

EST INC.

エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■2022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！



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



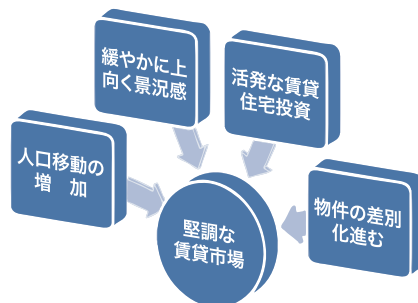
活発な賃貸住宅投資が続き、新設数、不動産市場での取引数、価格ともに上昇基調にあります。景気に関係されず、賃貸ニーズが堅調のようです。

賃貸住宅関連の投資については、「県内大手企業の業容拡大等による貸家需要の増加を踏まえ、当該地域において貸家の建設が相次いでいる（金沢）や、「貸家の着工は、投資適地が少なく奪い合いもみられており、

多くの地域で『緩やかに持ち直している』』としてい

ます。賃貸住宅関連の投資については、「県内大手企業の業容拡大等による貸家需要の増加を踏まえ、当該地域において貸家の建設が相次いでいる（金沢）や、「貸家の着工は、投資適地が少なく奪い合いもみられており、

ウィズコロナ下の賃貸市場を取り巻く環境



8月に入って賃貸住宅市場では、ウィズコロナのもと、3密回避、マスクの着用、手指衛生等の感染対策の基本を徹底して、日々対応しています。窓口業務では、リモート接客、オンライン内見、非接触による契約手続きが進んでいます。市場の傾向として、在宅ワ

夏まつ盛りです。オーナー様、お取引先の皆様、暑中お見舞い申し上げます。新型コロナウイルス感染症が蔓延して、2年半が過ぎましたが、依然、感染症の広がりが止まりません。秋の商戦を前にした賃貸住宅市場の最新の話題を取り上げてみました。

賃貸住宅の新設は民間資金によって増加基調で推移

ウィズコロナを見据え、物件の差別化が契約促進の決め手となる動き

景気動向は、物価上昇の不安要因を抱えながらも、緩やかに上向いている、と捉えられています。海外要因の影響も加わって今後の予測に対し、慎重な見方が大半を占めています。そんな中、日本銀行が公表した地域経済報告「さくらレポート」の2022年7月分によると、各地域の景気の総括判断は、「中国でのロックダウンもあって供給制約の影響がみられているものの、個人消費への感染症の影響が和らぐことで、多くの地域で『緩やかに持ち直している』』としてい

クやオンライン授業の一定数の定着で、一人暮らしのユーザーが減少気味の半面、駅から遠くても広い間取りの部屋を要望するユーザーの増加が見られます。ウィズコロナ市場において、物件の差別化の打ち出しが契約促進の決め手となっています。



入居者ニーズにもコロナ禍の影響が見られますが、大きくは変化していません

過去12年で最も高い指数となつていきます。投資用不動産の価格が上昇するなど、市場の活況を示しているものです（「ニュースフラッシュ」参照）。また、総務省が発表した今年5月の住民基本台帳人口移動報告によると、全国の人口移動者数は、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15.23%増加しました。賃貸市場は人の移動の影響を受けることから、このまま人口移動が活発になり、各都市への転入超過が定着することに期待を寄せたいものです。

賃貸住宅の新設が続く中、国土交通省が公表した、令和4年第1四半期分のマンション・アパート（棟）の不動産価格指数が、平成22年の平均を100として、前期比2.8%増の151.5となりました。

5月の新設住宅着工戸数は、持家と分譲住宅が減少。一方、公的資金による貸家は減少したが、民間資金による貸家が増加したこと、賃貸住宅の新設着工は、15ヵ月連続の増加と、増加基調で推移しています。

着工したくてもできない状況（大阪）といった企業の声が挙がっています。

着工したくてもできない状況（大阪）といった企業の声が挙がっています。

ニュースフラッシュ

マンション・アパート（棟）の不動産価格指数が過去12年で最高、目立つ地方圏の伸び

国土交通省から、このほど公表された令和4年第1四半期分の「マンション・アパート（棟）」の不動産価格指数が、この半年で7.3ポイント増の151.5となりました。過去12年で最高水準です。

これは平成22年の平均を100として計算したもので、22年以降、ここ12年間にマンション・アパート棟の価格指数が、51.5%増になったことを示しています。

地域別では三大都市圏が148.3で、三大都市圏以外の地域が161.8、南関東圏が143.2と、地方圏の上昇が目立っています。

事実、地方圏ではこの3年ほどの間は20ポイント以上の伸びを見せ、とくに昨年始めから10ポイントを越す伸びとなっています。

この不動産価格指数は、同省がIMF等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じ、投資環境の整備などが進むことを目的として作成されているものです。



「Z(ゼット)世代」と賃貸住宅



いかにZ世代を取り込むか、様々な市場が注目しています

最近、マーケット分野において、「Z(ゼット)世代」がよく取り上げられます。気になるZ世代は、賃貸住宅とどのように関わっているのでしょうか。ほぼ同時期に生まれた人々を指して「世代」と呼び、戦後のベビーブーム時代に生まれた世代として「団塊の世代」の動向が何かと話題を集めています。Z世代とは、アメリカから伝わった世代分類を指す言葉ですが、フリー百科辞典のウィキペディアは、次のように説明しています。「1990年代中盤から2000年代終盤、または2010年代序盤までに生まれた世代。生まれながらにしてデジタルネイティブである初の世代。ジェネレーションYに続く世代であることからZの名が付いている」。

年齢が24〜25歳から15歳程度の「若者世代」を指して、Z世代と呼んでいるようです。業界もそれに呼応して、若者世代を指すのにZ世代を使い始めた、といえそう。Z世代の希望物件、Z世代必須の設備、Z世代の部屋選びの条件といった感じです。Z世代であっても住宅の選択は現実的

ただ、現実的には賃貸住宅が選ばれる理由の大きなポイントは家賃、立地・環境、部屋の広さ・設備の3点に集約されていることはよく知られています。ユーザーの世代の呼び名がZ世代であっても、住宅の選択理由と重視する設備には、世代だけでまとめられないものがあるようです。

東京のオフィス「2023年問題」がクローズアップ

働き方の変化が不動産市場に影響投げかける

これまで、「20××年問題」と、20××年を契機に発生が予想される様々な話題がクローズアップされてきましたが、今、東京のオフィス「2023年問題」が浮上しています。



賃貸住宅市場と違った動きを見せるオフィス市場の今後が注目されます

来年の2023年辺りから表面化する東京のオフィス「2023年問題」とは、東京圏においてオフィスに対する需要がしぼみ、とくに新築物件の入居がままならないというものです。

東京のオフィス「2023年問題」が発生した背景にあるのは、新型コロナウイルスの感染者数の増加が挙げられます。感染者の拡大と歩調を合わせるかのように、オフィスの空室率が高まり、そこに新築が大量に出始めたのが市場のニーズを冷やす要因になりました。

コロナ禍の拡大によりテレワークが急速に高まり、一定数のテレワーカーが定着したことがあります。自宅で仕事をするの

コロナ禍が多くの問題を投げかけていますが、オフィス需要にまで影響を及ぼしています



ですから、今まで働いていたオフィスの需要は減少し、売り手市場だった都心の優良ビルが埋まらない現象が見え始め、そこに新築が始めたことから市況は緩んでしまいました。

その上に、生活の拠点となる住居と違い、借り手の企業も社会の働き方改革に歩調を合わせたテレワークの拡張とともに、経費削減的にオフィスの縮小を図るケースが出てきました。そうしますと、市場全体の需要の落ち込みに拍車がかかることと

なります。

ウィズコロナでオフィス需要がどう変化するか

オフィスの建設の場合、建物の仕様や資金手当てに時間をかけてプランニングします。まして都心の総合的な開発の一環として建設されたケースでは、何年も前から長期の需要を見込んで取り組んでいるのが一般的です。ですから、急に計画を変更することもままなりません。

東京オフィス「2023年問題」も、コロナ禍に直面したことから起きてきたもので、予測不能の面がありますが、市場の動向を見極める難しさを示しているようです。

ただ、テレワークが今後、どこまで広がるかです。テレワークが情報関連の企業中心に広がる一方で、業務の推進にオフィスに出社することを推奨する企業が増えていることから、ウィズコロナ、ポストコロナとなれば、オフィス需要の状況がかなり変わると見られています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「個人情報の適正な活用」に最善の注意をお客様の大事な財産だと思って守ること



どが改正され、賃貸経営のオーナー様も関係する場合がありますので、改めてチェックしてみたいと思います。

当初、個人情報保護法は、保有する個人情報があるオーナー様には、便利さの半面、リスクが伴います。

データベースを保有している場合オーナー様も個人情報取扱事業者平成15年に制定された個人情報保護法を改正した、「改正個人情報保護法」が施行されて4カ月が過ぎました。利用停止・消去等の請求権の拡大、漏えい等の報告・本人通知の義務化など

小規模事業者は対象外でしたが、現在では個人データの量の多い少ないに関係なく、個人情報のデータベース等を保有し、これらを事業として利用している場合、個人情報取扱事業者の対象となります。

保存していたUSBメモリを壊したり、パソコンがウイルスに感染して入居者のデータが改ざんされたり、盗難にあつてデータを紛失したりすれば、安全管理が問われます。では、何をどう



そして個人データの漏えい、滅失、毀損防止に努め、万一、個人情報漏えいした場合、本人に通知する義務を負います。

また、個人情報取扱事業者の義務として、個人情報の不適正な利用の禁止が定められています。インターネットやSNSの環境が発達した今日、ちょっとした手違いで情報が拡散してしま

過度に不安になることはありませんが、「個人情報の適正な活用」に最善の注意が求められているものです。

大宮東パーク・ホームズ110号室

投資用区分マンション

東武アーバンパークライン 七里駅 徒歩17分

外観写真



物件概要

- 3LDK ファミリータイプ
- 1階南東向き 専用庭付
- ペット飼育・楽器使用可(別途規約有)
- オーナーチェンジ

※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(満室時年間賃料÷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。

利回り等

- 月間想定賃料 70,800円
- 年間想定賃料 849,600円
- 利回り(満室想定) 7.08%

間取図



ライフインフォメーション

- ・ ウェルシアさいたま深作店 …約500m
- ・ ローソンさいたま春岡一丁目店…約500m
- ・ 業務スーパー東大宮店 …約1100m
- ・ 春岡小学校 …約550m
- ・ 春岡中学校 …約650m

価格	1,200万円
物件所在地	さいたま市見沼区大字小深作367-1
完成年月日	1996(平成8)年4月 築
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建1階部分
専有面積	70.83㎡(公簿) 74.25㎡(パンフレット)
土地権利	所有権(105万3136分の7425)
用途地域	第一種中高層住居専用地域
管理会社	三井不動産レジデンシャルサービス(全部委託・通勤)
管理費	13,700円/月
修繕積立金	14,370円/月
専用庭使用料	750円/月
現況	賃貸中(月額70,800円)
引渡し日	相談
備考	・ 売主契約不適合責任免責、現況有姿 ・ 東京電力、東京ガス、公営水道、本下水 総戸数136戸 駐車場要空確認、駐輪場500円/年 ・ ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

社員紹介

～管理部編～

主任
カン ヨウスケ
菅 洋介

賃貸不動産経営管理士を取得しました。業務に役立つ資格取得を目指します。

部長
ヤマダ ヒロ
山田 弘

総務と経理も担当しております。お困りことなどございましたら、何なりとご相談くださいませ。

主任
ヤエガシ アイ
八重樫 愛

主に更新業務を担当しております。最近、推し事(おしごと)にモチーフアクセサリー作りが加わりました。

エビネ
海老根 映枝

九州出身です。九州にはおいしい食べ物が沢山あるので、ぜひ一度旅行などで訪れてみていただければ嬉しいです!

オオバ
大場 真歩

更新業務を始めてもうすぐ2年です。最近冷麺にハマってます。

更新・総務・法務にかかわる事務全般を担っています

お気軽にご相談ください!