

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9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

賃貸住宅の個性化・差別化進む 人気のコンセプト賃貸住宅

賃貸住宅の個性化・差別化がさらに進んでいます。趣味を生かしたコンセプト賃貸住宅やガレージタイプの賃貸物件の人氣が高く、入居率も高いようです

賃貸住宅に対する要望も年々高くなり、単に住まうだけではない生活の満足感が求められています



新築分譲マンションの価格の高騰が止まりません。(株)不動産経済研究所の発表によると、今年1～6月に東京23区で発売された新築分譲マンションの平均価格は、前年同月比6割増の1億2962万円。首都圏全体の平均価格は8873万円となっています。

こうした新築分譲マンションの価格高騰は、賃貸住宅の賃料にも影響し、傾向として高値、上昇局面も見られます。たとえば、6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(アットホーム調べ)では、マンションの平均募集家賃が、東京23区・東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県・名古屋市中区・大阪市・福岡市の8エリアの全面積で、前年同月を上回り、カップル向きが7カ月連続、ファミリー向きが6カ月連続など、全10エリアで前年同月を上回っています。また、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会が発表した、7月時点の「不動産価格と不動産取引に関する調査報告書」(第30回不動産市況DI調査)によると、居住用賃貸物件の賃料の動向で、3カ月後(10月)の予測として、「横ばいである」が約81%を占め、「大きく上昇している」が約11%、「横ばい・上昇」で全体の9割強となっています。新築分譲マンションの価格高騰の影響を受ける形で、消費、サービスの需要が回復し、合わせて景気の改善、上向き傾向

向が賃貸市場の市況を強くしているようです。ところで、賃貸投資のバロメーターとして気にかかる貸家の新設ですが、国土交通省の発表によると、直近6月の貸家の新設着工は民間資金による貸家が減少し、公的資金による貸家も減少したため、貸家全体で減少。前年同月比0・6%減となりましたが、1～6月の合計では、前年比2・5%増の16万9千戸が新設されています。



新型コロナウイルス禍からの回復で、消費需要が大きく改善しました。人流の拡がりとともに好転する賃貸市場に期待したいものです

このうち東京都内の6月の貸家新設着工戸数は、前年同月比12・9%増の6380戸で、4カ月連続の増加となっています。そんな中、様々な工夫を凝らし、差別化を追求した賃貸住宅が相次いで登場。趣味に特化した賃貸住宅やコンセプト賃貸住宅が話題を集めています。

差別化を図るコンセプト賃貸住宅が話題を集める

人気の高いサウナ需要に応えるため、フィンランド式ホームサウナをガレージ内に据えたガレージタイプの賃貸物件や、やはり人気のスーパースーパー銭湯などの湯上がり感を室内に実現したサウナ風呂セット付き賃貸住宅と、趣味を追求し、同時に差別化を図る姿勢が目立ちます。

今後、こうした入居力を高めるニッチな手法を生かした賃貸住宅の開発が続くものと思われます。

需要回復と景気の改善で賃貸市況も上向き傾向

趣味に特化した賃貸住宅やコンセプト賃貸住宅が話題を集める

景気の指標となっている内閣府が8月8日公表した、直近7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、54・4と前月を0・8ポイント上回り、2カ月ぶりの上昇となりました。

また、内閣府から8月15日に公表された、4～6月期の国内総生産速報値は、前期比1・5%増、年率換算で6%増と、3四半期連続のプラス成長となりました。(株)帝国データバンク発表の7月調査の「TDB景気動向調査(全国)」では、7月の景気DIは前月比0・2ポイント増の45・2となり、2カ月ぶりに改善しました。業界別で不動産DIは、前月比1・5ポイント減の48・8。2カ月連続の悪化。景況感に対する企業の声として、「外国人による投資向けとしての不動産取得が顕著であるが、供給すべき物件が不足気味であり、価格が高騰傾向にある」といった声が挙がっています。

賃貸マーケット情報



景気の緩やかな上向き傾向が、時間を追って賃貸市場の活性化へと繋がります

令和5年第1四半期分の全国の商業用不動産総合は前期比3%増
一方、国土交通省が公表した4月と令和5年第1四半期分の「不動産価格指数」によると、4月分の住宅総合の季節調整値は前月比で0・4%上昇し、商業用不動産総合の季節調整値は前期比で3%上昇しました。また、令和5年第1四半期分の全国の商業用不動産総合は、前期比3%増の136・1で、店舗が前期比4・1%増の152、オフィスが同7・7%増の162・1、マンション・アパート(一棟)が同0・6%増の158・2となっています(平成22年の平均を100として算出)。

景気と賃貸市場関連の調査結果

景気の先行きは「緩やかな回復」基調
「不動産価格指数」は堅実な上昇続く

内閣府等から公表される調査結果から、賃貸住宅市場を取り巻く景気の動向をまとめてみました。景気の基調は緩やかな回復傾向を示しており、不動産、賃貸関連分野も手堅く進展しているようです。

ニュースフラッシュ

「フリーランスの住まい探し実態調査」 約6人に1人が契約に至らなかった

多様な働き方を可能にするとされる「働き方改革」が社会に広がっていますが、(株)LIFULLがこのほど発表した「フリーランスの住まい探し実態調査」結果によると、フリーランスの約2人に1人が「フリーランスであることで、賃貸物件探しで困ったことや苦労したことがある」と回答しています。

会社員と比較して、1,500万人を超えるとされるフリーランスは、この調査で「入居審査」や「物件の選択肢」に課題があると判明し、フリーランスの約6人に1人が「賃貸物件を探したものの、契約に至らなかった」と回答。

割合は正社員の2倍以上となっており、住み替えを希望しながらもあきらめざるを得ない現状がある、としています。

調査では、保証会社等がフリーランスは収入の安定性や個人の信用力に懸念を示すことが多いため、としており、賃貸物件を借りる際に壁にぶつかりやすい現状が浮かび上がっています。



賃貸住宅市場関連の気になるニュース

7月の主要建設資材の需給動向は均衡

底堅い動きを見せる賃貸住宅市場に関連したニュースを紹介します。主要建設資材の需給動向が均衡状態にあることで、賃貸住宅を新築する場合の大きな変動要因にはならないようです。

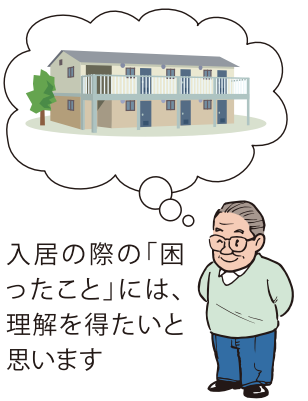


「主要建設資材需給・価格動向調査」
全ての調査対象資材は均衡

国土交通省が7月1～5日に行った主要建設資材需給・価格動向調査によると、7月の主要建設資材の需給動向は全ての調査対象資材において均衡となっています。

建設資材の需給及び価格の安定化、建設事業の円滑な推進を図るため、建設工事に必要な主要建設資材の需給、価格、在庫の変動状況を資材別、地域別に把握する調査を毎月実施しているものです。

それによると、7月の全国における建設資材の生コンクリート、鋼材、木材など7資材13品目の「価格動向」は、「石油が



やや上昇」しているが、それ以外の資材は「横ばい」。

「需給動向」では全ての調査対象資材において「均衡」、「在庫状況」は全ての調査対象資材において「普通」となっています。「首都圏投資用マンション市場」

一方、昨年1年間に発売された投資用マンションは131物件、5961戸で、平均価格は3284万円、平方メートル単価は121・4万円。前年に比べ、戸当たりは152万円、平方メートル単価も4・5万円上昇しています。

「住宅市場動向調査報告書」
様々な経験を持つ入居者

令和4年度の「住宅市場動向調査報告書」(国土交通省)によると、賃貸住宅入居世帯の約27%は、賃貸住宅に関して困った経験を持つようで、その内容は次のようになっています。

契約時については、「敷金・礼金などの金銭負担」が最も多く、次いで「連帯保証人の確保」「印鑑証明などの必要書類の手配」となっています。

入居時については、「近隣住民の迷惑行為」「家主・管理会社の対応」。また、退去時には、「修繕費用の不明朗な請求」、次いで「家賃、敷金の清算」などが挙げられています。

原状回復は国土交通省や東京都の「ガイドライン」で理解進む

賃貸住宅の「退去手続き」には、場合によって、「入居手続き」以上の手間を生じることがあります。

入居は新生活をスタートすることから、入居者の気持ちも前から



退去時の手続きは問題を残さないように
基本は賃貸借契約書の内容に沿って対応

向きですが、退去となると入居者は次の引越し先に気持ち及んで、何かと自身の言い分を通そうとしがちです。

ただ、退去手続きといっても、基本は入居の際の契約時に結ん

には1カ月もしくは、3カ月前に申し出ることが記載されている、期間の家賃の支払い義務が発生します。こうした場合でもやはり基本通り、契約書の内容に準拠した対応となります。

一方、退去に際して、賃借人には「善管注意義務」があつて、

退去時に特段の問題がなければ退去後1カ月以内に返還すべきものです。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」や、東京都の「賃貸住宅トラブル防止ガイドライ



管理者の注意義務を持つて賃借物を補完する原状回復義務が課されます。また、入居の際、家賃の不払いや建物損壊に備えた担保として敷金・保証金を預かってい

ン」が見直しや再改訂され、より分かりやすくなつて、広く理解されています。

原状回復をめぐる問題は、かつてほど問題が生じていませんが、それでも契約終了時に原状回復と修理費用の取り扱いをめぐる問題が生じることがあります。

賃貸住宅は入退去を繰り返します。退去には解約手続きがあることから、退去手続きを決められた通り、きっちり対応しておかないと、後々に問題を残すことになりかねません。

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。

ちょっと一服

通勤通学時間帯における鉄道の混雑状況を把握するため、毎年度実施している「都市鉄道の混雑率調査」(国土交通省)結果によると、令和4年度の三大都市圏における平均混雑率は、東京圏が123%、大阪圏が109%、名古屋圏が118%となり、前年度比で東京圏が15ポイント、大阪圏が5ポイント、名古屋圏が8ポイントの増加となりました。

広げた新聞を手に読める車内の混雑率が150%といわれますが、今回の調査で、三大都市圏で混雑率が落ちているのは、やはりコロナ禍

「秋の賃貸商戦」の準備を進め タイミングに沿ったご提案を

が影響しているものです。暑い夏もさすがに9月の声を聞きますと、朝夕過ごしやすくなります。夏場の暑さに弱った体を労わりながら「秋の賃貸商戦」の準備を進めたいと思います。

秋の商戦は、それに続く来春にかけての準備にも結びつきますので、オーナー様には今のタイミングに沿ったご提案を差し上げたいと思っております。

お客様からの問い合わせに対応して、部屋を決める準備を図りたいと思う次第です。

西山崎テラスハウス

◆現在、満室稼働中☆
◇住み心地の良い閑静な住宅街です
◇土地面積57.8坪あり
◆3DK×2戸
◇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】

LIFE INFORMATION

○セブンイレブンさいたま山崎店・徒歩1分(約100m)○浦和東警察署・徒歩11分
○安楽亭浦和三室店・徒歩3分(約240m) ○さいたま市立病院・徒歩14分
○マミーマーケット三室山崎店・徒歩3分(約260m)
○ガストさいたま山崎店・徒歩6分(約400m)

EST INC.

株式会社エストハウジング

埼玉県知事免許(第)7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

(※) 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。