



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

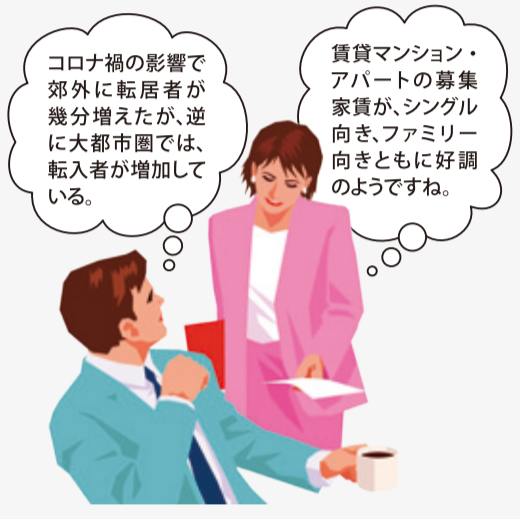
代表取締役 **松澤 祐一**

埼玉県川口市東川口3-1-4
TEL:048-290-3100

■2024年3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！

マンション・アパート賃料の上昇基調が続いています



コロナ禍の影響で郊外に転居者が幾分増えたが、逆に大都市圏では、転入者が増加している。
賃貸マンション・アパートの募集家賃が、シングル向き、ファミリー向きともに好調のようですね。

春の訪れを知らせてくれる桜便りが聞こえ始めましたが、能登半島地震の一日も早い復興を願ってやみません。そんな中、賃貸住宅を探す方の来店が相次いでいます。やはり人気の物件の足が早いのは例年通りですが、今年は市場の展開にスピード感があるようです。

大学入学や就職、転勤などの春の移動を前にして、賃貸市場は賑わいを見せています。

公表される景気動向の調査結果から、賃貸市場を取り巻く最新の傾向をまとめてみました。

「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、能登半島地震の影響もみられる。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」

（「景気ウォッチャー調査」内閣府）や、「1月の景気DIは4カ月ぶりに悪化」（「TDB景気動向調査(全国)」帝国データバンク）と、捉えられています。

TDB景気動向調査では、不動産DIが3カ月ぶりに改善し、業界の景況感として、「都市開発が進み、人流が回復、飲食店舗などの活気が回復している」（貸事務所）、「新年度を迎え、気温が上がる」と行楽・観光の需要が広がる（不動産管理）、「リモートワーク普及の影響でシングル

向け賃貸がやや低迷」（貸家）といった声が聞かれました。

ところで、三菱UFJ信託銀行が資産運用会社や賃貸管理会社などに調査した、「2023年度賃貸住宅市場調査」の結果を発表しましたが、それによると、「首都圏ではシングル・ファミリーともに昨年調査よりも大きく改善した」、と賃貸市場の回復と安定を取り上げています（「情報パック」参照）。

足下の賃貸市場の調査データで、アパート・マンションの家賃傾向を見ると、2023年12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・埼玉県・千葉県・名古屋都下・埼玉県・千葉県・名古屋市などの8エリアが前月に続き、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、ファミリー向きが東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県・名古屋市などの7エリアで2015年1月以降、最高値を更新しました。

また、(株)LIFULLが公開した、2024年1月の首都圏、及び東京23区のシングル向き賃貸物件掲載賃料が、14カ月連続で前年同月上昇し、反響賃料が12カ月連続で前年同月上昇しました。

マンション・アパート(一棟の不動産価格指数も前期比減少)

こうした中、賃貸市場の先行きを判断するバロメーターとして挙げられる、2023年1年間の貸家の新設着工戸数が、3年ぶりに減少しました。建設コストの上昇、建設資材の納期遅延、金利環境の変化等が影響したと見られています（「ニュースフラッシュ」参照）。

このほかにも、わずかですが2023年10〜12月のマンション・アパート(二棟)の不動産価格指数も前期比0.6%減少しました。それぞれの減少率は小さなものですが、微妙に市場の変化を示唆しているようです。

緩やかな回復基調が続く景気動向の中、相次ぐお客様の来店
賑わいを見せて、改善進む賃貸市場にも変化の兆し

ニュースフラッシュ

昨年1年間の貸家の新設着工、3年ぶりの減少 建設コストの上昇、金利環境の変化等が影響

昨年1年間に全国で新設着工された貸家は、前年実績比で0.3%減の34万3,894戸となりました。3年ぶりの減少です。

貸家以外も持家が2年連続の減少、分譲住宅が3年ぶりの減少と、令和5年の新設住宅の着工戸数全体は、前年比4.6%の81万9,623戸減少で、やはり3年ぶりの落ち込みとなっています。

建設コストの上昇、建設資材の納期遅延、金利や不動産投資環境の変化等の要因が影響したと見られています。

貸家新設の全国的な傾向を見ますと、首都圏、近畿圏、中部圏の三大都市圏が前年比で軒並み減少している一方、岩手、香川、長崎、熊本、沖縄、徳島の6県が22.2〜64.7%と大きく伸びています。

貸家新設が落ち込んでいる背景として、賃貸市場の調整機能が働いているといった捉え方もありますが、資材価格や人件費の上昇など、建設コストの上昇が賃貸住宅投資全体のブレーキとなって、建設契約を鈍くした面があります。



賃貸マーケット情報



やはり、東京圏への転入超過は特別で、年間通して増えているようです

転入超過は東京都など7都府県 東京圏は28年連続の転入超過

賃貸住宅の需要を占う人の動きですが、昨年1年間の国内の移動状況は、都道府県間移動者数が前年から一転して減少しました。ただ、外国人の移動者数は過去最多となっています。

『住民基本台帳人口移動報告』
移動者数が前年比減少
総務省統計局が公表した令和5年の『住民基本台帳人口移動報告』によると、令和5年1年間の国内の移動者数は、市区町村間、都道府県間、都道府県内が前年比0.9%、0.3%、1.4%それぞれ減少しています。

都道府県別の転入超過数では、転入超過となっているのは東京都、神奈川県、埼玉県など7都府県。転入超過数が最も拡大しているのは東京都。

東京圏、名古屋圏、大阪圏の三大都市圏における転入超過数を見ると、三大都市圏全体では約10万8千人の転入超過。前年に比べ約

2万7千人拡大し、東京圏の転入超過数は緩やかに拡大しています。一方、日本国内における外国人の移動状況は、日本人移動者数とは対照的に、市区町村間、都道府県間、都道府県内がそれぞれ前年比5.8%、5.8%、5.7%増加しています。いずれも外国人を含む集計を開始した平成26年以降、最多となっています。

『引越し経験者に聞いた調査』
原状回復義務の理解者は約43%
(株)LIFULLが発表した、賃貸物件からの引越し経験者に聞いた調査(この退去費用は入居者負担?間違えが項目ランキング)。結果によると、「賃貸物件の退去費用」について、「納得がいかなかった」と回答したのは過半数の約52%で、うち、約11%は「納得がいかず交渉をして減額となった」と回答しています。

また、賃貸契約で発生する「原状回復義務」については、意味を理解できていないのは約43%で、入居者(借主)が負担しなくていい費用では、間違えがちな項目の1位が「画びょうやピンの穴」となっています。入居者が負担しなければならぬ費用で、間違えがち項目の1位が専用庭が付いている場合の「専用庭の雑草処理」です。

「子育て支援型共同住宅推進事業」

子育て賃貸住宅のパワーアップに良い機会

政府が目指す少子化対策の一環として注力している「こども・子育て対策」の「子育て支援型共同住宅推進事業」が、令和6年度事業の予算の成立とともにスタートします。



子育て世帯が安心して暮らせる住まいの実現に向けて、子どもの安全・安心や、快適な子育て等に配慮された共同住宅を支援するものです。

そのために、国土交通省では子育てに配慮した賃貸アパート・マンションの新築と改修の取り組みを支援する「子育て支援型共同住宅推進事業」を実施しています。

賃貸住宅の子育て支援に効果が補助されるもので、補助対象となる新築と改修は、「子どもの安全確保に資する設備の設置」に対する補助が1戸当たり上限100万円、「居住者等による交流を促す施設の設置」に対する補助が1戸当たり上限5

Table with columns: 補助対象 (対象物件の新築・改修, 分譲マンションの改修), 補助率 (新築: 1/10 (上限100万円/戸), 改修: 1/3 (上限100万円/戸)), 補助対象事業 (子どもの安全・安心の確保に資する設備の設置等), テーマ (住宅内での事故防止, 子どもの様子の見守り, 不審者の侵入防止, 災害への備え), 対象工事 (衝突による事故の防止工事, 転倒による事故の防止工事, トアや窓での指づめ・指はさみの防止工事, 危険な場所への進入や閉じ込めの防止工事, 感電や火傷の防止工事, 子どもの様子を把握しやすい取回りの整備, 不審者の侵入防止, 災害時の避難経路の安全の確保工事)

Advertisement for '子育て支援型共同住宅推進事業' featuring a cartoon illustration of a family and text: '子育てを応援する賃貸マンション等のオーナー様へ!', '子育て支援型共同住宅推進事業', '子育てに配慮した賃貸マンションの新築・改修を支援'.

補助の際は、交流場所として利用できる多目的室や、プレイロットを設置する「居住者等による交流を促す施設」が求められています。ところで、社会の子育て支援の高まりから、賃貸住宅においても「子育て賃貸住宅」の広がりが見られます。子育て賃貸住宅とは具体的に、ドアに指をはさまれないようにドアの引き残しの確保、浴室への進入防止措置の確保、子供が見渡せる間取りの工夫など、子供と子育て家族が安心、安全に暮らせる住宅といえそうです。「子育て支援型共同住宅推進事業」の令和5年度分の募集はこの2月末に終了していますが、6年度分が予算の成立とともにスタートします。5年度事業の基本を引き継ぐとともに、内容が強化・拡充されるので、同事業の推進に合わせ、子育て賃貸住宅のパワーアップを図る良い機会ではないでしょうか。

入居希望者の評価を高めて入居率アップに繋げる

賃貸経営上、賃貸住宅の差別化は早くから大きなテーマに掲げられています。とにかく何か特色を持たせ、少しでも物件の付加価値を高めて、イメージアップを図り、競争力を強化させたいものです。そこで、こんなプランを考えてみました。まず、徹底した清掃で美観を保つ。敷地内のゴミを拾い、雑草を抜きます。雑草は時間とともに取りにくくなり、建物周りの雑草はとくに目立ちます。次に、思い切ってガーデニングを試みてはいかがでしょうか。適当な大きさのプランターに季節の草花を植えます。ホームセンターで売っている苗も安く、ほとんど水と肥料を与えると、たいした手もかからず育ち、半年近く花を咲かせ、緑を見せてくれます。見栄えは申し分ありません。



また、専門業者に頼んでエントランス付近に小スペースの「坪庭(中庭)」を造作したり、古くなって壊れている物件のネットプレートを豪華仕立てに作り直してはいかがでしょうか。入居者に気に入ってもらうには、間取りや設備・機器同様に建物敷地を取り巻くイメージが大事なポイントです。外観・外構で、物件に接する外観・外構で、物件のイメージアップを図りたいものです。



賃貸経営ワンポイントアドバイス。イメージアップを図って競争力を強化。ようというものです。様々な工夫とアイデアを凝らした「コンセプト型賃貸住宅」が相次いで開発されています。たとえば、ニッチな手法があっても、狙った効果を得るために、意図的に多く見られる敷地の雑草を引

を植えます。ホームセンターで売っている苗も安く、ほとんど水と肥料を与えると、たいした手もかからず育ち、半年近く花を咲かせ、緑を見せてくれます。見栄えは申し分ありません。また、専門業者に頼んでエントランス付近に小スペースの「坪庭(中庭)」を造作したり、古くなって壊れている物件のネットプレートを豪華仕立てに作り直してはいかがでしょうか。入居者に気に入ってもらうには、間取りや設備・機器同様に建物敷地を取り巻くイメージが大事なポイントです。外観・外構で、物件に接する外観・外構で、物件のイメージアップを図りたいものです。

Real estate advertisement for '日商岩井日本橋浜町マンション 5F'. Includes 'Appeal Point' (総戸数162戸の大規模マンション, 低価格物件で投資初心者にもオススメ, 外壁大規模修繕工事実施済み(H31), 3駅4路線利用可能, 目の前にバス停あり), 'Life Information' (周辺施設, 徒歩時間), and contact information for EST INC. (株式会社エストハウジング).

Advertisement titled 'ちょっと一服' (A little break) discussing the 'rental housing' boom. Text: '今日の、アパート、マンションを指して「賃貸住宅」と呼ばれます。賃貸住宅が広く使われるまでは、「借家」あるいは「貸家」と呼ばれていました。ですから今でも、国土交通省など行政機関が公表する各種の統計では、「借家・貸家」が使われています。借家・貸家を統計上分類別をみると、賃貸住宅、社宅、寮などがありますが、貸家の実態は9割近くが賃貸住宅となっています。「賃貸借契約」に基づいて貸し借りする住宅ですから、賃貸住宅の呼び名が分かりやすいので一般に広がったとされています。かつての高度経済成長期の一端を映し出す「賃貸住宅」の呼称。1960年代高度経済成長の真っ只中、都市部への人口移動で新しい住居が求められて、アパート・マンションの大量供給が続いた頃、仲介不動産会社が賃貸住宅と呼び始めたのが契機といわれています。当時の旺盛な住宅ニーズに応える意気込みが、賃貸住宅のネーミングの背景にある、という話も聞かれます。古くから続く間借り、借家、貸家の呼び名より賃貸住宅に見出したのかもしれない。

(※) 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。