

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 6 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

景気の先行きは価格上昇の影響等を懸念しつつ持ち直しが続く

賃貸関連の投資は警戒感の強い中、多様な展開見せる

新型コロナウイルスの感染症法の 5 類移行にともない、人々の活動の広がりとともに、景気の好循環が各方面で見られます。人流の増加が賃貸住宅市場にも好影響を及ぼして、回復傾向が強くなっています。今後の賃貸需要の押し上げに期待を寄せるところです。

若年層に貸家に住み続ける人が増えている

賃貸市場を取り巻く景気の局面を内閣府、日銀等の調査・報告から不動産、賃貸住宅関連の情勢をまとめてみました。

景気の指標となっている内閣府が 5 月 11 日に公表した、『景気ウォッチャー調査』（街角景気）によると、4 月の現状判断 DI（季節調整値）は、前月差 1・3 ポイント上昇の 54・6 となり、2 ヶ月先の景気の先行きに対する判断 DI は、景気の判断の分かれ目となる「50」を上回って、55・7 となりました。家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全ての DI が上昇したこと、前月を 1・6 ポイント上回ったものです。

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。



景気の回復基調とともに、資材の高騰や金利上昇の警戒感が強い中、各地の賃貸住宅投資に多様な動きが見られます

価格の上昇によって、住宅ローン返済額が増す中、家賃対比で割高感が出ており、若年層や低所得者層では貸家に住み続ける人が増えている」（金沢）、「半導体関連企業の相次ぐ進出に伴い、賃貸住宅のニーズが高まっているため、着工戸数は高水準で推移する見込み」（熊本）など、地域ごとの多様な展開が見られます。

（株）帝国データバンクの 5 月 8 日発表の『TDB 景気動向調査（全国）』によると、4 月の景気 DI は前月比 0・7 ポイント増の 44・6 となり、2 ヶ月連続で改善しています。

不動産業界に対しては、4 月連続で改善し、資材価格の高騰や金利上昇など先行きに対する警戒感強いものの、「地価の値上がり」と低金利により投資ブームがある」「アフターコロナに向けた動きも好循環に」と捉えています。

募集家賃は全国的にも上昇基調見せる

こうしたマクロ的な傾向の一方、足下の 3 月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート募集家賃動向」では、不動産情報サービスのアットホーム（株）によると、賃貸マンションの平均募集家賃は、東京 23 区、東京都下、神奈川県、千葉県、名古屋市など 7 エリアにおいて、全面積帯で前年同月から上昇しています。

不動産・賃貸市場の環境の改善進む

景気の改善が調査統計からうかがえます。不動産市場に影響を及ぼすインバウンド増には期待しますが、気になるのは原材料費の値上げです。

今後、コロナ禍で伸びたテレワークや郊外志向がどのように変化するかが必要です



「緩やかに持ち直している」などとしています。賃貸住宅の投資について、関連する企業から次のような声が挙がっています。「貸家の着工は相続税対策等の需要を背景に増加基調をたどるとみている」（大阪・神戸）、「住宅

賃貸マーケット情報

「省エネ基準」適合義務化

新築の基準が変わる令和 7 年予定の省エネ基準の適合義務化に備える

昨年 6 月に公布された「改正建築物省エネ法」により、再来年 4 月には、全ての新築住宅の「省エネ基準」適合義務化の実施が予定されています。賃貸住宅も例外ではありません。

政府は 2050 年までに温室効果ガスの排出をゼロにする、カーボンニュートラルを目指しています。そして、カーボンニュートラルの実現に向けて、住宅・建築物の省エネ対策を強力に進めるための改正建築物省エネ法が令和 4 年 6 月 17 日に公布され、7 年 4 月には全新築住宅に省エネ基準適合の義務化が予定されています。

法の改正により、「エネルギー消費性能の表示制度」や「新築住宅・新築非住宅に省エネ適合義務」などが課せられます。エネルギー消費性能の表示制度とは、建築物の販売、賃貸を行う事業者に対して、その販売、賃貸を行う建築物について、エネルギー消費性能の表示に努めなければならない、というものです。

これまで省エネ基準への適合義務は、延床面積が 300 平方メートル以上の非住宅に限られていましたが、令和 7 年 4 月からは 300 平方メートル未満のアパートも適合義務が生じます。

省エネを全面に打ち出した ZEH 賃貸住宅 LCCM 賃貸住宅 省エネ基準へ適合しない場合、確認済証や検査済証が発行されず、完了検査時においても省エネ基準適合の検査が行われます。このように令和 7 年 4 月の施行日以後、工事に着手する建築物の建築が適合の対象となります。

省エネ基準の適合義務化の実施まで 2 年を切っているのですが、オーナー様におかれましては今後、賃貸住宅の新築を計画されている場合、省エネ対策を避けて通ることができなくなります。そこでこの機会に、ZEH 賃貸住宅や LCCM 賃貸住宅の次代のアパート・マンションにチャレンジされてはいかがでしょうか。



2025 年以降、全ての新築住宅に「省エネ基準」への適合が義務化されます

貸店舗の探し方は、「日中の人・車の往来」「最寄駅からの距離・道のり」を重要視

貸店舗の探し方を調査した結果が、不動産情報サービスのアットホーム（株）から発表されました。それによると、店舗を借りた場所は、飲食店・飲食店以外のいずれも「自宅の近く」が最多で、「自宅の最寄駅近く」「職場の近く」と続きます。誰かに紹介された場所や収益が見込めそうなエリアより、通いやすい場所や自分がよく知る土地勘のあるエリアを優先しているようです。

借りた店舗の立地条件は、飲食店・飲食店以外のいずれも「駅前立地」が最多で、飲食店では次いで「商店街」「繁華街」と人通りの多さが優先されています。

また、重視した環境などの条件では、飲食店・飲食店以外ともに「日中の人・車の往来」「最寄駅からの距離・道のり」「通行人の目につきやすい」が上位となりました。

物件の仕様・設備に関しては、飲食店・飲食店以外ともに「物件の面積」がトップで、次に「物件の形状」となっています。



ニュースフラッシュ

コロナ禍後、新しい試みも見られる賃貸住宅市場

人の移動数の増加で需要の広がりも期待感

3年に及んだコロナ禍から回復する中、賃貸市場においても多くの変化が生まれ、新しい試みもスタートしています。とくに目立った賃貸住宅関連のトピックスを紹介します。

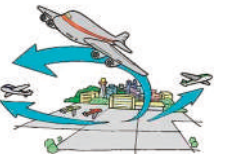


「住民基本台帳の人口移動率」人の動きが回復に向かう

賃貸市場に影響を及ぼす人の移動について、総務省が発表した令和4年の「住民基本台帳の人口移動率」によると、コロナ禍で極度に縮小した人の動きについて、回復に向かっていくことがよく分かります。

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%増加しましたが、全国の移動率（人口に対する移動者数の比率）でも、市区町村間・都道府県間が前年に比べわずかながら上昇し、都道府県内は前年と同率となりました。

京都、東京都特別区部は、それぞれ前年に比べわずかながら上昇し、名古屋圏、大阪圏は転出超過となっています。都道府県別転出超過率は、転出超過となっている36道府県のうち、20道県で前年に比べ上昇。東京都特別区部は、前年の転出超過から転入超過へ転じました。



インバウンドやビジネスで人の往来が活発になれば賃貸市場も広がります



146・8、オフィスが同3・9%減の149・5、マンション・アパート（一棟）は同1・2%増の157・9です。不動産価格指数は平成22年の平均を100として算出。

「京都市」

市営住宅を賃貸住宅向けに活用 京都市はこのほど、現在、空き家となっている市営住宅を賃貸住宅向けに活用していく、と発表しました。

およそ2万3千戸ある市営住宅のうち、数百戸の空き住戸を民間事業者（不動産会社等）に貸し付け、民間事業者の資力とアイデアで若者・子育て世帯向けにリノベーションした後、賃貸として使うものです。初年度の令和5年度は70戸程度を見込んでいます。

こうした取り組みは全国で初めてといわれていますが、全国の自治体が所有する住宅の空き家は相当な数に上りますから、今回の京都市の事例は注目されると思います。

ちょっと一服



戸建て賃貸住宅は比較的物件数も少なく、賃料も高めですが、市場では常に根強い人気があります。共同住宅にない独立性が好まれているものです。

この時期、雨漏り、風通しには普段以上に気をつけましょう

これは、賃貸経営のヒントになる話だと思います。入居者の希望に合わせてフルバジョンの設備・機器を揃える方法と、限られた投資で、コンパクトながら工夫を凝らして、暮らしの質を確保する居住を提供するスタイルがあると思われまます。



コロナ禍で影響を受けた賃貸市場も人に戻って落ち着きを見せつつあります

賃貸経営のノウハウが集約されているのが「管理」の総合力

賃貸経営は20年、30年と長い事業となります。入居者募集から始まって、賃貸借契約を結び、契約の更新・終了後の原状回復の手続きを経て、また新たな入居者の募集が始まります。各業

賃貸経営ワンポイントアドバイス

時代の変化がとてつもなく速い現在こそ「管理」の果たす役割が重要となっています

務は業法に基づいて的確に行われ、ささいなミスも許されません。担当者の長年の経験と社の



積み重ねた専門知識がものを言います。そして、賃貸経営のノウハウ

最大化を図り、物件の価値を高めるコンサルティングまでの幅広い領域が管理の仕事と位置づけられています。

募集から部屋付け完了で終わりというのではなく、常に先を見据えて、空室対応に手を打つプランニングが求められるのです。従来の管理様式から一歩踏み込んだスタイルで、「管理機能」に「経

賃貸住宅管理業務の主だった内容

- 入居者管理
- 清掃・建物管理
- 設備管理
- PM (プロパティーマネジメント)

営機能」を付加したプロパティーマネジメント（PM）の手法が重要とされているものです。

時代の変化がとてつもなく速く、賃貸経営の舵取りが難しくなっている今日こそ、管理の果たす役割が重要となっています。管理を充実させるためにも賃貸経営委託契約を結び、日々の連絡を密にしてご相談を重ね、大事なことを決めて実行するのが、結局、経営安定の早道ではないかと考えています。管理でお悩みでしたら、何なりとご相談ください。

【第13大宮ハイツ301号室】



- ・月額賃料 45,000円
- ・共益費 5,000円
- ・年間賃料 600,000円
- ・利回り 9.2%

<物件概要>

- ◆埼京線「日進駅」より徒歩7分！
- ◇日当たりの良い南向きの角部屋です☆
- ◆近隣商業施設充実！！
- ◇イオン大宮店まで自転車で6分

301号室：簡取付図



LIFE INFORMATION

- ・ローソン宮原駅前店・徒歩6分(約450m)
- ・ヨークマート日進店・徒歩8分(約600m)
- ・マクドナルド大宮バイパス宮原店・徒歩約7分(約550m)
- ・埼玉信用金庫 宮原支店・徒歩6分(約5000m)
- ・イオン大宮店・徒歩19分(約1500m)

※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(7)第17284号
〒333-0801 川口市東川口3-1-4
048-290-3101

定休日：第1・3火曜日、毎週水曜日

■取引態様：媒介

https://www.est-21.com

