



エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート



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

■2023年12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!

環境問題がクローズアップされた今年一年の賃貸市場の主な出来事

人流の活発化とともに、賃貸需要の伸びと活性化進む

今年も残りわずかとなりました。月日の経つ早さに感慨もひとしおです。3年に及んだコロナ禍による厳しいダメージからの本格反騰には、もう少し時間が必要なようです。今年一年の賃貸市場を振り返って主な出来事をまとめてみました。

今年は何年と異なっても、コロナ禍の行動制限が緩和され、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たことです。インバウンドが回復して、人流の活発化とともに、賃貸住宅の需要の伸びと不動産市場の活性化が見られました。

新築マンションの平均価格がバブル期を2年連続で上回り、ここへ来て頭打ちの傾向を見せていますが、まだまだ強気の状況が続いています。

そうしたことから、賃貸住宅にシフトする多くのユーザーが、よりよくお気に入りの賃貸住宅を求める動きが高まり、賃貸市場の人気を押し上げているものです(2面の「最新の賃貸市場の市況模様」参照)。

賃貸住宅の差別化は経営上、早くから大きなテーマに掲げられていますが、今年に入ってから「コンセプト型賃貸住宅」の開発が続く、様々な工夫とアイデア



政府が目指すカーボンニュートラルの実現を図るために、賃貸住宅にも法の改正により、義務が課せられます

「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が来年4月から始まり、省エネ対策の推進を図るため、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。

省エネ・省CO2対策として、時代の要請にこたえるZEH(ゼッチ)賃貸住宅、LCCM(エルシーシーエム)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。今後は環境問題との繋がりを意識した賃貸住宅が優先して選ばれていくのかもしれない。

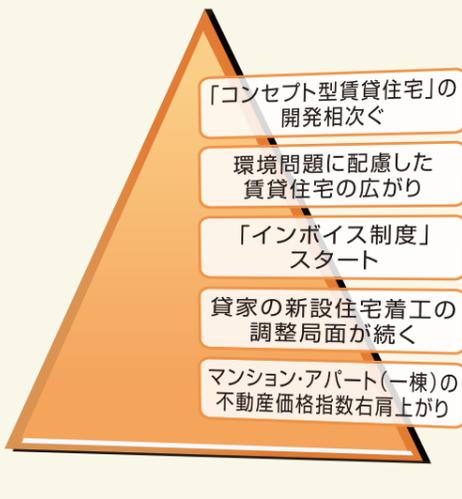
人気の高いサウナ需要にこたえるため、サウナをガレージ内に据えたガレージタイプ賃貸物件や、居住スペースとクルマ・バイクの駐車スペースとして活用できるガレージハウス、バイクガレージ付き賃貸アパートなど、趣向性を追求し、同時に競争力のある物件が目立っています。今後、こうした入居力を高めるニッチな手法を生かした賃貸住宅の開発が続くものと思われます。

そして、新たな制度「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が来年4月から始まり、省エネ対策の推進を図るため、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。

省エネ・省CO2対策として、時代の要請にこたえるZEH(ゼッチ)賃貸住宅、LCCM(エルシーシーエム)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。今後は環境問題との繋がりを意識した賃貸住宅が優先して選ばれていくのかもしれない。

10月1日には、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)が始まりました。住宅用の家賃は非課税ですが、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いないため、影響が少なからずあります。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」制度と向き合うこととなります。

今年一年の賃貸市場の主な出来事



今年一年の賃貸市場の主な出来事

ニュースフラッシュ

ファミリー、リモートワーク実施者や家賃が高い人ほど、ペットを飼いたい割合が高い

ペットの人気が続いています。今年、発表された調査データから、賃貸入居者のペットに関連した要望をワンポイントでまとめてみました。

(株)リクルートの『2022年度賃貸契約者動向調査(首都圏)』によると、現在ペットを飼っている人は18.2%で、今後飼いたい人は44.5%。ファミリー、リモートワーク実施者や家賃が高い人ほど、ペットを飼いたい割合が高くなっています。

また、アットホーム(株)の『不動産のプロが選ぶ! 2023年上半期問合せが多かった条件・設備〜賃貸編〜ランキング』によると、問合せが多かった条件の2位が「ペット可物件に引っ越したい」と、ペット可物件に根強い人気があるようです。

一方、(株)LIFULLの『ペット相談可物件が多く、家賃が安い駅ランキング(東京都23区)』では、物件探しをしていて感じるの、ペット可物件の「物件数が少ない」うえ、「家賃が高い」「サイズや頭数に制限がある」といった結果が出ています。



賃貸マーケット情報



景気が回復基調の中、不動産市況は堅調に推移しています

10月の景気DI、3カ月ぶりに改善
不動産DIも前月比増

一方、帝国データバンクの10月調査の「TDB景気動向調査(全国)」によると、10月の景気DIは前月比0.3ポイント増の44.7となり、3カ月ぶりに改善し、不動産DIも前月比0.2ポイント増の48.7となりました。

企業の声として、「不動産市況が高値でありながら需給のバランスが保たれている(建物売買)」「賃貸は、やや動きが鈍いが、売買は投資用物件に関して円安と低金利による旺盛な外需で堅調(貸家)」といった声が出ています。

賃貸住宅市場を取り巻く景気動向

物価上昇の影響を受けつつも、全ての地域で景気は持ち直し、緩やかに回復

国内外のリスク要因が影響して、景気の低調基調が続いています。コロナ禍の影響から落ち着きを取り戻しつつある賃貸市場を取り巻く景気動向を内閣府、日銀等の調査・報告からまとめてみました。

景気の指標となっている内閣府が公表する、直近10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、49.5と前月を0.4ポイント下回り、3カ月連続の低下となっています。

2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断DIも、48.4で、前月を1.1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、「景気は緩やかな回復基調が続いているものの、一服感がみられる。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。

日本銀行が公表した、地域経済報告『さくらレポート』(2023年10月)によると、各地域の景気の総括判断は、「海外経済の回復ペース鈍化や物価上昇の影響を受けつつも、全ての地域で、景気は持ち直し、なにより、緩やかに回復している」としています。

各地域の住宅投資については、「減少している」「弱い動き」「横ばい圏内で推移」など、それぞれ弱い動きの中、横ばい傾向となっています(2面の「最新の賃貸市場の市況模様」参照)。

「最新の賃貸市場の市況模様」

今後の投資は建築コストの上昇が足かせ

賃貸住宅投資のパロメーターとして、新設着工の動きから目が離せませんが、資材価格の高止まりや投資利回りの効率化が影響して夏以降、調整局面が続いています。



賃貸住宅需要の変化等で投資意欲が高まる一方、調整局面を見せています

賃貸住宅市場は依然、賃貸経営への投資意欲が活発で、各地で賃貸住宅の新設増が見られますが、マーケットでは投資向けアパート・マンションの売買取引が伸びている一方、9月に入った全国の貸家の新設着工が2カ月連続の減少となりました。

国土交通省の発表によると、全国の直近9月の貸家の新設着工は、公的資金による貸家は増加したが、民間資金による貸家が減少したため、貸家全体では減少となったものです。

今年1～9月の合計では、前年比0.7%増の25万8千戸が新設されていますが、4月分の貸家の新設住宅着工が26カ月ぶりに減少して以来、調整局面が



賃貸住宅の新設は、ここへ来て市場の調整が見られますが、投資対象としての人気は高まっています

続いています。

「相続・税金対策の需要をコングラチュレーションに獲得」

こうした中、日本銀行が公表した、地域経済報告『さくらレポート』(2023年10月)に、各地の賃貸住宅投資に対する企業の声を紹介されています。

主な声を紹介すると、「資材価格の高止まりや共用光熱費の上昇により投資利回りが悪化していることから、足もとの貸家着工ペースは鈍化している」(金沢)、「貸家では、賃貸需要は横ばい圏内の動きが続いているものの、建築コスト上昇分の家賃への反映が難しいため、着工

に二の足を踏む地主等が増えている(京都)、「貸家の受注については、法人・個人(資産家)からの相続や税金対策の需要をコングラチュレーションに獲得している」(岡山)といった捉え方です。

一方、マンション及び、アパートの取引市場の活況が続く、不動産価格の動向を表すマンション・アパート(二棟)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。

国交省から公表される「マンション・アパート(一棟)」の不動産価格指数は、右肩上がりを見せ、今年4～6月分の価格指数は、前期比0.7%増の159.7と、過去10年で最高水準。

12年前に比べおよそ60%増です。ただ、収益不動産投資は、なんといっても金利の動向が大きく影響する上、資材価格などの建築コストの上昇が足かせとなつてきますから、今後、強気と慎重な姿勢が重なり合った展開が予想されます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス



った取り決め以外は、期日通りに進まないものです。建物の気になる箇所の修理や補修、傷んだ備品の交換、外装の塗装などは早目に手配しておきましょう。

年明け後の入居促進を図るためにも物件リストや契約項目を確認しましょう

とくに、エアコン、温水洗浄便座、宅配ボックス、TVモニター付インターフォン、Wi-Fi、浴室乾燥機などの設備は入居者の人気が高く、工事は年末になると予約が重なつてきますので、新規の取り付けを予定している場合、早目の対応を心がけて下さい。

そして、一年の締めくくりといえは清掃です。清掃に手落ちがあると、建物や管理の評価に直結します。敷地の内外で気になる箇所や日頃気にしていたところは年末にこそ片付けておきたいと思えます。

とくにエントランス周辺のゴミや郵便受に溜まったチラシなどが放置されていたり、ゴミ置き場がひどく汚れているのは、物件を棄損することとなります。

建物自体は年月を経れば古くなりますが、古くなつ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。そのためにも一年の区切りとして、年末の清

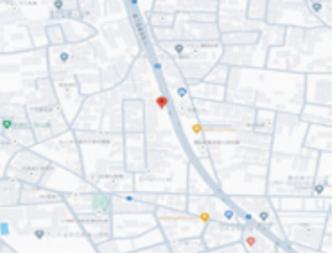


掃に力を入れたいものです。また、年明け後の新春の賃貸商戦に備えて、家賃など入居条件等の物件リストを整備しておきます。年が明けてお客様が来店し、物件が気に入ると入居条件を確認して、お部屋の案内へと進んでいきますが、入居条件等が整備されていまずと話がスムーズに運びます。

年末の今こそ、これからの入居の促進を図るためにも、物件リストや契約項目(入居条件)を確認して、まとめておきましょう。

浦和区木崎 鉄筋コンクリート造 戸建2階建て
月額賃料:12.7万円
年額賃料:152.4万円
年利回り:4.48%

- ◆駐輪場、駐車場スペースあり
- ◆平成5年築・鉄筋コンクリート造2階建
- ◆現況満室(11/30現在)



売一戸建住宅	
価格	3,400万円
最寄駅	JR京浜東北線 北浦和駅 徒歩12分 市営アパート 徒歩11分
所在地	埼玉県さいたま市浦和区木崎5-34-26
土地権利	所有権
用途地域	第一種住居地域
土地面積	198.43㎡(60.02坪)
建蔽・容積	60%・200%
接道	東側幅員20.43m
構造	鉄筋コンクリート造2階建
完成年月	1993(平成5)年5月 築
建物面積	1F 68.47㎡/2F 53.40㎡ 計121.87㎡
現況	1F、2Fともに満室
引き渡し日	相談
備考	公営水道/公共下水/プロパンガス



- ・ミニストップ 浦和木崎店...約260m
- ・大東小学校...約450m
- ・木崎食肉卸売センター...約500m
- ・植竹中学校...約1000m
- ・木崎診療所...約550m

EST INC 株式会社エストハウジング
〒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:一般媒介

ちょっと一服

50年間の長期保証制度の賃貸マンションを提供する、とT建設会社が発表しました。鉄筋コンクリート造の法定耐用年数の47年より長い保証には驚かされます。

物件の気になる箇所はこの時期にメンテナンスを行いましょう

設が始まった感じですが、年が明ければ新春商戦がスタートします。物件の気になる箇所はこの時期にきっちりメンテナンスを施して、準備万端に新年を迎えたいものです。

(※) 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。