

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12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

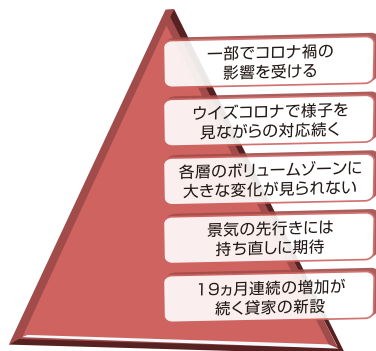
TEL: 048-290-3100



安定成長の中、多様性が一気に進んだ賃貸住宅市場ですが、今年から来年にかけ多くの課題が積み残されて、年を越えようとしています

安定成長の中、多様性が一気に進んだ賃貸住宅市場ですが、今年から来年にかけ多くの課題が積み残されて、年を越えようとしています

今年一年の賃貸市場を取り巻く主な傾向

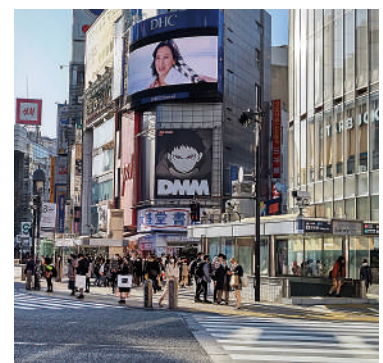


賃貸経営は景気に大きく左右されない「安定したビジネス」と目されていたものですが、今年は様々な要因が重なって、従来と違った様子を見せています。やはり、3年に及ぶコロナ禍による厳しいダメージが続く社会同様、賃貸市場も影響を受け、

今年も残り1カ月。この一年色々ありましたが、一年を締め、オーナー様の賃貸経営の成果はいかがでしたでしょうか。新型コロナウイルス感染の拡大に翻弄された、今年一年の賃貸市場を取り巻く動向をまとめてみました。

ウィズコロナの対応が続く中、強まる市場の競争激化

コロナ禍に翻弄された今年一年の賃貸市場を振り返る



マーケットも「with コロナ市況」に依りて、微妙な変化が見られます

「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」などが一部で見られました。

すっきりしたアフターコロナとはいかなく、ウィズコロナで様子を見ながらの対応が続いています。

景気の動向は、内閣府の「景気ウォッチャー調査」と帝国データバンクから発表される「TDB景気動向調査」を中心に紹介していますが、海外情勢、為替相場、繰り返されるコロナウイルスの感染拡大等々が重なって、見通しを難しくしています。

それでも、先行き改善傾向で推移すると見込まれ、景気は持ち直しの動きが見られる、と捉えられているだけに期待したいものです。

ところで、今年見られた賃料の傾向ですが、在宅ワークやオンライン授業が浸透して、需要構造にやや変化も見られました。市場全体を大きく変えるほどの変化とはなっていない。

「貸家の着工は、節税需要が底堅いものの、金融機関の厳格な審査目線もあり、引き続き低位で推移している」(名古屋)、「資材価格の高騰による建設費用の高まりから採算性が悪化しており、貸家の受注は減少している」(金沢)など、地域ごとの多様な展開が見られます。「今年、賃貸市場で見られた主だった出来事」は2面に続きます。

増加傾向が続く貸家の新設
民間資金の増加が後押し

また、貸家の新設着工は依然増加傾向が続き、9月の新設住宅着工戸数は、前年同月比8.1%増の約3万戸で、19カ月連続の増加となりました。公的資金による貸家が4カ月ぶりに減少したのですが、民間資金による貸家が3カ月連続で増加したため、貸家全体で増加となったものです。

賃貸住宅の供給面での新設増は、市場における競争激化の傾向を強める結果となります。

このほか、日本銀行が調査した地域経済報告「さくらレポート」(2022年10月)は、賃貸住宅関連の投資について、各地域の関連する企業から次のような声を取り上げています。

「貸家の着工は、節税需要が底堅いものの、金融機関の厳格な審査目線もあり、引き続き低位で推移している」(名古屋)、「資材価格の高騰による建設費用の高まりから採算性が悪化しており、貸家の受注は減少している」(金沢)など、地域ごとの多様な展開が見られます。

「今年、賃貸市場で見られた主だった出来事」は2面に続きます。

ニュースフラッシュ

「令和4年度主要建設資材需要見通し」セメント、普通鋼鋼材が増加

国土交通省から令和4年度の「主要建設資材需要見通し」が公表されました。

それによると、主要建設資材6資材のうち、セメントが0.3%、普通鋼鋼材が0.6%前年度を上回る一方、生コンクリート、碎石、木材、アスファルトが、それぞれわずかながら下回る、との需要の見通しとなっています。

主要建設資材の需要見通しは、建設事業に使用される主要な建設資材の年間需要量の見通しを公表することにより、建設資材の安定的な確保を図り、円滑に建設事業を推進することを目的としているものです。

ところで、直近9月の貸家の新設着工は、約3万戸と前年同月比で19カ月連続の増加となっています。

最近の建設資材高騰の影響を受けて、賃貸住宅の新設着工にややブレーキがかかると見られていたのですが、増加傾向に大きな支障は出ていないようです。それだけ賃貸住宅投資意欲の強さを表しています。



賃貸マーケット情報(進化する賃貸住宅差別化)



差別化を進めた意外性のある賃貸住宅・新ビジネスが相次いでいます

入居力を高めるニッチな賃貸住宅
新しい発想が新ビジネスを生む

様々な工夫を凝らした賃貸住宅が相次いで登場しています。競争を勝ち抜くために差別化を追求し、ニッチな手法を生かした賃貸住宅が入居力を高めるようです。

飛行機の航空券と賃貸住宅の家賃をセットにしたサービス

飛行機乗り放題の航空券と賃貸住宅の家賃をセットにしたサービスが開始される、と報道されました。

退去する学生を対象にホテル暮らしを提案

新生活を控えた学生の新しい住まい方として、ホテル暮らしを提案するサービスが開始されました。学生は卒業後に、学生時の住居から退去するケースが多いのですが、就職先の配属地が決定するまでの期間、仮住まいとして、ホテル暮らしを提案する、というものです。

退去する学生を対象とする新たなサービスで、学生の退去後の生活を応援すると同時に、次の賃貸契約を考慮したものです。

プライベートガレージ付き賃貸住宅が竣工

1階ガレージ、2階はガレージ内を眺望できる居住スペース、共有テラスの、プライベートガレージ付き賃貸住宅が都内に竣工しました。木造2階建て、全8戸のうち3部屋はヨーロッパ各地の最新トレンドと日本の生活文化をミックスさせた独自のモダンスタイルを提案するなど、賃貸物件では通常採用しないハイスペックな設備をセレクトしているのが大きな特徴となっています。

今年、賃貸市場で見られた主だった出来事

コロナ禍にあっても市場の環境整備が進む

今年、賃貸市場で見られた主だった出来事を振り返ってみます。コロナ禍にあっても、市場の環境整備は大きく進んでいるのが分かります。

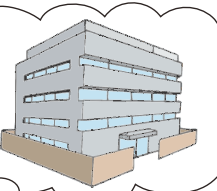
世帯数が一貫して増加しているのが、「令和2年国勢調査」の結果、明確となりました。令和2年10月1日現在のわが国の一般世帯数は5570万5千世帯となっています。

前回調査の5年前の平成27年に比べて、人口が約95万人減少したのに対して、世帯数は237万3千世帯の大幅増と、一般世帯数がここ20年、絶えず増加しており、この世帯数の伸びが現在の賃貸住宅の需要を底堅く支えています。

4月1日に「民法の一部を改正する法律」が施行され、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられました。賃貸借契約にも影響して、18歳であれば賃貸借契約に親権者同意書が不要となりました。ただ、18歳の成年だからとい

今年、賃貸市場で見られた主だった出来事

- ・4月に「改正個人情報保護法」が施行（賃貸経営オーナー様も取扱事業者に）
- ・成年年齢が20歳から18歳に引き下げ（18歳から賃貸借契約に親権者同意書が不要）
- ・世帯数が増加し、賃貸住宅の需要を支える（「令和2年国勢調査」の結果）
- ・重要事項説明等の書面の電子化がスタート（書面の電子化が5月18日に解禁）
- ・東京のオフィス「2023年問題」がクローズアップ（東京圏のオフィスに対する需要減少の懸念）



今年、賃貸市場はコロナ禍にあっても、環境整備が大きく進みました



って当然、フリーパスで契約が結ばれるものではありません。契約に際しては、決められた書類、連帯保証人が必要です。

重要事項説明等の書面の電子化が本格的にスタート

また、4月には「改正個人情報保護法」が施行され、個人事業主の賃貸経営オーナー様も、「個人情報取扱事業者」の対象となり、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、個人事業取扱事業者に該当する可能性が生じます。

5月にはいよいよ不動産取引時における書面の電子化（電子的方法）が、解禁になりました。宅地建物取引業法関連で、宅地建物取引士の押印廃止や重要事項説明書、契約締結時書面、媒介契約締結時書面等の書面の電磁的方法による提供を可能とする改正規定が、5月18日から施行されたものです。

ちょっと一服



住宅金融支援機構からお願いの通知「旧住宅金融公庫融資貸付住宅の賃貸借契約に係る制限事項について」が案内されています。

今年一年、大変お世話になりました

ある、と注意を促しています。さて、年が明ければ新春商戦がスタートします。物件の気になる箇所はこの時期にメンテナンスを施して、準備万端に新年を迎えたいものです。



賃貸経営ワンポイントアドバイス

「オーナーチェンジ物件」で手堅く経営 予算、場所等を考慮して好物件を購入



1棟、新物件を購入したオーナーは、前の所有者が結んだ賃貸借契約とともに、賃料を支払っている入居者を引き継ぐ形で賃貸経営を開始します。

当初から家賃事情があつて換金を急いだり、所有されているオーナー様の健康状態や相続対応、家庭の事情などの経緯があつて、いい時に売却してまとまった金額を確保しておきたい、といった事例が多く見られます。

探してもらうことでもありますが、急に出てくることもあるので、予算、場所、規模等を考慮して半年、あるいは1年ほどかけるくらい余裕を見た方がいいと思われま



の立地、交通機関、建物設備等が、一定水準を維持している好物件を購入するにはどうすればいいかですが、一番手堅いのが普段取り引きのあ

る気心のよく知れた不動産会社に希望を伝えておき、

的

的な取り引きになるのですが、個別に依頼しておけば優先的に紹介してもらえます。

あと、オーナーチェンジ物件

は、メリットが多い反面、注意

点もあります。

旧契約の内容は、とくに詳細に確認することも必要とされます。

建設資材が高騰しているこの時期、新築や大規模な増改築を検討されているのでしたら、オーナーチェンジ物件を購入して、当面の空室リスクを軽減した賃貸経営を手堅く運営するのも一案ではないでしょうか。

<物件概要>

- ◆1LDK×3戸・2DK×1戸
- ◆全4戸満室稼働中
- ◆駐車場3台分あり
- ◆北東・北西側公道に面した角地
- ◆JR高崎線「桶川」駅徒歩14分

2017年4月 外壁・共用階段改修工事実施



LIFE INFORMATION

- ・スリドラッグ桶川末広店…約450m
- ・ヨークマート桶川店…約500m
- ・セブンイレブン上尾上平消防署前店…約500m
- ・ビバホーム上尾店…約700m



「ベルウッド上尾上」

月間賃料 208,200円
×12カ月＝ 2,498,400円
(満室時想定年収)
満室時利回り 7.34%



間取り平面図



※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、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。

(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
048-290-3101

投資用一棟売アパート

価格 3,400万円

最寄駅	JR高崎線「桶川」駅 徒歩14分
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
完成年月	平成1年2月 築
【物件所在地】	
上尾市大字上1731-3	
土地面積	207.13㎡(約62.65坪)
建物面積	158.98㎡(1階79.49㎡/2階79.49㎡)
土地権利	所有権
地目	宅地
都市計画	市街化区域
用途地域	第一種低層住居専用地域
建蔽・容積	50%・80%
現況	賃貸中
引き渡し日	相談

- 備考
- 北東・北西側公道に接道
- 公営水道・浄化槽・プロパンガス
- 景観条例
- ※売主契約不適合責任免責、現況有姿
- ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

定休日：第1・3火曜日、毎週水曜日
■取引態様：専任媒介
https://www.est-21.com

