般に好影響を与えているのが、地価LOROKレポート(「ニューズフラッシュ」参照)などから読み取れます。民泊がいたくも本格的にスタートしたばかり

景気動向とともに不動産市況の行方に目が離せません

景気動向とともに不動産市況の行方に目が離せません。ところで、今月号は国土交通省から公表された平成29年度版の「住宅市場動向調査」結果のデータを中心に、現在の賃貸住宅市場の概況をまとめました。三大都市圏におけるデータの回収数も577件と限られているため、一つの傾向として見るのがふさわしいのではないのでしょうか。それでも賃貸住宅の状況把握するために、一度実施し、参考データとなつています。

