

ESTINC.

エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■2023年7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

『令和4年度住宅市場動向調査』結果に見る最新賃貸住宅事情

賃貸住宅選びのポイントは家賃、立地環境、広さ・設備

住宅政策の企画立案の基礎資料とされている『住宅市場動向調査報告書』の令和4年度分がこのほど、国土交通省から公表されました。コロナ禍に伴う「新しい生活様式」を踏まえ、「在宅勤務スペース」などについて追加調査しています。

首都圏、近畿圏、中部圏の1都2府7県を対象に、訪問留置調査として全国規模で年1回実施されるこの調査は、現在の賃貸住宅入居者の平均像とともに、賃貸住宅市場の全体的な傾向を理解するのに参考になります。

令和4年度の調査は、新型コロナウイルスの影響を把握するため、「住宅取得等の過程におけるインターネット活用状況」「在宅勤務・在宅学習スペースの状況」などが、新たな調査項目として追加されています。

報告書によると、引越した賃貸住宅の選択理由として、「家賃が適切だった」が最も多く、次いで「住宅の立地環境が良かった」「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かった」「交通の利便性が良かった」「職場から近かった」がベスト5です。

こうした傾向は過去5年ほぼ変わっていません。やはりいつの時代も、家賃、立地環境、広さ・設備が賃貸住宅選びのポイント



賃貸住宅入居世帯は、賃貸住宅からの住み替えが最も多く、約45%を占めています。次いで親族の住宅からの住み替えが約27%です。具体的には、新設が続いている賃貸住宅の建築時期を見ますと、「平成27年以降」が全体の約35%を占め、「平成17～26年」が約12%、「平成7～16年」が約12%、「昭和60～平成6年」が約17%で、平均築後年数は17・3年です。過去5年の平均は16・32年となっています。

3割強が「在宅勤務に専念できる個室がある」
なお、新たな調査項目として追加された、賃貸住宅の在宅勤務等の個室スペースについては、「在宅勤務に専念できる個室がある」が約33%、「仕切られたスペースがある」が約7%、「仕切られてはいないが在宅勤務に専念できるスペースがある」が約21%、「個室やスペースなどはない」が約37%。6割強がスペースを確保できていました。

賃貸住宅入居者の居住人数・世帯主の年齢

年齢的には賃貸住宅入居世帯の世帯主は、30歳未満が30.7%で最も多く、次いで30歳代が26.4%。そして、平均年齢は39.4歳です

一世帯当たりの居住人数は1人が38.5%で最も多く、2人が31.6%、3人が18.1%。平均人数は2人となっています



また、入居を決めた賃貸住宅の情報の収集は、「インターネット」を通じて最も多く、物件情報収集のメインとなっています（「ニュースフラッシュ」参照）。

また、入居を決めた賃貸住宅の情報の収集は、「インターネット」を通じて最も多く、物件情報収集のメインとなっています（「ニュースフラッシュ」参照）。

ニュースフラッシュ

「インターネットを通じた情報収集」がメイン 「オンライン会議システムを活用した商談」は低水準

コロナ禍を機に、社会全体のデジタル化に拍車がかかっていますが、国土交通省発表の「令和4年度住宅市場動向調査」の結果によると、賃貸住宅入居世帯が部屋を決めるのに、物件情報を収集した方法は、「インターネットで」が最も多く、「インターネットを通じた情報収集」が物件情報収集のメインとなっています。

ところが、情報収集のメインのツールとなっている半面、「オンライン会議システムを活用した物件説明・商談」は低水準にとどまっていることが分かりました。

インターネットで、「オンラインでの重要事項説明」「オンライン会議システム（ZOOM、Teams、Skype等）を活用した物件説明、商談」「VR（仮想現実）または、AR（拡張現実）ツールを活用した物件内見」などは、現時点では意外と低水準にとどまっています。

令和4年5月に、不動産取引時における書面の電子化が解禁になりましたが、本格的な使用にはもう少し時間がかかりそうです。



賃貸マーケット情報



人の動きもコロナ禍前に戻って、景況感も回復基調が見られます

景気の指標となっている内閣府が6月8日に公表した、『景気ウォッチャー調査』（街角景気）によると、5月の現状判断DIは、前月差0・4ポイント上昇の55となり、2～3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは、前月比1・3ポイント下回り、54・4。こうしたことから景気ウォッチャーの見方は、「景気は緩やかに回復している。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」とまとめている。

一方、賃料傾向については、不動産情報サービスのアットホーム（株）の全国主要都市「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（4月）によると、「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・名古屋市中・大阪市・福岡市の7エリアが全面積帯で前年同月上回る」とし、（株）LIFULLの「LIFULL HOME'S」マーケットレポート2023年1～3月期は、「ファミリー向き賃貸物件は直近1年首都圏郊外で掲載賃料の上昇傾向が続く」としています。

景気と賃貸市場に関する調査結果

景気の先行きは「持ち直し」に期待 不動産流通市場は活発な声が挙がる

賃貸住宅市場を取り巻く景気の局面を、公表されている内閣府等の調査結果からまとめてみました。不動産、賃貸住宅関連分野も「持ち直し」から、「好調」の気配が見られます。

業界別で不動産DIは、前月比1・1ポイント増の50・7。5カ月連続で改善し、2018年9月以来4年8カ月ぶりの50台。景況感に対する企業の声として、賃貸や売買に関わらず空室に関する問い合わせが多く、「賃貸物件の供給が必要に足りず家賃が上昇」（貸家）や「不動産価格が堅調であり融資環境も明るい」とため不動産流通市場は活発である」（建物売買）などが挙がっています。

7エリアで全面積帯が 前年同月上回る

『住宅市場動向調査報告書』から見る家賃・敷金・保証金等の動向

家賃は横ばい・微増からやや高額傾向

令和4年度の『住宅市場動向調査報告書』から、家賃や敷金・保証金等の動向をまとめてみました。コロナ禍にあっても大きな変化もなく推移している賃料の傾向が読み取れます。

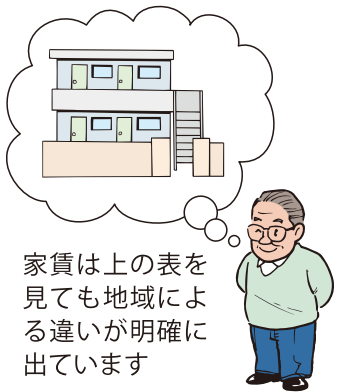
3大都市圏の月額家賃の内訳 (%)				
	3大都市圏	首都圏	中京圏	近畿圏
2.5万円未満	3.0	1.9	3.4	5.2
2.5万円～5万円未満	14.3	11.7	25.8	13.1
5万円～7.5万円未満	36.7	35.0	43.8	35.9
7.5万円～10万円未満	23.4	23.0	19.1	26.8
10万円以上	22.5	28.4	7.9	19.0
平均	7万8,069円	8万4,214円	6万1,470円	7万5,209円

※出典：国土交通省『令和4年度住宅市場動向調査報告書』より

報告書によると、3大都市圏を中心とした全国の賃貸住宅へ住み替えた家賃の月額平均は、7万8069円（首都圏の平均は8万4214円）で、前年度比2810円増と、わずかにアップしており、過去5年で最も高くなっています。

もう少し詳しく見ると、家賃月額の内訳は、2・5万円未満が全体の約3%で、2・5万円～5万円未満が約14%、5万円～7・5万円未満が約37%、7・5万円～10万円未満が約23%、10万円以上が約23%といった割合です。ポリュームゾーンの5万円～10万円が全体の6割程度を占めています。

ただ、5年前の平成30年度の



平均月額家賃が7万7422円ですが、7・5万円～10万円以上が約41%に対して、令和4年度は約50%と高価格の割合が増えています。家賃に関して、市場では横ばい・微増からやや高額傾向が見られるようです。

ここ5年ほど大きな変化のない敷金・保証金、礼金

また、家賃について、非常に負担感がある、少し負担感があるの合計が約54%で、「あまり負担感がない」と「全く負担感がない」の合計は約40%。共益費の平均は月額4836円で、前年度比約10%マイナスです。敷金・保証金についても、ここ5年ほど大きな変化はないの

ですが、敷金・保証金があったという世帯は全体の約60%。その月数は「1カ月ちょうど」が約65%、「2カ月ちょうど」が25%、「1カ月超2カ月未満」が4%で、1～2カ月の合計が約94%となっています。

一方、礼金については、あったという世帯は約45%で、月数は「1カ月ちょうど」が約70%と最も多く、「2カ月ちょうど」が約18%、「1カ月超2カ月未満」約5%と、過去5年間を見ても1カ月ちょうどなどの割合が多く、1～2カ月分の礼金が定着しているようです。

なお、入居世帯の世帯年収は、400万円未満の世帯が約30%と最も多く、次いで400万円～600万円未満が約25%。平均世帯年収は499万円となっています。

主に賃貸住宅の家賃に関係したデータを取り上げてみました。あくまでも東京・大阪・名古屋の3大都市圏を中心としたものです。

仲介力は物件の契約を決める総合的な営業力

時代の変化がもたらす速く、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。と前号で取り上げました。

「管理業務」を手落ちなく、

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「仲介力」が賃貸経営の成否を決めます 仲介業務の推進には管理の充実がポイント

正確に施行してこそ、賃貸経営の安定に結びつくのですが、一方で、物件の価値を高める管理

く入居契約が結ばれるものです。国土交通省の『住宅市場動向調査報告書』（1面参照）でも、部屋を探す基本は人と人が対面して、入念に説明を受けた上、信頼できる不動産会社の窓口で、納得した上で契約を結ぶスタイルがベースとなっていることが

ているものです。総合管理の一部が仲介業務でもありますから、物件を最大限に引き立てる管理を充実させてこそ、仲介業務の推進が図られます。

つまり、管理と仲介は表裏一



仲介力とは、物件の契約を決める総合力で、入居者募集時の広告・PRのテクニック、電話

読み取れます。インターネットの活用が広がり、オンライン会議システムが整っても、物件の

体の関係にあるといえます。物件の案内から契約を完了するまでの仲介の流れがスムーズに進むことが、賃貸経営の安定に結

びつくことは論を待ちません。

このように賃貸経営は基本的には、仲介業務と管理のお手伝

いをさせていただく私どもとの密接な連携が、

入居率を高め、賃貸経営そのものの安定につながると考えてお

ります。そのためには、オーナー様との日々の連絡を密にし、

業務の徹底を図りたいと思いま

「サニーパレス志木」

月間賃料 315,000円
×12カ月＝ 3,780,000円
(満室時想定年収)
満室時利回り 7.41%



※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 048-299-7112 048-290-3101

投資用一棟売アパート

価格 5,100万円

最寄駅 東武東上線「柳瀬川」駅 徒歩9分

構造 木造スレート葺2階建

完成年月 平成5年3月新築

【物件所在地】

埼玉県志木市幸町4-18-18

土地面積 84.35㎡ (約25坪)

建物面積 100.10㎡ (1階50.05㎡・2階50.05㎡)

土地権利 所有権

地目 宅地

都市計画 市街化区域

用途地域 第一種中高層住居専用地域

建蔽・容積 60%・200%

現況 賃貸中

引き渡し日 相談

備考

○北側公道 6m / 間口約6.9m

○公営水道・公共下水・都市ガス

○ペット可物件 エアコン ロフト 室内洗濯機置場

○準防火地域

※売主契約不適合責任免責、現況有姿、境界非明示

○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



ちょっと一服



対話型の人工知能「ChatGPT(チャットGPT)」が話題を集めています。賃貸住宅の仲介現場にも顔を出し始めました。たとえば、チャットGPTとの会話を通じて、賃貸物件情報を検索しようとするものです。

対話型の人工知能「チャットGPT」期待感が強い半面、不安も残ります

適当に意識されていると、利用した後で、手痛い思いをする事になりかねません。そもそも質問内容が専門的であれば回答文はエビデンス(証拠・裏付け)の上に成り立つわけですから、不確かな情報でないことを証明する手立てが求められます。こういった不安感を防ぐソフトの開発が進んでいます。チャットGPT機能がプラスされて出回るはず。一般的に使用されるのはそれからになるのではないのでしょうか。

