



# エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

2022年2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！



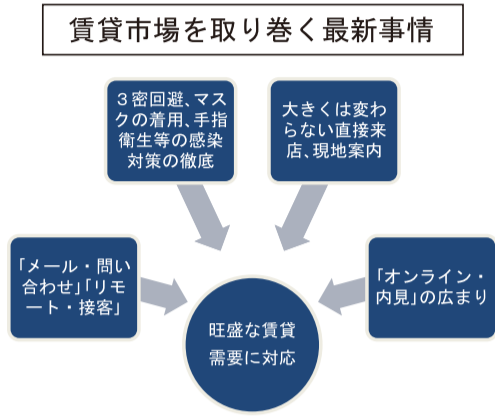
賃貸物件の管理・仲介業務から、  
投資用不動産の売買、  
土地有効活用まで  
幅広くコンサルティング

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



お客様との窓口業務は、非接触・非対面型サービスに比重がかかっていますが、従来通り直接ご来店いただくケースも少なくありません

例えば賃料の傾向は、全体傾向としてやや軟調、横ばい気味にありますが、不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した2021年11月「賃貸マンション・アパート募集「マンション」の平均募集家賃は、前年同月上昇率トップ3に東京都下・神奈川県が全面積でランクインするなど首都圏エ



ここ1年、コロナ禍の影響で見られる傾向は、「騒音等のクレームの増加」や「クレーム・収入減による退去」「賃料減額の要求」などのほか、「住宅確保給付金申請依頼の増加」などのトラブル関連が挙げられます。コロナ禍の影響で外出を控え

昨年末には減少傾向を見せていた新型コロナウイルスの感染者数も変異株「オミクロン株」の急激な広がりによって、新局面を迎えています。年明けから始まった、春のシーズン下の賃貸市場を取り巻く最新事情をまとめてみました。

で自宅で過ごす時間が増えたことから、入居者間のちよつとした生活音・騒音等に過敏に反応していることや、収入が不安定になった方からの賃料減額の申し入れが生じているものです。ただ、これも地域差、年代差によつて違いがあるため、どこでも起きていたとは限りません。あくまでも一般的な傾向です。賃貸住宅のニーズ自体は、最新の「令和2年国勢調査」の結果からも明らか通り、人口が減少している中、世帯数が増加となつています。今日の賃貸市場を底堅く支えているのがこうした世帯数の伸びです。コロナ禍の影響を受けて直ちに市場が圧迫されて変化しているとはいえません。

3密回避、マスク着用、手指衛生等を徹底してご案内。新春のシーズンの真つ只中、コロナ禍の影響は避けられませんが、来店者、問い合わせ等もいつものシーズン通りとはいかず、やはり出足が鈍っています。ただ、進学、転勤、新生活を始め、進学の賃貸需要は旺盛で、デジタル機器を活用するとともに、3密回避、マスクの着用、手指衛生等の感染対策を徹底して、お客様をご案内しています。そしてお客様も、「メール・問い合わせ」「リモート・接客」「オンライン・内見」といった流れが広まりつつあって、ここ一番の直接来店、現地案内も大きくは変わらないようです。オミクロン株の広がりに対して、ワクチンの3回目接種(ブースター接種)や経口薬の投入、濃厚接触者の隔離期間の短縮などの対策が打ち出されていますので、もう少し先の春を待ちたいところです。

手洗い、マスク着用、手指衛生等を徹底してご案内。新春のシーズンの真つ只中、コロナ禍の影響は避けられませんが、来店者、問い合わせ等もいつものシーズン通りとはいかず、やはり出足が鈍っています。ただ、進学、転勤、新生活を始め、進学の賃貸需要は旺盛で、デジタル機器を活用するとともに、3密回避、マスクの着用、手指衛生等の感染対策を徹底して、お客様をご案内しています。そしてお客様も、「メール・問い合わせ」「リモート・接客」「オンライン・内見」といった流れが広まりつつあって、ここ一番の直接来店、現地案内も大きくは変わらないようです。オミクロン株の広がりに対して、ワクチンの3回目接種(ブースター接種)や経口薬の投入、濃厚接触者の隔離期間の短縮などの対策が打ち出されていますので、もう少し先の春を待ちたいところです。



新型コロナウイルス感染症の脅威はあるものの、人々の往来は大きく落ち込んでいないようです

## 広がる「メール・問い合わせ」「リモート・接客」「オンライン・内見」 コロナ禍の下、世帯数の伸びが賃貸市場を底堅く支える

### ニュースフラッシュ

#### コロナ禍を機に、オンラインでの住まい探しが着実に進んでいます

コロナ禍での住まいの探し方の変化等について調査した不動産情報サービス、アットホーム(株)の「ニューノーマル時代の住まい探し2021～賃貸編～」によると、サイト・アプリで住まいを探している人が、2020年と比べ大幅に増加しているのが分かりました。

「不動産ポータルサイトで検索」がトップで、「検索サイトで住みたい街や不動産に関するキーワードで検索」や「不動産ポータルアプリで検索」がそれぞれ10ポイント以上増加するなど、オンラインでの住まい探しが着実に進んでいるようです。

また、「自宅でスマートフォンなどからオンラインで内見」を希望する検討者は約3割を占め、入居申込みをWebフォームで行った経験者は約3割で、検討者のうち、Webフォームを希望する人は約4割となっています。コロナ禍に引越をした人の約2割が「オンライン」で重要事項説明・契約を行ったと回答し、5人に1人が非対面・非接触での重説・契約を経験しています。



#### 川口市大字赤井戸建 投資用戸建

埼玉高速鉄道 鳩ヶ谷駅 徒歩19分



- ポイント
- 埼玉高速鉄道「鳩ヶ谷」駅から徒歩19分
  - 南西側位置指定道路に接道
  - 土地約16.94坪
  - 3方向建物なし

利回り等

■ 月間想定賃料	53,000円
■ 年間想定賃料	636,000円
■ 利回り(満室想定)	9.78%



- ライフインフォメーション
- ・ローソン川口赤井四丁目店 …約700m
  - ・夢庵川口赤井店 …約700m
  - ・セブンイレブン川口安行慈林店 …約750m
  - ・マルヤ川口赤井店 …約750m

価格		650万円
物件所在地	埼玉県川口市大字赤井1219	
土地	権利	所有権
	地目	山林
	用途地域	第一種住居地域
	土地面積	56㎡(公簿)
	接道	南西側私道(位置指定道路)4.0mに接道
建物	建蔽・容積	60%・200%
	構造	木造瓦葺2階建
	完成年月	昭和43年10月 築
延床面積	51.68㎡(1階31.81㎡・2階19.87㎡)	
現況	空家	
引渡し日	相談	
備考	・ 売主契約不適合責任免責、現況有姿	
	・ 公営水道、汲取り	
	・ 川口市景観条例、埋蔵文化財包蔵地内	
	・ 高さ制限22m(景観計画)	
	・ ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。	

※図面と現況が異なる場合は現況を優先させていただきます。  
※利回りは(満室年間賃料÷物件価格)の単純利回り、年間経費は考慮されていません。  
また満室年間賃料は、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。



株式会社エストハウジング  
埼玉県知事免許(6)第17284号  
〒333-0801 埼玉県川口市東川口3-1-4

048-290-3100  
<https://www.est-21.com>  
定休日: 第1・3火曜日、毎週水曜日

取引形態: 媒介

成年年齢が現行の20歳から18歳に引き下げ

18歳であれば貸借契約に親の同意は不要

成年年齢が今年の4月1日に、現行の20歳から18歳に引き下げられます。「民法の一部を改正する法律」が施行されるもので、貸借契約にも影響してきます。

Table with 2 columns: 18歳(成年)になったらできること, 20歳にならないとできないこと. Lists legal actions like signing contracts, driving licenses, etc.

出典:「政府広報オンライン・暮らしに役立つ情報」(令和4年1月7日)

明治時代から今日まで約140年間、日本での成年年齢は20歳と民法で定められていたが、民法が改正され、この4月1日から成年年齢が20歳から18歳に変わります。

成年年齢の改正に対して政府は、「成年年齢を18歳に引き下げることには18歳、19歳の若者の自己決定権を尊重するものであり、その積極的な社会参加を促すことになると考えられる」と、説明しています。



4月1日以降の契約には、契約開始時の満18歳の確認が必要となってきます

未成年者は親の同意を得ずに契約した場合、契約を取り消すことができます(未成年者取消権)が、成年年齢が引き下げられたことで、親の同意なく一人で契約をすることができるようになります。

未成年者取消権は、未成年者が取消権を行使することができなくなるため、詐欺などの犯罪に巻き込まれることが懸念されています。

からの成人年齢の影響は見られそうです。市場が混乱するといわれるレベルではないとしても、契約の名義人や親の同意の扱いについて注意は必要です。

ただ、貸借契約には、連帯保証人もしくは家賃保証会社の利用が求められる場合によって収入証明書も必要になります。

高校の卒業時に部屋を探す際、誕生日を迎えて成人になった18歳と誕生日前の17歳が混在するので、成人か否かの取り違えは注意が必要となります。

なお、民法の成年年齢が18歳に引き下げられても、酒やたばこに関する年齢制限については、20歳のまま維持され、競馬や競輪の公営競技の年齢制限についても、20歳のまま維持されます。

民法改正で約40年ぶりに相続関連の変更 万が一に備えて事前に対策をとっておく

増え続ける認知症の患者 75歳を過ぎて交通違反を起こしますと、違反内容にもよりますが、罰金を払って終わりとはいきません。

ら発表されています。同省によりますと、65歳以上の認知症の人数は令和2年現在、約600万人と推計され、令和7年には約700万人が認知症になると予測されています。

や特別なことではなくなってきました。いつかは始める必要のある相続対策や「遺言書」をまとめておくのも理屈通り、そうそう気分よくできるものではありません。

ておくことも必要ではないかと思えます。遺言書の役割の認知や相続税に対する措置が徐々に広まっている現在、認知症発症後の相続対策となる「成年後見制度」と「家族信託」が注目を集めています。

貸借経営 ワンポイントアドバイス 低下することから車の運転に支障を生じかねないかをチェックするわけです。



認知症の患者は増え続け、65歳以上の5人に1人が認知症になると厚生省が

ひるがえって貸借経営を考えると、家賃収入からローンを返済したり、各種の保険金、税金等の支払いを計算するなど経営は数十年に及びます。

必要なようです。貸借経営の規模が大きくなり、売上げや借入れが増えるなど、物件管理も煩雑になる半面、オーナー様の高齢化が進み、物件管理が負担になったなら、万が一に備えて事前に、対策をとつ



言書の保管制度など新たな制度が設けられました。相続対策で分からないことやお困りごとがあれば、何なりとご相談ください。

情報パック



「引越し先の物件選びで重視したことランキング」

物件選びに重視した1位は「家賃・価格」 二人暮らしは「築年数」も重視の傾向

入居者が部屋を探す際、選択のポイントがよく分かるデータが(株)リクルートからこのほど発表されました。直近1年以内に引越しをした18～69歳を対象に実施した調査、「引越し先の物件選びで重視したことランキング」(複数回答)で、物件選びの要点が明確に出ています。

それによりますと、1位はやはり「家賃・価格」で、全体の7割近い人が「重視した」項目に挙げています。そして、2位は「間取り」で、3位が「立地・周辺環境」と続き、4位「面積・広さ」、5



位「通勤・通学時間」を多くの人が重視したと回答しています。やはりこれらの1～5位は、いつの時代も賃貸住宅を選ぶ条件の重要ポイントとなっています。

女性は全ての項目において重視するポイントが高い傾向

次に多かったのが6位の「最寄駅からの徒歩分数」、7位の「路線・駅やエリア」で、8位の「設備・仕様」、9位の「築年数(新築含む)」、10位の「住宅の向き・方角」となっています。

データを男女別に見ると、女性は男性に比べ、全ての項目において重視するポイントが高いという傾向で、とくに上位3項目に加え、「築年数」



物件選びで重視されるポイントを活用して、契約の促進を図りたいものです

においてその傾向が顕著となっています。男性と比べ10ポイント以上の開きがあります。

また、世帯人数別では、一人暮らしは「家賃・価格」「通勤・通学時間」をより重視する傾向で、二人暮らしは「家賃・価格」「最寄駅からの徒歩分数」、そして「築年数」をより重視する傾向が見られます。

ちょっと一服



この1年間に新たに成人に達した人口は120万人ですが、過去最低を更新しました。前年と比べると4万人の減少で、総人口に占める割合は0.96%。男女別に見ると男性は61万人、女性は59万人と、男性が女性より2万人多くなっています。

コロナ禍の制約の中、問い合わせ、内見申し込みに臨機応変に対応

かれましたが、部屋をお探しのお客様のメール等の問い合わせは相次いでおります。やはり年度変わりの時期です。賃貸仲介現場におきましては、問い合わせ、内見申し込みに臨機応変に対応させていただきます。これから4月半ばにかけて、空室、条件等の確認に急な連絡をさせていただきたく思います。引き続き、ご連絡先の手配をよろしくお願いいたします。

(※) 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。