ESTINC.

エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■2024年５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

賃貸住宅業界を取り巻く新制度の運用が始まる

金利上昇リスクが懸念される中、堅調な賃貸市場

風薫るさわやかな季節を迎えました。梅雨の始まるまでの間、爽快な気分で過ごしたいものです。賃貸住宅市場は堅調に推移していますが、賃貸経営に関する課題も多く、また、市場展開のスピードは年々歳々アップしているようです。

不動産投資に大きく影響する金融政策が変更され、マイナス金利の解除を決めたことから、住宅ローンを始めとする貸し出し金利の今後の変動が注目されています。これからの賃貸投資にも、金利上昇リスクが懸念されるところです。

そうした中、日本銀行が４月４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「北陸を除く８地域では、景気は一部に弱めの動きもみられるが、『緩やかに回復』『持ち直し』『緩やかに持ち直し』」とし、住宅投資については、やはり全国的に「弱い動き」「弱めの動き」としています。

景気動向については、内閣府や帝国データバンク発表の調査結果（「賃貸マーケット情報」参照）でも、「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」（景気ウォッチャー調査）と、横ばい圏内模様となっています。

一方で、「不動産ＤＩは、前月比１・０ポイント増の49・３。３ヵ月連続で改善」（ＴＤＢ景気動向調査）するなど、不動産市場の回復ぶりが表れています。

たとえば、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、貸家の新設着工戸数で、今年の１～２月分が前年比１・８％増の約５万戸と、一時ブレーキがかかっていた賃貸住宅の新設がやや盛り返したようです。

このほかにも、昨年10～12月分のマンション・アパート（一棟）の不動産価格指数（国土交通省）が前期比４・１％増の164・３と、過去最高値を見せ、投資用不動産の価格も高価格を付けています。資材価格の上昇や金利環境の変化の中にあって、投資用不動産の堅調な価格水準が保たれているようです。

賃貸市場の強気の上向き傾向は、物件内容によって違いは明白で、家賃設定にも二極化のフェーズを強めています

ところで、新年度のスタートを切った４月から、賃貸業界を取り巻く新制度の運用が始まっています。

「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」は、賃貸物件の新聞・雑誌広告、インターネット等の広告において、努力義務ながら「省エネ性能ラベル」を用いて省エネ性能を表示することが必要となります（２面「販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が開始」参照）。

「子育て支援」が受けられる新年度の募集を開始

また、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の対策費が補助される、「子育て支援型共同住宅推進事業」の新年度の募集が開始されました。応募締切りは来年２月28日ですが、予算執行状況により応募期間を前倒しして終了する場合があります。

「令和６年度住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」の募集も始まっています。

４月１日から始まった「相続登記の義務化」もチェックしておいてください（２面参照）。

マイナス金利の解除にも賃貸関連への投資意欲は堅調

ニュースフラッシュ

世帯数は「2030年にピークを迎える」国立社会保障・人口問題研究所が推計

賃貸住宅の需要を支える世帯数が今後、増加して、「2030年に5,773万世帯でピークを迎える」といった推計が４月 12 日に公表されました。

2020年の国勢調査を基に、2020～50年の30年間の「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」について、国立社会保障・人口問題研究所が取りまとめたものです。

それによると、世帯総数は2020年の5,570万世帯から、10年後の2030年には大きく203万世帯が増えて、5,773万世帯となるが、20 年後の50年には、一転して 310万世帯少ない、5,261万世帯になるといった予測です。

そして、平均世帯人員は、「世帯の単独化」が一層進むことにより、2020年の2.21人から減少を続け、2033年に初めて２人を割り込んで1.99 人に、2047年には 1.92人になる、としています。

世帯数がこれから６～７年でピークを迎え、向こう15～20年頃から市場の変換点を迎えるといったイメージです。

賃貸マーケット情報

『不動産情報ライブラリ』スマホやタブレットから複数のデータを地図に重ねて閲覧

オープンデータ等を活用して、価格、周辺施設、防災、都市計画などの情報を重ね合わせて表示する『不動産情報ライブラリ』（国土交通省）の運用が４月１日より、無料公開で始まっていますが、運用から１ヵ月を経て人気を呼んでいます。

不動産取引の際に参考となる情報の多くは、国や地方自治体などで公開されていますが､『不動産情報ライブラリ』ではこれらの情報を集約し、複数のデータを同じ地図表示に重ね合わせて閲覧することができるのが大きな特徴です。

特別なソフトを必要とせず、スマートフォンやタブレットから、価格、周辺施設、防災、都市計画などの情報が閲覧可能です。

街角景気『景気ウォッチャー調査』現状判断Ｄｉは２ヵ月ぶりの低下 価格上昇の影響を懸念

内閣府が毎月公表する景気調査、「街角景気」の直近の『景気ウォッチャー調査』（令和６年３月）によると、景気の現状判断Ｄｉは、49・８と前月より１・５ポイント減で、２ヵ月ぶりの低下です。

また、２～３ヵ月先の景気の先行きに対する判断Ｄｉは、51・２と前月を１・８ポイント下回りました。

現状、先行きともに、景気の判断の分かれ目となる「50」前後を推移しています。

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。また、能登半島地震の影響もみられ、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」とまとめられています。

景気は現状、先行きともに、一服感が広まっています

『ＴＤＢ景気動向調査（全国）』不動産Ｄｉは３ヵ月連続で改善 今後の景気は緩やかに持ち直す

（株）帝国データバンク発表の直近の『ＴＤＢ景気動向調査（全国）』によると、３月の景気Ｄｉは前月比０・５ポイント増の44・４となり、３ヵ月ぶりに改善しました。

国内景気は、金融政策の正常化がスタートした中、好調な観光産業やインバウンド消費の拡大などが好材料となり、３ヵ月ぶりに上向きました。業界別での不動産Ｄｉは、前月比１・０ポイント増の49・３。３ヵ月連続で改善しました。

今後の景気は、金利の動きが注目される中、個人消費を中心として緩やかに持ち直していくと見込まれています。

多様な発表レポートに見る最新のトレンド

安定の中に時代を映す賃貸市場

時代とともに変化を見せる、賃貸市場や賃貸ニーズの動向をチェックする様々な「調査」が行われています。調査結果を注意深く見ると、最新の市場の傾向が読み取れます。

賃貸市場の好調を背景に、多様なプランニングが見られます

令和４年度の「アパートローン」新規貸出額３兆１６１５億円

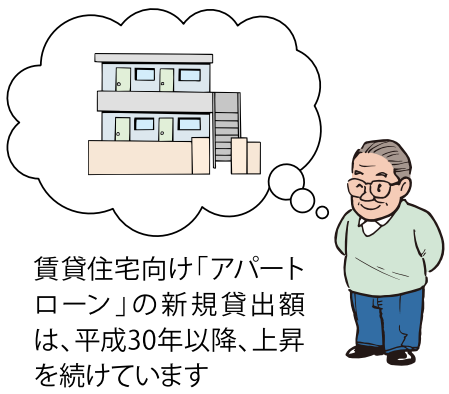
賃貸住宅の建設・購入に係る融資「アパートローン」の令和４年度の賃貸住宅向け新規貸出額は、４万３１３２件の３兆１６１５億円で、前年度より３８１４件、４９１５億円増加しているのが国土交通省の調査で分かりました。

なお、令和４年度末の賃貸住宅向け貸出残高は36兆５２５５億円で、前年度末より１兆４２１２億円増加しています。

首都圏・賃貸住宅の建築に８割以上の人が耐震性を重視

パナソニックホームズ(株)が発表した、『首都圏の賃貸経営に関する意識調査』結果によると、首都圏の賃貸経営を考えている人のうち、賃貸住宅の建築において「建物の耐震性能が高い」ことを８割以上が重視すると回答しています。

現行の耐震基準に対して、より高いレベルの耐震性能を賃貸住宅に求めているようです。



賃貸住宅向け「アパートローン」の新規貸出額は、平成30年以降、上昇を続けています

許容できる最寄り駅までの徒歩時間は「15分以内」

ＷＥＢメディア運営の(株)しんげんが発表した、「賃貸物件」に関するアンケート調査結果によると、許容できる最寄り駅までの徒歩での時間は、「15分以内」と答える人が１番多くなっています。

次いで、「10分以内」「８分以内」という結果で、徒歩15分は距離にすると約１Ｋｍ超になりますが、この範囲であれば許容できる人は多いようです。

また、物件を選ぶ際の立地で重視するのは、「スーパー・コンビニの近さ」が１位で、買い物に行く頻度が高い人はとくに重視。２位が「治安の良さ」、３位が「周辺の静けさ」と続きます。

寮・社宅は下げ止まりの様相 人材確保の面から見直される

三菱ＵＦＪ信託銀行(株)が発表した、不動産マーケットリサーチレポート「人手不足時代における寮の需要」によると、寮・社宅は長期的には縮小傾向も、直近数年間は下げ止まりの様相を見せている、とまとめています。

近年、縮小トレンドにあった社宅や寮が、人材確保の面から見直され、活用の動きが広がっているとレポートしています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

4月1日から「相続登記の義務化」始まる
3年以内に遺産分割の内容に応じた登記を

4月1日前の相続不動産も義務化の対象になります

賃貸経営の経営規模が大きくなり、また、オーナー様の高齢が進んだ場合、万一に備えて対策をとっておくことも必要ではないかと思います。

相続は死亡後の財産処分に関連しますから、今ひとつ気が進まないものですが、やはり、万一に備えて、後々、諍いの原因を残さない手配は、賃貸経営の延長線上にある課題ではないでしょうか。

賃貸経営は家賃収入からローンを返済したり、各種の保険金、税金等の支払いの収支を計算するなど、数十年に及びます。それだけに早い目早い目の相続対策が求められるところです。

ところで、今年４月１日から「相続登記の義務化」が始まりました。これまでは不動産の所有者が亡くなった後、不動産を引き継ぐ人が行う名義変更の相続登記に義務はなかったのですが、４月１日以降、義務化されました。

法務省の「相続登記の義務化」の説明は、「相続人は、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から３年以内に、相続登記をすることが法律上の義務になります」（法務省）。

「遺産分割（相続人間の話合い）で不動産を取得した場合も、別途、遺産分割から３年以内に、遺産分割の内容に応じた登記をする必要があります」（同）と、いうものです。

所有者が亡くなったのに相続登記がされないことによって、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加し、周辺の環境悪化や民間取引・公共事業の阻害が生じるなどの社会問題が発生しています。そうしたことを解決するため、これまで任意だった相続登記が義務化されました。

４月１日より前に相続した不動産も、相続登記がされていないものは、義務化の対象になります。

また、正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。

パークプラザマンション元町　4F

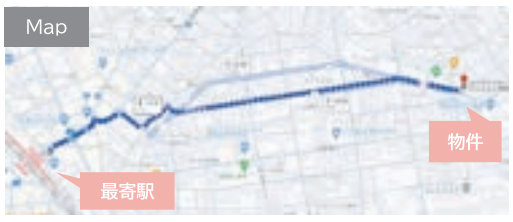
想定賃料	¥115,000
想定年間賃料	¥1,380,000
想定表面利回り	6.97%

～Appeal Point～
◆室内フルリノベーション済み
◇低価格物件で、投資初心者にもオススメ
◆大規模修繕工事　2023年2月完了
◇実需でも利用可能
◆文教地区浦和の閑静な住宅街
◇南向き、最上階角部屋で日当たり良好

外観

室内

リフォーム内容
○キッチン交換　○洗面化粧台交換　○全室床・ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞ・ｸﾛｽ張替
○ユニットバス交換　○トイレ交換　○全室建具交換　etc…

Map


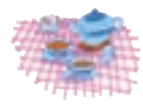
区分マンション		
価格	1,980 万円	
所在地	さいたま市浦和区元町2-38-2	
アクセス	JR京浜東北線　北浦和駅　徒歩13分	
土地	敷地面積 持分 権利 地目	919㎡ 6,115/172,624 所有権 宅地
建物	構造 築年月日 間取り 専有面積 バルコニー 総戸数 管理形態 管理会社 管理費 修繕積立金	鉄筋コンクリート造4階建 1981年11月 3LDK 61.15㎡(壁芯) 7.54㎡ 28戸 自主管理 9,170円/月 12,830円/月
設備	ガス 飲料水 汚水・雨水 駐車場 エレベーター オートロック	都市ガス 公営水道 公共下水 利用無 無し 無し
都市計画	用途地域 地域地区	第二種中高層住居専用地域 準防火
備考		

○現況有姿
○売主の契約不適合責任免責

※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)の単純利回りで、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。

株式会社エストハウジング
埼玉県知事免許(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
■MAIL　yanagisawa@est-21.com
■担当　柳沢：070-1537-6710
■取引態様：一般媒介

ちょっと一服



「働き方改革関連法」の適用開始 賃貸市場にも影響及ぶ懸念

物流の２０２４年問題とともに、建設業の２０２４年問題がクローズアップされています。また、「働き方改革関連法」の適用が、この４月から開始されたことから、賃貸市場にも影を落とそうとしています。

物流の２０２４年問題は、トラックドライバーの時間外労働の上限規制が始まることから、輸送能力の不足が懸念され、建設業の２０２４年問題は、やはり時間外労働規制など、労働環境の改善が課題となっているものです。

こうしたことが、賃貸市場にどのような影響を投げかけるかですが、まずトラックドライバー不足から引越しに支障が生じていることが挙げられます。

賃貸契約が無事終了した後、入居者が思い通りに引越しができない〝引越し難民〟ともなれば、肝心の仲介業務に差し障ることになりかねません。

建設業の２０２４年問題の影響は、労働環境の改善から派生するコストプッシュではないでしょうか。アパート・マンションの新築、改修、リフォームなどの工事費の経費増に響きそうです。

（※）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。