

EST INC.

エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■2024年6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

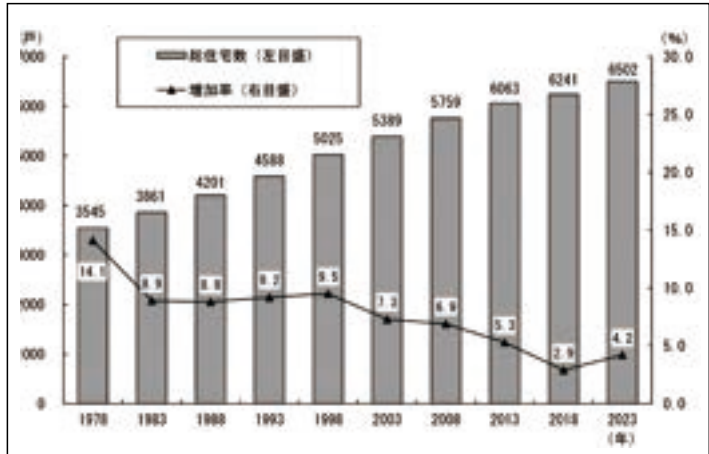
株式会社 エストハウジング

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

総住宅数及び増加率の推移全国(1978年～2023年)



※出典:「令和5年住宅・土地統計調査」住宅数概数集計(速報集計)結果

13・6%から0・2ポイント上昇し、過去最高です。空き家の内訳は、新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている「賃貸用」が全体のほぼ半数の44・3万戸、「売却用」が33万戸、「二次的住宅(別荘など)」38万戸、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が385万戸。空き家数の推移は、これまで一貫して増加が続いており、1993年から2023年までの30年間で約2倍規模となっています。

なお、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率」は、鹿児島県が13・6%と最も高く、次に高知県が12・9%、徳島県及び愛媛県が12・2%となっており、西日本で高い傾向を示しています。国立社会保障・人口問題研究所が4月に公表した「日本の世帯数」によると、2020年の世帯総数が5570万世帯です。総住宅数6502万戸から世帯総数を引けば、およそ空き家900万戸と合致します。

ところで、空き家率が最も高いのは和歌山県と徳島県の21・2%で、次いで山梨県20・5%、鹿児島県20・4%、高知県20・3%、長野県20%など。逆に低いのは沖縄県の9・3%、埼玉県9・4%、神奈川県9・8%、東京都11%、愛知県11・8%などで、やはり住宅需要の大きい地域の空き家率が低くなっているのが分かります。

空き家数の現実を冷静に判断した管理・経営が求められる

5年に一度実施される「住宅・土地統計調査」の結果は、少子高齢社会が進む中、各方面から高い関心が集まっています。それだけに、今回の公表で、賃貸住宅の空き家数の調査結果が注目されていましたが、5年前に比べ2・3%増。また、20年前と比べても76万戸増の規模です。

これからの賃貸経営は、こうした空き家数の現実を冷静に判断した管理、運営が求められることは間違いありません。



わが国の総住宅数は過去最多の6,502万戸。世帯数の増加も続いており、今後も増加傾向が継続すると見られています

「日本の世帯数」によると、2020年の世帯総数が5570万世帯です。総住宅数6502万戸から世帯総数を引けば、およそ空き家900万戸と合致します。

ところで、空き家率が最も高いのは和歌山県と徳島県の21・2%で、次いで山梨県20・5%、鹿児島県20・4%、高知県20・3%、長野県20%など。逆に低いのは沖縄県の9・3%、埼玉県9・4%、神奈川県9・8%、東京都11%、愛知県11・8%などで、やはり住宅需要の大きい地域の空き家率が低くなっているのが分かります。

わが国の総住宅数は過去最多の6502万戸

5年に一度実施される総務省の「住宅・土地統計調査」は、わが国の住宅政策の根幹に関わるデータとされ、住宅と世帯の実態が浮き彫りになるものです。今回で16回目で、今年9月頃に公表予定の確定値に先駆けて概数集計が公表されました。主な部分を紹介しましょう。

いので高知県が12・9%、徳島県及び愛媛県が12・2%となっており、西日本で高い傾向を示しています。国立社会保障・人口問題研究所が4月に公表した

賃貸マーケット情報



市場の需給関係の調整が進み、貸家の新設にも変化が見られます

「2023年度の新設住宅着工戸数」貸家の新設着工は3年ぶりの減少首都圏で伸びているのは埼玉県

国土交通省が公表した2023年度の新設住宅着工戸数は、前年度比

「不動産価格指数」(国土交通省)マンション・アパート(二棟)の堅調な価格推移の傾向が目立つ

年間約30万戸の不動産の取引価格情報をもとに、不動産価格の動向を指数化した「不動産価格指数」(国土交通省)によると、1月分の全国の住宅総合は前月比1・3%、商業用不動産総合が前期比2%それぞれ上昇しました。

7%減の80万戸で、2年連続の減少。うち、貸家の新設着工は、前年度比2%減の34万戸。3年ぶりの減少となりました。

全国的にも前年度比落ち込んでいたのは、1都2府22県で、地域別では、中部圏が前年度比0・7%増となつていますが、首都圏、近畿圏、その他地域がともに減少しています。首都圏で伸びているのは埼玉県の14・3%のみで、東京都、千葉県、神奈川県は前年度比落ち込んでいます。需給関係の調整局面が進んでいるのと、地域の経済動向が反映されているようです。

「主要建設資材需給・価格動向調査」アスファルト合材がやや緩和その他の資材は均衡

賃貸住宅の建設にも影響する「主要建設資材需給・価格動向」について、国土交通省が4月1～5日に行った調査によると、生コンクリート、鋼材、木材など7資材13品目の価格動向は、骨材(砂・砂利)、アスファルト合材(新材・再生材)が「やや上昇」し、それ以外の資材は「横ばい」となっています。

需給動向では、アスファルト合材(新材)が「やや緩和」で、それ以外の資材は「均衡」。また、在庫状況は全ての調査対象資材において「普通」となっています。

建設資材の需給・価格の安定化と建設事業の円滑な推進を図るため、主要建設資材の需給、価格、在庫の変動状況を資材別、地域別に調査しているものです。

ニュースフラッシュ

「子育て支援型共同住宅推進事業」の募集始まる1戸当たり上限100万～500万円の補助

4月1日より、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。

転落防止の手すりや補助錠の設置、防犯性の高い窓や玄関ドアの設置など、住宅内での事故防止や不審者の侵入防止などを目的とした子どもの安全確保に資する設備の設置に対する支援です。

また、キッズルーム・集会室などの多目的室の設置や、遊具・水遊び場・砂場のプレイロットの設置など、居住者間や地域との交流を促す施設の設置に対しても支援されます。1戸当たり上限500万円の補助(交流を促す施設の設置)です。

こうしたおり、早速、社会的ニーズに呼応して、D社から国土交通省の「子育て支援型共同住宅推進事業」に対応した賃貸住宅が販売されました。住宅内での事故防止や防犯対策のための設備と、子育て期の親同士の交流機会創出のための設備が標準設置されています。



直近の景気調査結果で見える好調な賃貸市況

前年上回るマンション募集家賃

年初来、堅調な推移を見せる賃貸住宅市場の最新の傾向を、公表された調査結果からまとめてみました。景気の緩やかな回復基調に支えられて、好調な市況が続いているようです。

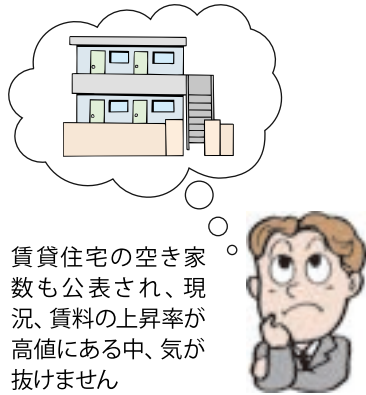


景気の緩やかな回復の中、募集家賃の好調さが各地域で見られます

景気動向判断の指標となっている、内閣府が公表する直近4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D1は、47・4と2カ月連続の低下となりました。

「景気は、緩やかな回復基調が続いているものの、このところ弱さがみられる。また、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」とまとめています。

一方、帝国データバンクの4月調査の「TDB景気動向調査（全国）」によると、「4月の景気



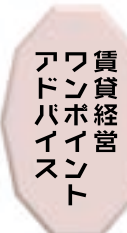
データでは、アパート・マンションの家賃傾向を見ると、3月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」動向（アットホーム調べ）は、マンションの平均募集家賃が、東京23区・東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県・名古屋市の11エリアが全面積帯で前年同月を上回っています。

アパートについては、ファミリー向きが2カ月連続して全13エリアで前年同月を上回り、東京23区・神奈川県・埼玉県・千葉県・名古屋市・神戸市の6エリアは2015年1月以降、最高値を更新しました。

（株）LIFULLが公開した、「マーケットレポート」2024年1～3月のまとめ版によると、東京23区ファミリー向き物件の賃料が1年で3・2万円上昇し、シングル向きも初めて10万円を超えました。福岡市のファミリー向き物件の賃料は前年比20%増と、東京23区の上昇率を上回りました。

「ZEH賃貸住宅」の普及進む

これからの賃貸経営において、「環境問題」に対する取り組みを棚上げて運営することはできなくなってきました。取り分け、「エコ」との取り組みは、賃貸経営のあらゆる分野に



賃貸経営の至上命題とされる「エコ」対策
環境に負担をかけない「エコ賃貸住宅」

において至上命題とすらなっています。

たとえば、この4月から「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が始まりました。賃借する際に、

環境にやさしい賃貸住宅を指しています。省エネで高断熱機能を備えたアパート・マンションに代表されます。

そうした中、省エネルギー、省CO2を推進してカーボンニュートラルの実現を図る「ZEH（ゼッチ）賃貸住宅」の普及

が進んでいます。ZEHとは、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称で、「エネルギー収支をゼロ以下にする家」を指します。

年間で消費する住宅のエネルギー



量が概ねゼロ以下とするために、エネルギーを極力必要としない・エネルギーを上手に使う・エネルギーを創る「ZEH仕様」で建設、もしくはリフォームするのがZEH賃貸住宅です。

賃貸住宅が選ばれる割合が高まると考えられます。同時に、市場価値を高めることになると考えられます。

温室効果ガスの排出をゼロにする2050年の「カーボンニュートラル」な社会の実現に向けた取り組みの一環としても、ZEH賃貸住宅ニーズが高まっています。

- ◆2024年4月 外壁塗装実施
- ◆室内洗濯機置場
- ◆宅配ボックスあり



INFOLOCATION
・ファミリーマート浦和領家一丁目店…約350m
・浦和駒場スタジアム…約750m

投資用1棟売アパート	
価格	3,080万円
最寄駅	JR京浜東北線「北浦和」駅 徒歩20分
所在地	さいたま市浦和区瀬ヶ崎1-32-9
土地権利	所有権
用途地域	第二種中高層住居専用地域
土地面積	84.36㎡
建蔽・容積	60%・200%
接道	南側 私道(位置指定あり) 幅員約4.0m
構造	木造スレート葺 2階建
完成年月	1988(昭和63)年7月
建物面積	1F 42.48㎡/2F 42.48㎡ 計84.96㎡
現況	全6戸
引き渡し日	相談
備考	公営水道/公共下水/プロパンガス ・私道(563.73㎡)持分あり※464分の16 ※過去使用していた受水槽が敷地内に設置されています ・現況有姿/境界非明示 ・売主の契約不適合責任免責

ちょっと一服

不動産市況の活況が続いています。首都圏の4月の中古マンションの成約件数が11カ月連続で前年同月を上回り、土地価格動向D1が13期連続のプラスで推移しています。その一方で、総住宅数に占める空き家の割合、つまり空き家率が13・8%と、この5年間で0・2ポイント上昇して、過去最高と発表されました。これは何を物語るのでしょうか。

心地よく、快適性を求める願望が最新の住宅を求める端緒に

が発生して、好調な不動産市況を支えているのではないのでしょうか。心地よく暮らす快適性を住宅に求めているために、設備の整った、安全性が確保された住居への強い気持ち、旺盛な住宅需要を生んでいるのです。賃貸住宅もこうしたことがそっくり当てはまり、環境の落ち着いた、駅により近い、モニタ付きインターネット等の高機能設備を備えたアパート・マンションへと関心が移っているようです。

アーク北浦和	
月額満室想定賃料	¥202,000
年間満室想定賃料	¥2,424,000
満室時想定利回り	7.87%



※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
FAX 048-290-3101
MAIL est@est-21.com

■取引態様:専任媒介