

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5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

投資意欲が旺盛な一方 シビアな経営環境の賃貸市場

確かに賃貸住宅の新設が好調で、マンション・アパート棟の不動産価格指数も高い状態が続いています。

色々な要因が重なっていますが、不動産価格の高値がユーザーを賃貸住宅にシフトさせ、賃貸市場を押し上げているようです。



景況感に對する企業の声として、「新型コロナ禍の反動なのか、企業の転勤が急増。住宅需要が増えている」「新型コロナウイルス明けでメンテナンス関連需要が増加する」といった声が挙がっています。ところで、昨年の首都圏新築マンションの平均価格がバブル期を2年連続で上回り、ここへ来て頭打ちの傾向を見せていますが、それでも人気から強気の売り込みが続いています。

このように旺盛な投資が続く賃貸市場ですが、一方で市場の動きは速く、経営環境はシビアになっていきます。それだけに、管理の充実を図って、変化に備えたいものです。

マンション・アパート(一棟)の 不動産価格指数も最高の伸び

そして、不動産投資市場の好調を受けて、同省発表の令和4年第4四半期分の不動産価格指数(商業用不動産)によると、マンション・アパート(一棟)は前期比1・9%増で、平成22年の平均を100として159・1と、22年以来、最高となりました。



不動産投資市場の景況感が良好なことから、賃貸住宅建設が進み、新築物件の供給が増えたことで市場の賃料アップの気配が強まっています

賃貸住宅の供給者の不動産投資家も積極姿勢で、賃貸住宅関連への投資は、安定したキャッシュフローが期待できる不動産として、投資需要が強く、相次ぐ新規建設、物件売買が見られます。

それがよく表れているのが、賃貸住宅の新設です。国土交通省の発表によると、2月の貸家の新設住宅着工数が前年同月比4・7%増と、24カ月連続の増加となっています。

賃貸住宅にシフトするユーザーが市場の人気押し上げる

住宅価格の高騰を反映して、賃貸住宅の注目度が高まっています。景気の回復やコロナ禍の反動による人流の活発化などから、賃貸住宅の需要の伸びとともに市場の改善に期待がかかっています。4月現在の賃貸経営を取り巻く市場環境をまとめてみました。

景気ウォッチャーの見方 「景気の先行きは持ち直しが続く」

政府発表の景気予測ですが、内閣府が4月10日に公表した3月の「景気ウォッチャー調査」の結果によると、3月の景気の現状判断DIは、前月差1・3ポイント上昇の53・3とし、2・3カ月先の景気の先行きに対する判断DIでは、前月を3・3ポイント上回り、54・1となりました。

こうしたことから、景気ウォッチャーの見方は、「景気は、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、持ち直しが続く」とみている」とまとめています。

また、帝国データバンクの3月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果は、3月の景気DIは前月比1・8ポイント増の43・9と4カ月ぶりに改善し、業界別での不動産DIは、前月比1・2ポイント増の47・5と3カ月連続で改善。景況感に對する企業の声として、「新型コロナ禍の反動なのか、企業の転勤が急増。住宅需要が増えている」「新型コロナウイルス明けでメンテナンス関連需要が増加する」といった声が挙がっています。

コロナ禍後の不動産市場の活性化を受けて、積極姿勢の賃貸投資

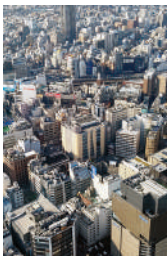
ニュースフラッシュ

「令和5年地価公示」 全国の地価動向は全用途平均で2年連続上昇

土地価格の上昇が、全国において目立ってきました。令和5年1月1日時点の「令和5年地価公示」が、全国の全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。全国2万6,000地点を対象に実施した調査結果によると、新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、ウィズコロナの下、景気が緩やかに持ち直し、地域や用途などにより差があるものの、都市部を中心に上昇が継続しました。地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となりました。

全国平均で上昇しているのを始め、三大都市圏でも全用途平均・住宅地は、東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大しています。

また、地方圏の全用途平均・住宅地・商業地が2年連続で上昇し、上昇率が拡大。札幌市、福岡市など地方4市では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも10年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。



賃貸マーケット情報



外国人の賃貸ニーズも増加し、トラブル防止のための「ガイドライン」が求められているものです

国土交通省は、外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居を目的として、外国人受入れのポイントをもとめた実務対応のマニュアル「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」を作成しました。部屋の探し方、契約の手続き、入居後の注意点など、日本で部屋探しをして生活をする上で必要な基礎知識や役立つ情報が書かれています。

国土交通省
「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」を作成

東京都
「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」3カ国語版を追加

契約時に役立つ各種チェックシートや「入居申込書」「重要事項説明書」「賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)」「定期賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)」等の見本も掲載されています。同省のホームページからダウンロードできます。

東京都は、外国人向けに賃貸借のルールやマナーについてまとめたリーフレット「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン概要版」の英語、中国語、韓国語版に、新たに「ベトナム語版」「タガログ語版」「ネパール語版」を追加しました。この冊子は賃貸契約のルールや慣習について、イラストを多用して解説しているほか、退去時の原状回復や入居中の修繕に関する基本的な考え方を説明し、トラブル回避のポイントや相談事例、都の相談窓口の紹介なども盛り込んでいます。

ガイドラインは、都のホームページでダウンロード可能で、都庁や不動産業団体、市区町村の住民登録窓口等で印刷したりリーフレット(8P)が配布されています。

変化が見られる賃貸市場と最新の市況模様

賃貸ニーズの高まりで好転する市場

コロナ禍が収まりつつある中、賃貸住宅需要も着実な広がりを見せています。それとともに、賃貸市場にも変化が見られます。変化する賃貸市場と市況を探ってみました。



今日の賃貸市場を取り巻く環境ですが、コロナ禍によって圧迫されていた要因が少しずつ改善されていることが、市場の好転を促しているようです。

まず、景気が穏やかなペースながら回復基調にあつて、今後に期待できる点が挙げられます。そして、景気が改善すれば、ベ

イスアップによる収入増や企業の転勤が増え、社宅需要も増え、テレワーク普及の落ち着きと都心への人口回帰の定着で、都心部における賃貸ニーズの高まりが見逃せません。



賃貸市況を取り巻く環境の変化

- ・穏やかながら景気の回復基調
- ・ペースアップによる収入増に期待
- ・テレワーク普及の落ち着き
- ・都心への人口回帰の定着
- ・インバウンド需要の回復

もに、外国人対象の賃貸ニーズも増加に転じ始め、外国人移動者が2月の場合、都道府県内で前年同月比44%の増加となっています。

全国8エリアの賃貸マンション平均募集家賃が前年同月上昇

次に足許の賃貸市況を、発表される各社のデータから見ていきます。

千葉県、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市の8エリアにおいて、全面積帯で平均募集家賃が前年同月から上昇。

また、(株)東京カンテイが発表した、3月の三大都市圏の分譲マンション賃料月別推移によると、首都圏の分譲マンション1平方メートル当たり賃料は3476円となり、5カ月連続で上昇し、都県別で東京都は6カ月連続で上昇しました。

(株)LIFULLの「ライフホームズマーケットレポート2022年10・12月期」では、「首都圏の賃貸市場は、郊外で掲載賃料が前年比上昇する一方、ユーザーの需要を反映する反響賃料は下落傾向。近畿圏の賃貸市場は、大阪市近郊の賃貸需要の増加傾向が続く」としています。

賃貸借契約の終了まで継続して契約更新をお願い「火災保険」に関連する話をさせていただきます。

保険は掛け金の負担は生じますが、ありがた味を実感するの

賃貸経営ワンポイントアドバイス

損害に備えるための「火災保険」は必須 総合補償型の「住宅総合保険」が一般的

1様負担の火災保険に加入されていますが、入居者にも損害に備えるための火災保険が必要と



部屋をお探しのお客様と賃貸借契約を結びますと、次に火災

入居の条件にお願いしているのが大半です。

火災の原因とする損害を補償する保険が火災保険で、現在は火災のほか自然災害や水濡れ、家財や現預金の盗難などの事故に対しても保険金が支払われる総合補償型の「住宅総合保険」

る損害に備えるのが「個人賠償責任保険」。

貸主に対して借主が負わなければならない損害賠償責任に備えるため、損害を補償するのが「借家人賠償責任保険」。この2つを特約としてセ

賃貸入居者向け火災保険		
	保険の種類	内 容
基本契約	住宅総合保険	原状回復義務に対応 借り主の家財の火災保険
	借家人賠償責任保険(任意)	貸主に対する損害賠償責任
特約	個人賠償責任保険(任意)	他人への損害賠償責任

が一般的になっています。

ットします。この2つの特約は賃貸住宅にははずせない、必要なものです。

このほかにも隣家の出火などによって水をかぶるなどの損害が出た場合、入居者が自分で家財を守るために、「家財保険」があつて、特約で加えられます。

保険会社によって、賃貸家財総合保険、住生活総合保険、賃貸住宅補償総合保険など、商品名が異なりますが、基本は借主の家財と事故に付随して発生する費用についての補償となっています。

ちょっと一服



全国の自治体で初めてとなる京都市の「非居住住宅利用促進税」(空き家税)が、総務大臣の同意も得て、動き始めます。

京都市で空き家税がスタート 他の自治体の動向が注目される

い課題で、今後の動向が注目されます。



西山崎テラスハウス	
月額満室想定賃料	¥150,000
年間満室想定賃料	¥1,800,000
満室時想定利回り	6.72%



◎東南の角地、日照良好です
◎土地・57.8坪あり
◎3DK×2戸 ・ 現在満室賃貸中
◎徒歩圏内にお買い物できる施設充実!!
◎L号室【2019年リフォーム工事済】



投資用テラスハウス	
価格	2,680万円
最寄駅	JR京浜東北線【北浦和駅】 バス7分【山崎】下車 徒歩4分
所在地	さいたま市緑区三室298-2
土地権利	所有権
用途地域	第一種低層住居専用地域
土地面積	191.22㎡(57.8坪)
建蔽・容積	50%・100%※絶対高さ10m
接道	南側、東側【認定路線：市道L-1216号線】
構造	木造スレート葺2階建
完成年月	昭和59年【1984年】4月9日：築39年
建物面積	1F:69.56㎡/2F:59.62㎡
現況	賃貸中
引き渡し日	相談
ライフライン	公営水道/公共下水/プロパンガス
備考	○準防火地域/景観誘導区域 ○駐車場無料(小型車限定) ○現況有姿、境界非明示 ○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。

※利回りは(満室時年間賃料÷物件価格)の単純利回りです。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。

株式会社エストハウジング

埼玉県知事免許(6)第17284号
〒333-0801 川口市東川口3-1-4

定休日:第1・3火曜日、毎週水曜日

TEL 048-290-3100

FAX 048-290-3101

MAIL est@est-21.com

■取引態様:専任媒介