

EST INC.

エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■2023年3月号
■管理版URL: <http://www.est-kanri.com>
□売買版URL: <http://www.est-21.com>

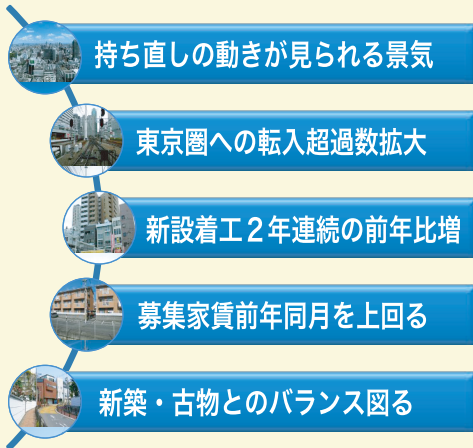
賃貸経営で失敗しない為の最新ニュースを皆様へ！
賃貸物件の管理・経営に関するご相談は「EST」へおまかせ下さい！



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

賃貸市場を取り巻く主な傾向



持ち直しの動きが見られる景気
東京圏への転入超過数拡大
新設着工2年連続の前年比増
募集家賃前年同月を上回る
新築・古物とのバランス図る

弥生3月、桜の開花が待ち遠しい季節を迎えました。新年度の新しい生活の準備のため、人の往来が増えています。そして、賃貸住宅を探すお客様の動きも活発で、コロナ禍から幾分解放されて、市場は賑わいを見せています。

東京圏の転入超過が目立ち、賃貸需要を占う人の動きですが、昨年1年間の日本人と外国人の日本国内の移動状況は、都道府県間移動者数が前年比3.1%増加しました。

リモートワークの広がりで、都市部の人口減が懸念されていましたが、3大都市圏全体では8万1千人の転入超過となり、中でも東京圏の転入超過数が目を引き、前年に比べて1万8千人拡大して、現在も東京圏への転入超過数は緩やかに拡大傾向が続いています。

賃貸住宅市場の動向を把握する一つの指標に、賃貸住宅の新設戸数が挙げられますが、最新のデータをみると、昨年12月は22カ月連続で前年同月を上回り、昨年1～12月1年間で前年比7.4%増の34万5千戸が新設着工されています。

これは2年連続の前年比増で、過去4年で一番多い戸数となった

持っています。新築が市場に数多く出回ると一般的には市場の活性化に繋がるのですが、当然、新築は既存の物件と競合することとなり、競争状態になります。

こうした新設傾向について、住宅生産関連団体、一般社団法人住宅生産団体連合会の「経営者の住宅景況感調査」の低層賃貸住宅に対する予測では、「市況は変わらず1～3月も同様で厳しくなる」と慎重なコメントが見られます。

しかし市場は新築増に対して、世帯増も影響し、新築分が吸収されて築古物件との差別

化でバランスがとれており、需要全体の賃貸のランクは従来と大きく変わっていません。そのせいもあって、募集賃料は比較的堅調な上昇傾向が見られます。

不動産情報サービスのアットホーム(株)の募集家賃動向(2022年12月)によれば、「マンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下、埼玉県、千葉県、札幌市、名古屋、大阪市の7エリアが全面積帯で前年同月を上回る。カプル向きマンションは、全10エリアで前年同月を上回る。アパート向きの全10エリアで、ファミリー向きが福岡市を除く9エリアで前年同月を上回る」となっています。



持ち直しの動きが見られる景気のもと、賃貸住宅の新設増が前年比で連続2年近くに及び、市場の競合は一段と厳しくなっています

スのアットホーム(株)の募集家賃動向(2022年12月)によれば、「マンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下、埼玉県、千葉県、札幌市、名古屋、大阪市の7エリアが全面積帯で前年同月を上回る。カプル向きマンションは、全10エリアで前年同月を上回る。アパート向きの全10エリアで、ファミリー向きが福岡市を除く9エリアで前年同月を上回る」となっています。

賃料動向は横ばい・やや上昇がベースで緩やかに推移

また、全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)の第28回不動産市況DI調査では、「居住用賃貸物件の賃料の動向」として、1月1日現在に対して3カ月後の予測として、全国で約77%、関東では約82%、近畿では約78%が横ばいと、やや上昇に近づいては全国で約12%、関東9%、近畿11%と、9割が横ばい・やや上昇と見えています。

今春、コロナ禍からやや解放される中、人の往来が増え、合わせて市場は賑わいを見せ始めています。このまま活気づいて、上昇指向を歩んでほしいものです。

賃貸需要のニーズを受けて、大きく変わらない家賃ランク

コロナ禍からやや解放され、賃貸市場は賑わいを見せています

ニュースフラッシュ

『退去時に見落としがちなこと&忘れ物』住所変更や転送手続き、解約手続きに集中

入居者が退去する際の「忘れ物」についてのアンケート調査結果、『賃貸の退去時に見落としがちなこと&忘れ物』ランキングを、不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表しました。

それによると、賃貸の退去時に最も見落としがちなことの1位は「インターネットショッピングの住所変更」、2位が「郵便物の転送手続き」、3位が「火災・地震保険の解約手続き」。

4～10位は、「郵便受けを空にする」「粗大ゴミの処分申請」「ライフライン(電気・水道・ガス)の停止」「銀行口座やクレジットカードなどの住所変更」「部屋の掃除」「住民票の転出届」「運転免許証やマイナンバーカードなどの身分証明書の住所変更」などです。

また、賃貸の退去時に多い忘れ物ランキングでは、1位が「物干し竿」、2位が「自転車」、3位が「郵便物・宅配ボックスの中身」、4位「ベランダのスリッパ」、5位「掃除用品」、6位「収納棚の中身」となっています。



賃貸マーケット情報「2022年度 住宅ローン貸出動向調査」



金融機関が融資上、重視するのは、やはり「物件の収支バランス」が最多

ローン融資に当たって重視するのは「物件の収支バランス」「返済能力」等

アパート、マンションの建設・購入に使用する「アパート・ローン」の実態が、独立行政法人住宅金融支援機構が2月14日に発表した、「2022年度住宅ローン貸出動向調査」から読み取れます。

この調査は、住宅ローンを取り扱う金融機関に対し、住宅ローンの取り組み姿勢や審査などに関するアンケート調査を行い、その結果を集計したものです。

それによると、アパート・ローンの新規ローンへの取り組み姿勢については、現状、今後とも「自然体(現状維持)」が最も多く、前年度との比較では、現状、今後とも「自然体(現状維持)」「消極的(慎重、縮小)」が減少し、「積極的」は増加。新規の取り組みに対し、現状維持と積極的を合わせると、およそ9割近くになります。

前年度に比べアパート・ローンへの取り組み姿勢の変化では「特に変化なし」が最も多く、次いで「リスク管理の強化」「採算性の見直し」となっています。

一方、アパート・ローンの融資に当たって重視するのは、「物件の収支バランス」が最多。次いで「顧客属性(返済能力など)」「立地(利便性)と続き、このほか、「担保評価」「周辺環境」「建設事業者(信頼性等)」「物件の性能(耐震、断熱等)」などがあります。

夫婦のみの世帯向けの1LDK～2DKタイプが多い

また、取り扱い中のアパート・ローンの住戸タイプは「夫婦のみの世帯向け(1LDK～2DK)」が多く、連帯保証の必要性では、「自然体の保証が必要」とする声が多くなっています。ローン借入れに関する本審査の申請・結果回答の所要期間は、回答機関の平均で6.6営業日です。

なお、借り換えの取り組み姿勢については、現状、今後とも「自然体(現状維持)」が最も多く、前年度との比較では、現状、今後とも「消極的(慎重、縮小)」が減少し、「積極的」は増加しました。

家賃滞納問題の難しさを物語る最高裁判決

滞納初期のうちの適切な対応が重要

「家賃滞納」に関連した裁判で、最高裁判所の判決が出され、その判決が多くの耳目を集めました。家賃滞納問題の難しさが改めてクローズアップされたものです。



家賃の滞納には、スピーディーかつ適切な対応が求められます

これは家賃保証会社の契約条項の有効性が争われた訴訟で、最高裁が消費者契約法に基づいて条項を無効とする判断を下し、契約書の使用差し止めを命じたものです。

保証会社が入居の際に、賃借人と交わした契約内容に基づいて対応しようとした行為自体が無効とされたもので、家賃滞納の対策の難しさを物語る判決となっています。

家賃滞納は以前から一定数が見られましたが、数は少なくごく限られていました。今でも決して特段に多いというわけではないのですが、このところコロナ禍の影響や長引く景気の低迷などが滞納率を高めています。

では、家賃滞納が起きたらどうすればいいかですが、集金を含めた総合管理として委託している場合や、家賃保証会社を利用しているケースでは、オーナー様の負担にとくに問題はありませ

らさまざまな督促を周囲に気取られないよう、気配りを忘れずに。借主当人との話し合いでラチがあかないと、次は連帯保証人に連絡します。さらに滞納が長期化したり、借主が行方不明となった場合、債務不履行を理由に契約解除の内容証明を送り、物件明け渡しと同時に滞納家賃支払い請求の訴訟を起こします。なお、借主が行方不明であつても家財道具等を勝手に廃棄処分できません。

そこで、直接入居者から家賃の支払いを受けている場合、家賃滞納が発生したら、入金

この後、判決が確定したら、強制執行となり、家財等があれば競売にかけ、滞納分に充当します。ここまでこぎ着けるのに数カ月要し、弁護士費用もかかってきます。

まず、電話をかける、メールを入れる、直接会う、の3つの方法がありますが、一番いいのは入居者当人と直接話すことです。時間が取れずに直接会うことができなかったら、やはり電話です。自宅もしくは職場に連絡しますが、職場の場合はあ

めにも、初期のうちに適切な手を打つことがいかに重要であるかが分かります。管理の充実とともに、家賃保証会社や機関保証の活用は、家賃滞納対策として、押さえておきたいポイントです。

性的少数者のお客様に対する多様な動きが見られます

性的少数者Ⅱセクシュアリテイマイノリティ（LGBTQ）の法案を巡って、国会でも議論が起きています。賃貸住宅のユ一ザーとして、LGBTQの方々の来店もあります。そこで、

賃貸経営ワンポイントアドバイス

LGBTQを巡る賃貸市場環境「フレンドリー」な物件も広がる

賃貸住宅とLGBTQとの向き合い方について、取り上げてみたいと思います。



少し古いデータですが、不動産オーナーの意識が汲み取れる（株）リクルー

高く、年代が上がるにつれて認知が低くなる傾向。過去に男性同性カップルの入居を断った経験があるオーナーは8・3%で、女性同性カップルでは5・7%。

向。「社会の理解が広がっていると



今日、賃貸市場ではLGBTQであることを理由に入居を断ることはなく、逆に前向きに取り組む「LGBTQフレンドリ

して「特に気にせず入居を許可する」という回答は約37%、女性同士では約39%。LGBTを「応援したい」というオーナーは37%で、若い年代ほど「応援したい」のスコアが高い傾向。

また、LGBTQの方々の住まい探しをサポートする「LGBTQ接客チェックリスト」を制作して活用するケースや、住まい、ライフプランなどに特化した情報を発信

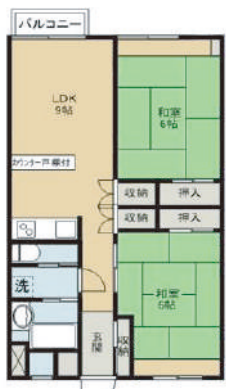
コーポハラヤマ 804 号室

・月額賃料	65,000円
・共益費	3,000円
・年間賃料	816,000円
・利回り	10.8%



- ◆京浜東北線「浦和」駅・徒歩27分！
- ◇最上階・眺望 良好！！
- ◆設備新規交換済み！
- ◇LDK:エアコン・戸棚付き
- ◆収納が豊富なお部屋です！

- LIFE INFORMATION
- ・オーケー浦和原山店…約120m
- ・MEGAドン・キホーテ浦和原山店…約280m
- ・ウエルシアさいたま原山店…約350m



投資用区分マンション	
価格	750万円
最寄駅	JR京浜東北線「浦和」駅 徒歩27分
所在地	埼玉県さいたま市緑区原山1-5-9
完成年月	1972(昭和47)年7月 築
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 10階建 8階部分
専有面積	53.17㎡(登記簿)
土地権利	所有権
用途地域	第一種住居地域/第二種中高層住居専用地域
管理会社	自主管理(コーポハラヤマ管理組合)
管理費	15,000円(込)
修繕積立金	管理費込
電波障害費	無
現況	賃貸中
引き渡し日	相談
固都税	46,505円
備考	東京電力・LPガス・公営水道・本下水
○総戸数 40戸	
○駐車場:無	
○駐輪場:有	
○売主の契約不適合責任免責	
○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。	

ちょっと一服



これから年度末。卒業式を始め様々な行事が開催されますが、マスクの着用の見直しが具体化しました。国からマスク着用は個人の判断に委ねる考えが示され、3月13日から適用されて、いよいよ「脱マスク」が進みそうです。また、新型コロナウイルス感染症の位置づけが、「2類」から「5類」へと変更され、コロナ対策が根本的に見直されます。

3月13日から「脱マスク」に一步踏み出す コロナ対策に手を緩めることなく対応

日本人は幼少の頃から学校で給食当番が使用するように、マスクになじみが深く、日頃から風邪の予防や花粉症対策など生活のツールとして定着しています。マスク愛好者も少なくないこともあって、号令一下とはいかないようです。しばらくは様子を見ながら使用する層と着けない人との混在が続くことになりそうです。お客様をお迎えする私どもとしては、今しばらくマスク、消毒、換気等のコロナ対策に手を緩めることなく対応していきたいと思

