



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

■2024年2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！

昨年から続く賃貸住宅の需要の伸びと不動産市場の活性化

今日の市場環境を入居促進のチャンスと捉える

マグニチュード7.6の令和6年能登半島地震発生から一ヶ月が過ぎようとしています。被災された方々には心よりお見舞い申し上げます。賃貸ビジネスは新春の繁忙期を迎え、お客様の来店が続いています。シーズン下の賃貸市場の最新事情をまとめてみました。

賃貸にシフトするユーザーが市場の人気を押し上げる

年が明け、コロナ禍の影響から脱して、人々の活動が広がっています。インバウンドがコロナ禍前の賑わいに回復して、人流の活性化や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す。

不動産市況の先行きを占う主要都市の地価も、マンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復傾向が全国的に上昇または横ばいが継続し、不動産市場全体の好調を支えているようです。

賃貸経営に直結するアパート・マンションの家賃の傾向ですが、2023年11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)によると、マンションの平均募集家賃が、東京23区・東京都下・埼玉県・千葉県・名古屋市などの8エリアの全面積帯で、前年同月を上回っています。アパートについては神奈川県

賃貸住宅の需要の伸びにより市場の二極化に拍車がかかりそうです



不動産市況の影響を受けて、賃貸住宅にシフトするユーザーが、お気に入りの物件を求めているだけに、市場の二極化に拍車がかかりそうです。

訪日外国人の消費が活発に推移し、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す。

3ヵ月連続で前月比上昇しました。これらはやや遅れのデータですが、全体の基調として現在も大きな変化が見られません。こうした賃貸市場の好調さの背景にあるのは、昨年来のマンションや一戸建て住宅の価格高騰が見逃せま

し、市場は活気づく中、変化の兆しが見られます。賃料の伸びが鈍化し、収益物件市場での投資利回り、物件価格の低下が見られます。賃料の伸びが鈍化し、収益物件市場での投資利回り、物件価格の低下が見られます。



賃貸市場が活気づく中、新設着工戸数、不動産価格指数、収益物件市場に変化の兆しが見られます

せん。ここへ来て頭打ちの傾向を見せていますが、依然、人気は高く、高値の売り込みが続いています。そうしたことから、マンション・持ち家希望者の購入意欲が落ち込んだ分、賃貸住宅にシフトする多くのユーザーが、お気に入り賃貸住宅を求め、賃貸市場の好調さが見られます。

賃料の伸びが鈍化し、収益物件市場での投資利回り、物件価格の低下が見られます。賃料の伸びが鈍化し、収益物件市場での投資利回り、物件価格の低下が見られます。

賃貸市場の動向に「変化の兆し」が顕在化

と、賃料市場の動向を判断するバロメーターとして、賃料の伸びが鈍化し、収益物件市場での投資利回り、物件価格の低下が見られます。

賃貸市場を取り巻く景気の動向

「景気は緩やかな回復基調が続くも一服感がみられ、先行きに懸念も」

住宅投資の動向は全国的に弱めで、横ばい圏内を推移しています。そこで、公表された内閣府、日本銀行などの最新のデータを基に不動産・賃貸市場の動向を取り上げてみます。

「景気ウォッチャー調査」緩やかな回復が続く

景気の指標となっている内閣府が1月12日に公表した「景気ウォッチャー調査」(街角景気)によると、令和5年12月の景気の現状判断D-1は、企業動向関連、雇用関連、家計動向関連の全てのD-1が上昇したことから、前月を1.2ポイント上回る50.7と、5ヵ月ぶりの上昇で、好不況の分かかれ目となる50を4ヵ月ぶりに上回りました。

景気ウォッチャーの見方は、「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「さくらレポート」景気は持ち直し・着実に回復

日本銀行が1月11日に公表した地域経済報告の最新の「さくらレポート」によると、各地域の景気の総括判断を「海外経済の回復への鈍化や物価上昇の影響を受けつつも、全体的に回復」は「持ち直し」は「緩やかに回復」は「着実に回復」としています。

住宅投資については、北海道から九州・沖縄まで、「弱い動き」は「弱めの動き」は「横ばい圏内で推移」とし、昨年10月の前回に比べてほぼ横ばい、と捉えています。

賃貸マーケット情報



賃貸住宅関連の投資は模様眺めですが、賃貸市場の動きは引き続き堅調です

『TDB景気動向調査全国』3ヵ月連続で改善
一方、(株)帝国データバンクの1月11日発表の『TDB景気動向調査(全国)』によると、令和5年12月の景気D-1でも、前月比0.1ポイント増の44.9となり、3ヵ月連続で改善。今後の国内景気は、持続的な賃上げや金利動向などを受け、横ばい傾向で推移すると見られています。



ニュースフラッシュ

貸家の新設着工4ヵ月連続の減少 昨年後半から市場の調整局面が続く

賃貸住宅の新設が、全国的にブレーキがかかっています。国土交通省が公表した令和5年11月分の建築着工統計調査で、貸家の新設着工は、前年同月比5.3%減の2万8,275戸と、4ヵ月連続の減少となりました。

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、貸家全体で減少となったもので、貸家全体の令和5年1~11月の合計では、前年比0.1%減の31万8,025戸。

3大都市圏別では、首都圏が前年比3.3%増えている一方、近畿圏が16.5%、中部圏が15.4%、その他地域で5.2%減少しています。

また、全国商業用不動産の令和5年第3四半期分の不動産価格指数によると、マンション・アパート(一棟)は前期比0.5%減の157.8と、依然高水準ながら前期比マイナスとなっています。

昨年後半から市場の調整局面が続いているもので、資材価格の高騰や金利の上昇により慎重になっている模様。

地震保険は地震による火災・倒壊・流失の地震損害に適用

火災保険に付帯してセットで加入

能登半島地震の被災規模のあまりの大きさに驚かされます。賃貸経営にとって、大事な物件を守り、最善の地震対策ともいえる「地震保険」の概要をまとめてみました。

Table with 2 columns: 損傷程度 (全損, 大半損, 小半損, 一部損) and 賠償率 (地震等により損害を受け、主要構造部(土台、柱、壁、屋根等)の損害額が、時価額の50%以上となった場合、または焼失もしくは流失した部分の床面積が、その建物の延床面積の70%以上となった場合。)

※資料:「地震保険制度の概要」財務省

地震保険は「地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする火災・損壊・埋没または流失による被害を補償する地震災害専用の保険」(財務省)です。火災保険に付帯して契約するので、火災保険への加入が前提となります。地震保険は火災保険とセットで契約し、すでに火災保険を契約されているオーナー様は、契約期間の途中からでも地震保険に加入できます。



地震への備えに「地震保険」の加入は、ぜひ検討したいものです

倒壊・流失の地震損害の適用を受けるには、別途、地震保険に加入しなければなりません。火災保険の加入・契約申込書には、地震保険がセットになっており、そのオプションを選びます。地震保険の特徴は、損害保険会社と政府が共同して運営している点で、民間保険会社が負う地震保険責任の一定額以上の巨額な地震損害を政府が再保険することにより成り立っています。

また、補償は損害の程度によって、平成29年以降、全損・大半損・小半損・一部損の認定を行い、地震保険金額の100%・60%・30%・5%で支払われます。地震保険の保険料(月の掛金)は、保険対象である建物、家財を収容する建物の構造により算出されます。また、割引制度もあって、建築年または耐震性能により、建物、家財に対して割引が適用されます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

普段から万が一に備えての心づもりを地震対策のポイントを押さえておきます



ら逃げられない以上、普段から万が一に備えて心づもりをしておくことが肝要で、とくに賃貸経営における地震対策のポイントを押さえておきたいものです。

また、災害時に備えた「住まいのしおり」やハザードマップなどを用意しておきます。地域の自治体からも配布されますが、独自に入手し、入居者に回覧しておくのがベストです。

次に、建物の耐震性を確保するために「建物の保全(安全)



「新耐震基準」が整備されたあと、2000年には「現行耐震基準」に改定されたので、2000年以降建設の賃貸住宅は耐震・耐久性は向上しています。

「契約の消滅」の項目を確認しておきます。こうしたことが賃貸経営上、地震に備える基本的なことだと思います。実際に大地震など自然災害の被害に遭遇すると、平時と違って解約手続きや修繕義務の有無あるいは被害内容の取り扱いは、

Real estate advertisement for '収益1棟売マンション' (Income 1 building for sale apartment). Includes price (10,800万円), location (JR埼京線「南与野」駅 徒歩10分), and detailed floor plan information.

Real estate advertisement for 'ちょっと一服' (A little break). Focuses on disaster relief and support for the real estate industry in the Noto Peninsula, mentioning government support and insurance.

Real estate advertisement for 'chambre-minamiyono シャンブル南与野' (Chambre-Minamiyono Shamburu Nanamiyano). Features exterior, stairs, and storage photos, along with detailed property information and contact details for EST INC.

(※) 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。