

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10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

賃料収入が安定している賃貸経営への再評価が見られる

景気が緩やかに回復する中、不動産関連も改善続く

今年も早や10月、秋のシーズン真っ只中を迎え、お客様の来店も相次いでいます。景気は緩やかに回復している、と見られる一方、成長力の力強さには今一つ欠けているようです。後半戦に入る賃貸市場の動きをまとめてみました。

賃貸市場を取り巻く一般的な景気動向ですが、景気の指標となっている、内閣府が公表した8月時点の『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、前月を0・8ポイント下回り、2カ月ぶりに低下しました。

2・3カ月前の景気の先行きに対する判断DIも、前月を2・7ポイント下回っています。ガソリン価格の上昇など物価高への懸念が下押しの要因となっているようです。

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、価格上昇の影響等を懸念しつつも、緩やかな回復が続くとみている」とまとめています。ここ半年、「景気は緩やかに持ち直し・回復が続く」とする予測が続いています。

また、(株)帝国データバンクの8月の「TDB景気動向調査

他方、価格が上がり過ぎて取引件数が少ない、建築資材などの高止まり、中国の不動産市況の影響といった見方が一部で挙がっています。



景気が横ばい傾向にあることから、賃貸マンション・アパートの募集家賃も堅調に推移しています。しばらくこの傾向が続きそうです

ところで、現在の賃貸マーケットに対して、三菱UFJ信託銀行(株)の不動産マーケットリサーチレポート『一棟賃貸マンションの取得で存在感を高める富裕層個人』によると、「賃貸住宅は、オフィスビルなどに比べて賃料収入が安定している。コロナ禍をきっかけに賃料が下落基調にあるオフィスビルと比較しても、賃貸マンションの安定性が確認できる」と捉えています。

マンションの平均募集家賃 全面積帯で6エリア前年上回る

こうしたマクロ的な傾向の一方、足下7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は、東京23区・東京都下・埼玉・名古屋などの6エリアが全面積帯で前年同月上回りました。そして、カップル向きが8カ月連続、ファミリー向きが7カ月連続して全10エリアで前年同月上回っています。

アパートもファミリー向きが全エリアで前年同月上回り、中でも、東京23区・東京都下・神奈川・名古屋などの6エリアは2015年1月以降最高値を更新しています。

一棟賃貸マンション・アパートの取引市場の活況続く



賃貸経営のインカムゲイン(運用益)が注目され、投資対象としての人気が高まっています。市中の取引も活発で、その売買価格も敏感になっています。

調査した企業の声として、「一般的に買い意欲が続いている」(建物売買)や「来店客数、売り上げともに回復基調にある」(貸事務所)といった声が多く聞かれ、「福岡の都市再開発事業・天神ビッグバンの影響もあるが、売上の動きもよい。価格も相場以上」(不動産管理)というように各地の再開発事業が好材料だった模様。

賃貸マーケット情報

「コンセプト型賃貸住宅」

ポイントを絞った入居者目線で後押し注目される中高層の木造賃貸住宅

「コンセプト型賃貸住宅」の開発が続いています。ニッチな手法を生かし、狙ったコンセプトを前面に打ち出した賃貸住宅は、ターゲットとニーズが合致すれば強みをいかに発揮しているようです。

文具メーカーのコクヨ(株)は、自社の社員寮をリノベーションして、住みながら、いつかやりたかったことを試せる「プロトタイプする暮らし」をコンセプトに掲げた賃貸住宅をオープンしました。

居室には、ミレニアル世代に向け、家具等が予め備え付けられており、3カ月から入居や複数人でのシェア利用も可能など、入居者目線で気軽な挑戦を後押しする設計となっています。

入居者の好きなことや得意なことに打ち込める暮らしを応援する8つのスタジオ、フードスタンドを併設



様々な工夫とアイデアを凝らした賃貸住宅が、相次いで登場しています

中高層の木造賃貸住宅がじわりと広まっています。環境配慮型住宅が人気を呼んでいることや建築基準法の改正で木造の中高層が施工しやすいとなったことで、注目されているものです。

地盤の関係で鉄骨造、鉄筋コンクリート造の建設が難しい場合のほか、狭小地や変形地でも対応できる柔軟性が評価されて、木造の3・4階建て賃貸住宅を建設する事例が見られるものです。市場では依然RC造の人気が高いだけに、今後の伸張が注目されます。

建築基準法の改正で建設事例が広まる

土地価格、全ての地区において上昇または横ばい 背景にマンション、店舗需要の堅調さの継続

土地の価格が顕著な動きを見せています。今年の4月1日～7月1日の全国主要都市の地価動向を調査した「令和5年第2四半期地価LOOKレポート」(国土交通省)によると、3期連続で全ての地区において上昇または横ばいで、住宅地では5期連続で23地区全てで上昇しています。

調査対象全80地区のうち、上昇が74地区、横ばいが6地区、下落が0地区と、景気が緩やかに回復している中、マンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復が継続したものです。

住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続し、商業地では、人流の回復傾向を受け、店舗需要の回復が見られたことなどから、上昇傾向が継続しました。

インバウンド需要の下支えやマンションの購買意欲の底堅さ、開発地の需給逼迫、景気回復の期待感などが地価上昇の背景になっているようです。当面、こうした市況が推移すると見込まれています。



「改正建築物省エネ法」の施行日が決定

賃貸住宅の省エネ対策に新しい波

ここ1カ月の賃貸住宅市場に関連したニュースを紹介します。10月1日をもってインボイス制度がスタートします。新しい税制だけに、しばらくは馴染むのに時間がかかりそうです。



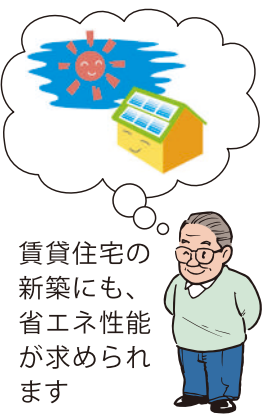
賃貸経営の環境が変わりつつあります。キーワードは省エネ・省CO2対策です

「インボイス制度」が開始
小規模事業者に負担軽減措置
いよいよ10月1日から新しい経理方式の「インボイス制度」(適格請求書等保存方式)が始まります。

住宅用の家賃は非課税ですから住宅用アパート・マンションを経営するオーナー様は消費税を扱っておらず、免税事業者である場合が多く、影響が少ないと見られます。

しかし、店舗、駐車場、倉庫等の課税売上高が1000万円以上の課税事業者のオーナー様は、「インボイス」制度と向かい合うことになります。

なお、インボイス制度が始まるに当たり、インボイス発行事



住宅にも、性能求められ、省エネが求められます

業者となる小規模事業者に対する負担軽減措置として、「2割特例」等の負担軽減策を認める特例措置が期間限定で追加されました。

「改正建築物省エネ法」
令和6年4月1日施行

脱炭素社会の実現を目標とする政策、事業の推進が各方面で打ち出されています。そんな中、賃貸経営にも関連する「建築物省エネ法」が令和4年6月に改正されましたが、このほど施行日が令和6年4月1日と決定しました。

住宅・建築物の省エネ対策を進めるための「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」

の一部の施行期日を定める政令、及び施行に必要な規定の整備等を行う政令が9月12日に閣議決定されたものです。

長い名前の法律ですが、改正建築物省エネ法等の一部を施行し、省エネ対策の加速化の推進を図るため、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示の強化、建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の創設、防火規制の合理化などに係る規定が定められるものです。

そして、令和7年4月には、全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けられ、この日以後に工事に着手する建築物の建築が適合義務の対象となります。そのため賃貸住宅を新築するにも、省エネ性能が求められる。

省エネ・省CO2対策として、時代の要請に応えるZEH(ゼッチ)賃貸住宅、LCCM(エルシーエム)賃貸住宅、スマートハウス賃貸住宅などの選択が一気に具体化しそうです。

周到というわけにはいかないようです。それでも後々のことを考えると必要ではないかと思われ

高齡対策の一つの成年後見制度は、「判断能力の不十分な人を保護し、

万に備えて相続、遺言、贈与に加え
成年後見制度を検討しておく必要も

賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

が静かな広がりを見せています。ひるがえって、賃貸経営を考えると、経営は数十年に及びます。土地、あるいは建物(物件)を次代に継ぐことが大きな課題となってい

しかし最近とみに物忘れがひどい、軽い認知症が疑われるといったケースをよく耳にします。たとえば、「相続対策」もその一つです。万に備えて、公証人を介して遺言書を作成するのが最善の策といっても、なかなか理屈通り、割り切って用意



支援する制度」で、遺言と組み合わせるために活用するために、公証人や司法書士の専門家に依頼することが欠かせません。

また、「家族信託」は財産管理の一手法で、信頼できる家族

・親族を受託者として財産管理を任せる仕組みです。平成19年に信託法が改正されて以来、相続や認知症対策としての利用が進んでいます。

<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



投資用区分マンション	
価格	650万円
最寄駅	埼京線・川越線「日進駅」徒歩7分
構造	鉄骨鉄筋コンクリート4階建
完成年月	1981年1月7日築(築42年)
所在地	さいたま市北区日進町2丁目1651-1
土地面積	247.93㎡(持分:16万4572分の8318)
専有面積	39.15㎡
土地権利	所有権
用途地域	第一種住居地域
管理会社	第13大宮ハイツ管理組合
管理費	8,000円
修繕積立金	管理費用に含む
現況	賃貸中
引き渡し日	相談
備考	公営水道/公共下水/プロパンガス
○駐輪場/駐車場:無	
○私道持分有	
○売主瑕疵担保責任免責	
○図面と現況が異なる場合は、現況を優先致します。	
○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



10月を迎えました。これから日に日に空気も澄んで穏やかなこの時季、秋の味覚のおいしいものをお腹いっぱい食べて、至福のひとつときを過ごしたいと考えています。

そういえば秋を運んでくれるサンマが、スーパーで見れば身も細い上、高値で食卓になかなか上ってきません。毎年10月は「住生活月間」、10月1日が「土地の日」と定められ、全国各地でシンポジウムや住宅フェアが開催されます。今年は35回目を迎え、様々な行事が目白押しです。

ン・アパート(棟)の商業用不

気候のよい秋は動きも活発に
12月まで忙しくなります

動産の不動産価格指数が上昇基調で推移しています。不動産価格の動向を把握するため、国土交通省が月1回公表しているものですが、今年11月分のマンション・アパート(棟)が過去最高の水準となっています。

やはり、キャッシュフローを求める賃貸マンションの投資対象としての人気の高さが背景にあるようです。

さて、これから気候がよくなり、10月11月にかけて、部屋をお探しのお客様が店を訪れ、12月まで忙しくなります。



【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%



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500m)
・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

