

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8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

土地白書・地価「LOOK」レポート・路線価に見る地価動向

ウィズコロナ下、不動産需要の堅調さから地価が上昇

景気が回復すると不動産投資や不動産仲介の不動産流通市場が活気づきます。中でも不動産事業のもとになる土地価格は敏感に反応して、不動産市況のバロメーターとも見られます。そこで、最近の土地価格の動向を公表されたデータから読み取っていきます。

わが国の土地に関する多くの課題を俯瞰的にまとめた、令和5年版の「土地白書」によりまずと、令和4年度の土地に関する動向について、「地価公示は全国全用途平均・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。コロナ前への回復傾向が顕著。土地取引件数はほぼ横ばいで、3年前の水準で推移」としています。

また、「土地は預貯金や株式などに比べて資産として有利」とする割合が低下傾向を示し、東京都心5区のオフィスの賃料は、下落幅が鈍化、空室率はほぼ横ばい。東京ベイエリアの物流施設の賃料は高水準、空室率は低水準、とまとめています。

全国主要都市80地区の主だった地価が上昇基調にあることが、国土交通省の1月～4月の「地価LOOKレポート」で明らかになりました。

それによると、全国主要都市の高度利用地等における地価動



地価はここへきて全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇基調で、上昇率が拡大傾向を見せています

相場に影響を及ぼす令和5年分の「路線価」は、全国平均で前年比プラス1・5%となり、2年連続で上昇しました。

上昇率で全国トップは北海道の6・8%。三大都市圏では東京都3・2%、大阪府1・4%、愛知県2・6%となっています。インバウンド需要やオフィス需要の伸びが後押ししているようです。

税の評価基準で、実際に市中で取り引きされる時の参考にもなる路線価が2年連続で上昇したことから、税金にも影響するということで、留意されるところです。

土地価格の大きな流れは「上昇傾向の継続下」

令和5年分の路線価は、1月1日を評価時点として、令和5年1月1日から12月31日までの間の相続税や贈与税の算定基準とされるもので、市街地の路線(道路)に面する土地の1平方メートル当たりの単価(標準評価額)。地価公示価格の80%程度を目途に評価され、路線価と公示価格は、市場で取り引きされる実勢価格の目安になります。

一物四価とも五価ともいわれる土地価格ですが、今日の土地価格の大きな流れは、「上昇傾向の継続下」にあるのではないのでしょうか。住宅地、商業地の需要の堅調さに加え、不動産投資の回復が土地のニーズの背景にあると見られます。

ニュースフラッシュ

三大都市圏における平均築後年数は17.3年
市場は多様性に応え、バランス良く棲み分ける

賃貸住宅の新設増が全国的に進んでいますが、国土交通省から公表された『住宅市場動向調査報告書』の令和4年度分によると、三大都市圏における賃貸住宅の平均築後年数は、17.3年となっています。

三大都市圏の平均は17.3年ですが、地域によって差があって、首都圏の平均は16.7年、近畿圏が19.7年、中部圏が15.4年です。

建築時期の全国平均の内訳は、平成27年以降が34.5%、平成17年～26年が12.2%、平成7年～平成16年が12.2%で、築30年弱が全体の6割ほどを占め、メインは全体の3分の1の築10年未満となっています。

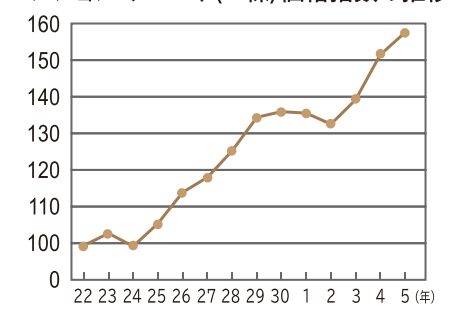
その一方で、昭和30年～59年といった築40～70年物が1割近く流通しており、市場は多様性に応えているといえます。

入居者は新築を好む傾向が強く、新設で需要にしているのですが、市場では新築～築浅～古物がバランス良く棲み分けているようです。



賃貸マーケット情報

マンション・アパート(一棟)価格指数の推移



※各年の価格指数は第1四半期分 出典:「不動産価格指数」(国土交通省)

マンション・アパート(一棟)の不動産価格指数が過去10年で最高
収益物件の不動産投資市場の好調が続く、不動産価格の動向を表すマンション・アパート(一棟)の「不動産価格指数」が最高水準を示して、市場においても高値で売買取引されています。

一棟マンション及び、一棟アパートの取引市場の状況が続いています。それを物語るように、国土交通省から毎月公表される「マンション・アパート(一棟)」の不動産価格指数が、ここ10年右肩上がりとなっています。

今年1～3月分の「マンション・アパート(一棟)」の不動産価格指数は、前年比約4%増の157・6で、過去10年で最高水準です。これは平成22年の平均を100として計算したもので、22年以降、ここ13年間で、およそ60%増になったことを示しています。

このように不動産価格指数の上昇が継続しているのは、旺盛な不動産投資ニーズや投資市場の活性化が影響し、収益物件に対する取得、譲渡、買い取り再販が市場を押し上げているためです。

また、資材価格の高騰を受けて、新たに新設するのではなく、既存の物件を買い求めるケースも見られます。今後しばらく、マンション・アパートの投資用市場の動きが注目されます。

なお、この不動産価格指数は、同省がJMF等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的として作成されるものです。

1～3月の不動産価格指数の地域別では、三大都市圏が前年比6・4ポイント増の155・4で、三大都市圏以外の地域が同4・7ポイント増の163・4、南関東圏が同9ポイント増の154・6と、全国的に上昇し、地方圏における上昇が目立っています。

マンション・アパートの投資用市場の動きに注目

内閣府、日銀等の景気判断指数から見る賃貸市場

賃貸住宅関連の投資にも微妙な影響

賃貸市場を取り巻く景気の指標を内閣府、日銀等の調査・報告からまとめてみました。景気は人手不足やインフレ傾向などが影響しつつも、緩やかな回復基調で推移するとしています。



景気の先行きに対しては、「緩やかに回復している」と楽観的見通し

景気の指標となっている内閣府が公表する、直近6月の『景気ウォッチャー調査』（街角景気）によると、3カ月前と比較しての景気の現状に対する判断DIは、53・6と前月を1・4ポイント下回り、5カ月ぶりの低下となりましたが、5カ月連続の50超えです。

2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは、52・8で、家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが低下したことから、前月を1・6ポイント下回りました。

こうしたことから景気ウォッチャーは、「景気は緩やかに回復している。先行きについては、5類感染症への移行も終わり、



改善テンポに一服感がみられるものの、緩やかな回復が続くとみている」とまとめています。また、日本銀行が7月10日に公表した、地域経済報告『さくらレポート』（2023年7月）によると、各地域の景気の総括判断は、「既往の資源高の影響などを受けつつも、すべての地域で景気は持ち直し、緩やかに回復している」としています。

賃貸住宅投資も地域ごとの多様な展開が見られる

各地域の住宅投資については、「減少している」「弱い動き」「横ばい圏内の動き」「緩やかに増加」「持ち直しの動き」など、地域ごとの多様な展開が見られます。

賃貸住宅関連の投資については、「賃貸住宅を探す顧客の傾向として、電気代やガス代が抑えられる省エネ物件の人氣が高まっている」「貸家の着工は相続対策等の需要を背景に前年比増加基調をたどるとみられている」「建築コストの上昇による利回りの低下を受け、投資を目的とした貸家の着工は減少している」などの企業の声が挙がっています。

一方、帝国データバンクの6月調査の「TDB景気動向調査（全国）」によると、6月の景気DIは前月比0・4ポイント減の45となり、5カ月ぶりに悪化し、不動産DIも前月比0・4ポイント減の50・3と、6カ月ぶりに悪化しました。

景気は、「長びく人手不足やインフレ傾向などがマイナス要因となり、回復傾向が一時的にストップし、今後はポストコロナへの対応を進めつつ、緩やかに回復しながら推移していくとみられる」としています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「清掃」と「美観」の保持は賃貸経営の原則
わずかな予算と工夫でメンテナンスを

美観を損なうと競争力を失い
空室や家賃の下落を招くことに
「清掃」と、建物の「美観」は、ともすれば二の次になりませんが、この二つは賃貸経営にとって、大きな意味を持ちます。世代の違う人達が住み、終日人の出入りがある共同住宅です

例して老朽化も加速されます。そのため清掃はおろそかにできません。清掃に力を入れて汚れを防ぎ、美観を保つ重要性が増してきます。清掃を完璧にすることで建物と建物周辺の美観も自ずと高い評価を得ることとなります。

指摘されます。設備や付帯施設が整備された物件は人氣を呼んでいます。しかし、どんなに優れた設備が揃っていても美観が保たれていないと、せっかくの設備の魅力も半減してしまふことになりま

建物自体は年月を経れば古くなりますが、古くなったから美観が損なわれるのではなく、古いなりに整備されて状態が整っていれば、物件の魅力・価値を十分に引き出すことができます。入居者を引き付け、気持ちよく長く住んでもらうための住環境を整備するためにも、清掃と建物の美観に注意を払って物件を維持したいものです。

から、ともすれば乱雑になりがちです。建物も時間の経過とともに古くなっていきます。とくに賃貸住宅は入退去が繰り返されるために、どうしても傷みが速く、それに比

仮に、建物が古くなり、美観が損なわれ、競争力を失うと、結果として空室が発生したり、家賃の下落を招くことになりかねません。

立地・環境・建物デザインは、予算等で決まってしまうですが、外構や敷地内の整備、清掃については、わずかな予算の中からもちよつとした工夫ややりくりで実現できます。

管理のアイテムとして「清掃パック」をご用意しています。日々の清掃はお任せください。



高級感のある共用部
大容量の宅配ボックス

- ◆1階南東向き、専用庭あり
- ◆ペット飼育・楽器使用可(別途規約有)
- ◇オーナーチェンジ



LIFE INFORMATION

- ・ウェルシアさいたま深作店…約500m
- ・ローソンさいたま春岡一丁目店…約500m
- ・業務スーパー東大宮店…約1100m
- ・春岡小学校…約550m
- ・春岡中学校…約650m
- ・小深作北公園…約100m

大宮東パーク・ホームズ
110号室

- ・月額賃料 78,000円
- ・年間賃料 936,000円
- ・利回り 7.8%



※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。

ESTINC. 株式会社エストハウジング

埼玉県知事免許(7)第17284号
〒333-0801 川口市東川口3-1-4

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

キッチンカー貸出のご案内

可愛いキッチンカー
すぐに営業を始められます



期間、運営方法はご相談させていただきます

当社のオーナー様から、キッチンカー貸出のご案内です。

お写真にある様に、とても可愛いキッチンカーに仕上がっております。オーナー様は実際に、このキッチンカーで「かき氷屋さん」や「居酒屋」「焼き芋屋さん」等を営業された経緯がございます。お車は、お酒の販売も可能な営業許可を既に取り得されており、車検も1年程残っておりますので、すぐに営業を始められます。

キッチンカーを運営してみたい方や、短期間だけ使用したい等の、ご相談にも乗りますのでご興味がありましたら、お貸出し条件等をご説明いたしますので、当社担当:長島までご連絡ください。