



# 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

■2021年8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!



ワクチン接種の広がりももう少しです。個人消費関連が上向き傾向にあります。秋以降の景気の反転上昇に期待したいものです

## 賃貸市場を取り巻く最新事情



また、賃貸住宅の投資に対する企業の声として、「投資利回りの低下や金融機関の貸出態度の厳格化」「大学に入学する学生が減って、アパートの空室が目立つ」「金融機関の慎重な融資姿勢もあって、新規物件の需要は居住用・投資用とも増えにくい状況」など、金融機関の貸出厳格化と新型コロナウイルス感染症の影響によって、投資スタンスを一層慎重化させている、とまとめています。

これらは政府の景気に対する公式の見解ですが、やはり新型コロナウイルス感染症の終息が今後の景気回復の鍵となっ

景気の指標となっている内閣府が月1回公表する「景気ウォッチャー調査」の最新(6月)の結果は、現状判断DIが前月からやや上昇し、「景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しさは残るものの、持ち直している。先行きについても、ワクチン接種の進展等によ

日本銀行が7月5日に開催の支店長会議に向けて収集した情報をもとに集約した、地域経済報告「さくらレポート」は、各地域の景気の総括判断は、「持ち直しのペースが鈍化している」とする地域があるなど感染症の影響から引き続き厳しい状態にあるが、多くの地域では「基調としては持ち直している」、または「持ち直しつつある」と捉えています。

日銀の「さくらレポート」にも報告されているように、「投資利回りの低下や金融機関の貸出態度の厳格化」で、賃貸住宅関連の投資が鈍い傾向にある、とされているのですが、賃家の新設着工は増加の勢いで、5月は前年同月比4.3%増で3カ月連続の増加となりました。今年1~5月の合計でも前年比増となつています。民間資金による賃家の増加し、公的資金による賃家も増加したため、賃家全体で増加となったものです。

5月の全国の人口移動者数は、4月と一転して市区町村間・都道府県間・都道府県内とも、全て前年同月に比べ増加しました。このまま進めば人の往来も回復され、市場が好転に向かうと期待されましたが、東京都に7月12日から8月22日までとする緊急事態宣言が発令され、国土交通省から、新型コロナウイルス感染症対策として、不要不急の都道府県間の移動は、極力控えるようにお願いが出されたことから、本格的な市場の回復はお預けとなりました。

5月の人口移動者数は増加  
緊急事態宣言で回復は停滞  
とここで、総務省が発表した5月の全国の人口移動者数は、4月と一転して市区町村間・都道府県間・都道府県内とも、全て前年同月に比べ増加しました。このまま進めば人の往来も回復され、市場が好転に向かうと期待されましたが、東京都に7月12日から8月22日までとする緊急事態宣言が発令され、国土交通省から、新型コロナウイルス感染症対策として、不要不急の都道府県間の移動は、極力控えるようにお願いが出されたことから、本格的な市場の回復はお預けとなりました。



コロナ禍の賃貸市場だからこそ、入居者目線のサービスを大切に

# 金融機関の貸出の厳格化と本格的な市場の回復が足踏みする中 5月の賃家の新設、前年同月比で3カ月連続の増加

## ニュースフラッシュ

### 令和3年版の「国土交通白書」公表 「豊かな未来」を実現するべき、が基本的な考え方

令和3年版の「国土交通白書」がこのほど国土交通省から公表されました。新型コロナウイルス感染症と災害の激甚化・頻発化を乗り越え、「豊かな未来」を実現するべき、というのが今回の白書の基本的な考え方です。

ともすれば美辞麗句になりがちな白書ですが、時代は変わって、今回の国交省白書は、同省の施策全般の課題事項を総合的に取りまとめています。

災害リスクエリアは国土の21.5%であるのに対し、全人口の67.7%がそこに居住していることから、災害リスクの増大とともに老朽化インフラの増大を指摘。また、コロナ禍の影響によりテレワーク利用率が増加したが、それでも世界各国と比較して利用率は低く、多様化を支える社会への変革の遅れが目立つ、と説明。

さらに、わが国のDX(デジタルトランスフォーメーション)は遅れているが、コロナ禍を契機に加速化しており、企業の75.5%がデジタル施策の推進を図っている、としています。



## 「令和2年国勢調査」速報結果



人口が減少している中、世帯数の増加が賃貸経営を下支えています

人口減少の中、一貫して増加  
半面、1世帯当たり人員は減少  
世帯数は一貫して増加を続けている一方、1世帯当たり人員は27人と、平成27年の2.38人から減少となっています。1世帯当たり人員が最も少ないのは東京都の1.95人で、次いで北海道の2.12人、大阪府の2.14人となっており、平成27年と令和2年の1世帯当たり人員の増減を都道府県別に見ても、やはり全ての都道府県で減少しています。

世帯数の推移を見ると、調査開始から一貫して増加を続けているものの、昭和50年(55年以降、57%台で推移してきた増加率が、平成22年(27年は2.9%と低下。その後、平成27年(令和2年では4.2%の増加となりました)。

平成27年(令和2年の世帯数の増減を都道府県別に見ると、世帯増加率は沖縄県が9.3%と最も高く、次いで東京都が7.7%、埼玉県が6.1%。高知県、秋田県、長崎県、山口県、岩手県、青森県を除く41都道府県で増加しています。ただ、人口は減少している半面、世帯数は一貫して増加を続けている一方、1世帯当たり人員は27人と、平成27年の2.38人から減少となっています。

## 賃貸マーケット情報

賃貸住宅の需要と密接な関係にある世帯数の最新の数字がこのほど、総務省統計局から昨年10月1日に調査した「令和2年国勢調査」結果の速報として公表されました。それによりますと、10月1日現在のわが国の世帯数は5572万世帯となり、平成27年から27万世帯、率にして4.2%の増加となりました。

令和2年10月1日現在の世帯数5572万世帯  
5年間で4.2%増。41都道府県で増加

| 世帯数・1世帯当たり人員の推移 (平成2年~令和2年) | 世帯数 (5年間の増減率)  |     | 1世帯当たり人員 |
|-----------------------------|----------------|-----|----------|
|                             | 世帯数            | 増減率 |          |
| 平成2年                        | 4,104万世帯(7.6%) |     | 3.01人    |
| 7年                          | 4,411万世帯(7.5%) |     | 2.85人    |
| 12年                         | 4,706万世帯(6.7%) |     | 2.70人    |
| 17年                         | 4,957万世帯(5.3%) |     | 2.58人    |
| 22年                         | 5,195万世帯(4.8%) |     | 2.46人    |
| 27年                         | 5,345万世帯(2.9%) |     | 2.38人    |
| 令和2年                        | 5,572万世帯(4.2%) |     | 2.27人    |

※出典:「令和2年国勢調査」総務省統計局

国土交通省「防災用語ウェブサイト」をオープン

防災情報や用語を簡潔に分かりやすく説明

本格的な台風シーズンを前に、各地で大雨による被害が発生して... 国土交通省は6月29日、防災情報のポイントや留意点をまとめた「防災用語ウェブサイト」をオープンしました。

防災関連のウェブサイト
・[防災用語ウェブサイト] ~防災情報を報道・伝達する際のポイントや留意点~
https://www.river.go.jp/kawabou/glossary/pc/top
・[ハザードマップポータルサイト] ~身のまわりの災害リスクを調べる~
https://disaportal.gsi.go.jp/
・[防災ポータル] ~防災情報ポータルサイト~
https://www.mlit.go.jp/river/bousai/olympic/
・[統合災害情報システム] (DiMAPS) ~災害情報を分かりやすく表示~
https://dimaps.mlit.go.jp/dimaps/index.html

このウェブサイトは、水害・土砂災害の危険が高まった際に、行政機関から発表される防災情報や用語について、その意味に加えて情報が発表された時に求められる行動や、情報を報道・伝達する際の留意点などをまとめたものです。

これからは夏場、秋口にかけて大雨、洪水、土砂災害にさらされます。防災情報が行政やメディアから発表されますが、その時に使われる用語を簡潔で分かりやすい言葉で説明していただきます。従来の専門的で分かりにくいといった指摘を踏まえて改良し、図版を多用して分かりやすく解説されており、防災用語の意味や災害時における行動の確認などに活用してほしいとしています。



大規模水災害に備えて、ハザードマップ等のチェックは普段から心がけておきましょう

「賃料減額」をトラブルに発展させないために
ところで、自然災害によって賃貸住宅が破損した場合、借主人への対応と建物の修復といった課題が発生します。

「賃料減額」の取り扱いがトラブルに発展しないためにも、やはり早目の対応が望まれるところです。不明な点がありましたらご相談ください。

す。物件の一部が滅失等により使用できなくなった場合に、それが借主の帰責事由によるものでない時は、使用不可の部分の割合に応じて賃料が減額されること、その内容は貸主と借主の間で協議することとしています。自然災害であっても、「円満な賃貸借関係を継続する観点からも、貸主と借主双方が誠意をもって協議し、解決することが望ましい基本的な対応になるものと考えられる」(国土交通省)の考えが基本です。迅速な話し合いが求められます。

また、関連するものとして、宅地建物取引業法の一部が改正され、売買、賃貸の不動産取引時の重要事項説明に、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を、事前に説明することが義務づけられています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

賃貸借契約の解除と残置物の処理に関する「モデル契約条項」(ひな形)が策定されました

契約関係及び居室に残された家財(残置物)を円滑に処理できるように、賃貸借契約の解除と残置物の処理に関する「残置物の処理等に関するモデル契約条項」(ひな形)

このように不安感を払拭し、単身の高齢者の居住の安定確保を図る観点から、単身の高齢者が死亡した際に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、国土交通省及び法務省において、



以上の単身高齢者の入居時に、「受任者」を決めます。受任者に賃借人の死亡後に賃貸借契約を解除する代理権を与え、受任者に対し、賃借人の死亡時に居室に残された家財(残置物)の廃棄や指

定先へ送付する事務を委任します。賃貸人は賃借人が死亡した時、委任契約の受任者に通知するものです。受任者は賃借人の推定相続人か居住支援法人、管理業者等の第三者を想定しています。

「モデル契約条項」(ひな形)が策定されました

なお、モデル契約条項は、その使用が法令で義務づけられていませんが、利用することにより、合理的な死後事務委任契約等が締結され、ひいては、単身の高齢者の居住の安定確保が図られることが期待される、と国土交通省では見えています。

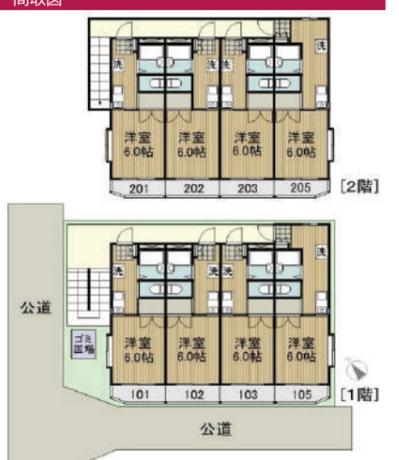
オーク上福岡 投資用1棟売アパート



- ポイント
■「上福岡」駅 徒歩8分
■1K×8戸 バス・トイレ別
■北西・南西公道の角地

- LIFE INFORMATION
・コンビニ(ファミリーマート)・・・約280m
・上福岡駅前郵便局・・・約600m
・スーパーマーケット(ココナ上福岡)・・・約700m

利回り等
■月間想定賃料 292,000円
■年間想定賃料 3,504,000円
■利回り(満室想定) 10.3%



東武東上線 上福岡駅 徒歩8分

Table with 2 columns: 価格 (3,400万円) and 物件所在地 (埼玉県ふじみ野市西2-5-13). Includes details on land area, building structure, and completion date.

ちよつと一服

国土交通省は年間約30万円の不動産の取引価格をもとに、不動産価格の動向を指数化しています。その「不動産価格指数」の令和3年第1四半期分の全国のマンション・アパート(一棟)は、前期比0.2%増の139.2となっています。

マンション・アパート(一棟)の不動産価格指数、10年で4割アップ

1) 対して、3大都市圏以外の地域が1.52・9と全国平均を大きく上回っています。その結果、アパート・マンション一棟の価格がここ10年で4割アップしたものです。

株式会社エストハウジング
〒333-0801 埼玉県川口市東川口3-1-4
TEL: 048-290-3100
https://www.est-21.com

(※) 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。