



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

■2023年4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!

住宅の意識調査の主な結果

男女、年代、地域別で「賃貸派」が増加

「賃貸派」の占める割合は約22%

賃貸時に重視するのは「家賃」

物件情報よりも住環境を重視

情報入手は「インターネット」が最多

次いで「不動産店へ直接行く」

また、賃貸時に重視する点については、「家賃」が2020、21年度に引き続き最多。次いで、「交通の利便性が良い」「周辺・生活環境が良い」と続き、間取りや日当たりなどの物件情報よりも、住環境が重視されているようです。ただ、年代別に見ると、60代以上は

日当たりを重要視しています。このほかにも、「間取り(プラン・部屋数)」「日当たり・住宅の向き」「コンビニ・スーパーなど商業施設が近い」「地理的な災害リスクが低い」「住宅の構造」「住み慣れたエリア」などもチェックされています。とくに、昨今のコロナ禍の影響もあって、「医療機関が近くにある」が注目されています。ところで、物件情報入手の経路については、やはり「インターネット」が最も多く、性別、年代、地域ともにトップで、完全に定着しているといえます。

「2022年度 住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」は、全国の20歳以上の男女を対象に9月の「不動産の日」にアンケートしたもので、回答者数は約2万3千件。調査結果の中から賃貸住宅に関連する項目を中心に上げてみました。アンケートによると、「持ち家派」約78%に対して、「賃貸派」の占める割合は約22%で、2021年度に比べ「持ち家派」がやや減少したのに対し、「賃貸派」が持ち家派の減少分増加しています。男女別、年代別、地域別で見ても「賃貸派」が増加。賃貸派の理由としては、「住宅ローンに縛られたくない」が最も多く、次いで「天災が起きた時に家を所有していることがリスクになると思うから」「税金が大変だから」がメインとなっています。

変わっていません。やはり、税金よりも住宅ローン、天災など将来のリスクについての意識が高いことや、若い年代ほど仕事を懸念していることが読み取れます。



「住宅ローンに縛られたくない」等の理由で、賃貸住宅を生活のベースとする「賃貸派」が、増加しています

常にならぬ一定数の割合を占める「賃貸派」の多様な要望に添う。なお、不動産取引において、昨年5月より賃貸契約などの電子契約が解禁されたことについて、「知らない」が約72.2%で最多、「知っている」が6.3%、「聞いたことがある」が21.4%といった結果です。こうしたデータを見てみると、賃貸住宅を生活のベースとする「賃貸派」の占める割合が常に一定数おられるのが分かります。そうした賃貸住宅入居者の多様な要望に添うことが、課題といえるでしょう。

「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」に見る入居者動向

男女・年代・地域別で「賃貸派」の割合がやや増加

若い年代ほど仕事や家族構成の変化に懸念

「住宅の構造」「住み慣れたエリア」などもチェックされています。とくに、昨今のコロナ禍の影響もあって、「医療機関が近くにある」が注目されています。ところで、物件情報入手の経路については、やはり「インターネット」が最も多く、性別、年代、地域ともにトップで、完全に定着しているといえます。

賃貸マーケット情報



今後の景気は、緩やかに持ち直し・おむね横ばい、と見られています

「大阪府の他区」で「賃貸ニーズ」の増加傾向が続く」としています。一方、近畿圏の賃貸市場では、

帝国データバンク
『TDB景気動向調査(全国)』
不動産DIは2カ月連続で改善
(株)帝国データバンクが3月3日発表

内閣府
『景気ウォッチャー調査』
緩やかな持ち直しが続く
調査結果から景気ウォッチャーは、「景気は緩やかに持ち直している。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、緩やかな持ち直しが続く」とみている」とまとめている。

日次発表した『TDB景気動向調査(全国)』によると、2月の景気DIは、前月から横ばいの42.1となり、国内景気は足踏み状態で推移しました。業界別の不動産DIでは、前月比0.2ポイント増の46.3と2カ月連続で改善。

また、国内景気の今後については、「下振れ要因を多く抱えて弱含みながらも、おむね横ばい傾向で推移すると見込まれる」としています。

LIFULL
首都圏の賃貸市場は郊外で掲載賃料が前年比上昇
(株)LIFULLは3月9日に「LIFULL HOME'Sマーケットレポート2022年10〜12月期」を発表しました。

それによると、首都圏の賃貸市場は、掲載物件平均賃料が「東京都心6区」「東京23区その他」が前年比いずれもほぼ横ばいで、郊外では「東京都下」「埼玉県」「千葉県」が、前年と比べて上昇しています。ただ、郊外で掲載賃料が前年比上昇するも、反響賃料は下落傾向。

ニュースフラッシュ

主要都市の地価は3年ぶりに全ての地区で上昇または横ばいに、下落地区はゼロ

景気の緩やかな持ち直しを受けて、土地価格の上昇が見られます。国土交通省が公表した令和4年第4四半期の地価動向を調査した、高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)によると、令和4年10月1日~令和5年1月1日の地価動向は、ウィズコロナ下でもマンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復が進み、令和元年第4四半期以来3年ぶりに、全ての地区において上昇または横ばいとなり、下落地区はゼロとなりました。

この調査は東京圏の35地区を始め、大阪圏19地区、名古屋圏8地区、地方圏18地区の全国80地区を対象で、住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続し、23地区全てで上昇が継続しました。

商業地でも、店舗系の地区を中心に人流の回復傾向を受け、店舗需要の回復が見られたことなどから、上昇地区が増加し、下落地区がゼロとなりました。



体感治安の不安感から「安全・防犯」により強い関心

入居条件にセキュリティ内容のチェック

各地で相次ぐ広域強盗事件や特殊詐欺の発生から、治安の悪化がクローズアップされています。そうした折、賃貸住宅では防犯対策に強い関心が集まっています。

国土交通省と警察庁が連携した防犯に配慮した共同住宅の普及施策「共同住宅の防犯上の留意事項」及び「防犯に配慮した共同住宅の設計指針」

- ①「周囲からの見通しを確保する」
②「居住者の帰属意識の向上、コミュニティ形成の促進を図る」
③「犯罪企図者の動きを限定し、接近を妨げる」
④「部材や設備等を破壊されにくいものとする」

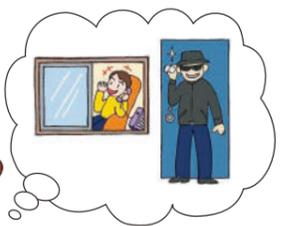
東京都「犯罪の防止に配慮した住宅の構造及び設備等に関する基準」

- ① 防犯カメラの設置
② 共用玄関に各住戸と通話可能なインターホンの設置
③ オートロックシステムの導入
④ 玄関扉にドアスコープ・ドアチェーン設置などを推奨

わが国の刑法犯の認知件数は、長らく減少傾向にあったのですが、警察庁が公表した「令和4年の犯罪情勢」によると、警察が認知した令和4年の刑法犯は、前年比5.9%増の約60万件で、20年ぶりに増加に転じました。平成14年をピークに、15年以降一貫して減少してきた刑法犯認知件数が、20年ぶりに前年比増加したことから、国民の体感治安に不安感が広がっているのです。

このうち、住宅を対象とした空き巣、忍び込みの侵入窃盗は減少傾向にあるものの、令和4年は約1万6千件で、強盗が家人を脅す住宅を対象とした侵入強盗は、前年比2割ほど増えて

います。



防犯設備の充実は、賃貸住宅の付加価値を高め、入居率向上に役立っています



侵入する手段は、施錠されていない場所を探して侵入する無締まり、ガラス破り、合鍵、ドア施錠破り、サムターン回し、ピッキングなどとなっています。合鍵を使つての侵入も目立っているのですが、最近では窓ガラスを破壊して押し入る強盗事件が連続して発生しています。

優れたセキュリティ機能が入居促進に繋がります

こうした犯罪の発生状況を受けて、近年、賃貸住宅の入居者は住居を選ぶ条件に、賃料、交通の便、生活環境に次いで「安全・防犯」を挙げる傾向がより

強くなってきました。事実、優れたセキュリティ機能を持つ防犯に配慮した賃貸住宅は、入居者の安全を守ると同時に、物件の付加価値を高め、入居者の高い評価を得て、入居促進に繋がっています。

そのために今日、オートロック、防犯カメラ、TVモニター付きインターホンの取り付け、ピッキング対策錠の使用、防犯フィルム・防犯センサーの使用、共用スペースの防犯設備の充実などが必須となっています。高気密や高断熱、優れた遮音性同様、警報装置や盗難防止設備を充実させるほど、住居のグレードが高まり、入居率向上に役立っています。

こうした犯罪の防止に配慮した対応策は、入居者に安全で気持ちよく住んでもらうこともさることながら、下見案内時のセールスポイントに繋がります。つまり、防犯に配慮したアパート・マンションは、結局、賃貸経営を守ることにもなります。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

幅を持たせたタイムリーな家賃設定で契約決定に役立て、入居率の向上を図る

年々の出費に無理のないように、収入に見合ったリーズナブルな家賃のアパート・マンションを探しておられます。



では、入居者を募集する際、どのような条件で、建物構造、設備内容、最寄り交通機関、周辺環境でおおよそ決まります。JR○○線・○○駅下車徒歩6分、築5年目の南向きに建つ4階建てマンション1LDK(○○㎡)の端部屋、日当たり良好・追い焚き機能付き・トイレ別で、お家賃は○万



の相場観に加えて、フリーレントなどを考慮して家賃を設定することが、契約決定に役立つと考えられます。

当初の家賃の1〜2カ月分をサービスするフリーレントを、

円。こうした表記を参考にして、お客様は物件を選択されます。やはり、市場価格を反映している相場をよりどころに、無理のないタイムリーな家賃設定が入居率の向上に結びつくのですが、地域の

入居者募集の一手法として臨機応変に活用すれば、それなり効果が得られます。ここ一番でお客様を説得、決断させるタイムリーな家賃を打ち出すことは、契約決定に非常に有効的だと思います。そのために、事前に幅を持たせた家賃設定をしておくことも、重要なポイントとされます。

いづみハイツ指扇 302号室
・月額賃料 80,000円
・年間賃料 960,000円
・利回り 8.13%

- ◆JR川越線「指扇」駅北口より徒歩4分！
◇3階南西向き、日当たり良好です！
◆ペット飼育・楽器使用可(別途規約有)
◇希少！！メゾネットタイプです
◆オーナーチェンジ



投資用区分マンション
価格 1,180万円
最寄り駅 JR川越線「指扇」駅 徒歩4分
所在地 埼玉県さいたま市西区大字宝来1517番1
完成年月 1990(平成2年)年6月 築
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建3.4階部分
専有面積 64.66㎡(登記簿) 8.54㎡(バルコニー)
土地権利 所有権
用途地域 第一種住居地域
管理会社 株式会社小泉ホーム
管理費 8,400円/月
修繕積立金 1,930円/月
専用庭使用料 なし
現況 賃貸中
引き渡し日 相談
ペット 可
備考 都市ガス・公営水道・公共下水

ちょっと一服

所有者不明土地の利用円滑化の促進を図る「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律(改正法)」の土地・建物管理制度に係る民法の特例が4月1日施行されます。

春の商戦も大詰め、最後の商談に臨みます 新たな「指針」のもとに感染リスクに備える

もも新たな指針のもとに、手指の消毒や、マスク着用の徹底を図り、感染リスクに備えたいと思います。年明けからスタートした春の商戦も、大詰めに迎えています。しかしまだ学校、職場での新生活の新生活となる賃貸住宅を決めかねておられる方がたくさんいるため、しばらくは気を抜くことなく、お客様との商談に臨みたいと思います。オーナー様におかれましては、ご用意をお願いいたします。

EST INC 株式会社エストハウジング
TEL 048-290-3100
FAX 048-290-3101
MAIL est@est-21.com
定休日: 第1・3火曜日、毎週水曜日
取引態様: 専任媒介

(※) 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。