



エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■ 2024年7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

住宅需要の多様性などが
市場の活性化に影響及ぼす



のところ弱さがみられる」とま
とめています。

また、帝国データバンクの5
月調査の「TDB景気動向調査
〔全国〕」によると、「5月の景
気DIは前月比0・6ポイント
減の43・5で、2カ月連続で悪
化した」とし、不動産DIは前

6月10日に発表された内閣府が公表する直近5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は前月から1・7ポイント低下の45・7と3カ月連続の低下。先行き判断DIも前月を2・2ポイント低下しています。

そして景気ウォッチャーは、前月同様「景気は、緩やかな回復基調が続いているものの、こ

賃貸市場において募集家賃や反響賃料の上昇の要因としては物価高、人件費の引き上げ、資材高騰による設備費の値上がり住宅需要の多様性などが挙げられます。

気象庁はこの夏、6～8月は猛暑が予想され、十分な熱中症対策と大雨への備えが必要と呼ばかれています。そうした中、景気が低迷する一方で、住宅需要の多様性、人件費・諸物価の上昇などが影響して、賃貸住宅市場では募集家賃、反響賃料の上昇が見られます

景気の回復基調が弱い中、不動産市場の活況が続く

際立つマンション・アパート（一棟）の堅調な取引き動向

価高の継続により、中小企業の賃金が上昇せず、消費者の不動産購入意欲も高まらない（土地売買）などが挙げられています。

足下の賃貸市場の調査データではアパート・マンションの家賃傾向を見ると、4月の全

月から1・6のダウン。

不動産業界の景況感に対する企業の声として、「建築費高騰で新築供給が少ないため家賃が上昇している」(貸家)、「建築資材の価格が上昇し続けている。借入利率の上昇によるマイナ

ス影響もみられる」(不動産管

A high-angle, wide-area photograph of a sprawling urban landscape, likely Tokyo. The image shows a dense concentration of buildings, ranging from low-rise residential structures to taller commercial buildings. The city extends to the horizon under a sky filled with large, white, fluffy clouds. The overall scene conveys a sense of immense scale and urban density.

国主要都市の「賃貸マンション」アパート」家賃動向（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・名古屋

（国土交通省によると、2月分の全国の住宅総合は前月比0・6%減少し、商業用不動産総合が前期比2・1%上昇しました）

2023年第4四半期分の商業用不動産では、店舗が対前期比1%減少したものの、オフィスが4・2%、マンション・アパート（二棟）が4・6%増加。オフィス、マンション・アパート（二棟）の堅調な価格推移の傾向が続いています。

ー向きが、シングル向きとともに最高値を更新。首都圏シングル向き賃貸物件では反響賃料が最高値を記録するも、ファミリー向きでは反響賃料の上昇は限定的となりました。



円安や物価上昇の景気の不安定要因に反して、不動産市場の活況が続き、家賃の増額傾向への変化も見られます

屋市などの9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、ファミリー向きが広島市を除く12エリアで前年同月を上回り、東京23区などの3エリアは2015年1月以降、最高値を更新しています

(株)LIFULLが公開した、4月版の「マーケットレポート」によると、首都圏、近畿圏で賃貸物件の掲載賃料の上昇が続く、ファミリー

国主要都市の「賃貸マンション」アパート」家賃動向（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・名古屋

賃貸マーケット情報



全国主要都市の高度利用地の地価が、調査開始後、初めて全地区で上昇しました

シヨンの需要が堅調であることに加え、店舗需要の回復傾向が継続したことなどにより、2007年の調査開始以降、初めて住宅地と商業地の全地区において上昇しました。

全80地区のうち、上昇が80地区で横ばいが0、下落が0地区。上昇地区80地区については、変動率区分別に見ると、「上昇(3〜6%)」が6地区、「上昇(0〜3%)」が74地区となっています。

住宅地では、利便性や住環境に優れた地区におけるマンシヨン需要に

「地価ＬＯＯＫレポート」
主要都市の地価は
全ての地区で上昇

国土交通省は6月14日、「2024
年第1四半期（1月1日～4月1日）
地価ＬＯＯＫレポート」を公表しま
した。

それによると、主要都市の高度利
用地等における地価動向は、利便性
や主眼視が置かれた地区におけるマン

な施策等を盛り込んだ変更が閣議決定された、と公表しました。

新たな土地施策の基本的な方向性を取りまとめたもので、「サステナブルな土地の利用・管理」の実現を目標としています。

主な内容は、改正空家法による総合的な取り組み、空き地対策との一体的推進、空き家・空き地バンクの活用による需給マッチングの推進、不動産に関する多様なオープンデータを同じ地図に表示できる不動産情報ライブラリの活用などとなっています。

80地区を調査対象とした、主要都市高度利用地等の地価動向報告の地価LOOKレポートが、全地区において上昇したことは不動産市況の好調さを物語っているようです。とくに不動産開発に先行する地価が全国的に上昇したことは注目されます。

「土地基本方針」の変更を閣議決定
**新たな土地施策の
基本的な方向性**

国土交通省は6月11日、土地基本法に基づく「土地基本方針」の新たな

引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続し、8期連続で22地区全ての地区で上昇となっています。

また、商業地では、店舗需要の回復傾向が継続したほか、オフィス需要が底堅く推移したことなどから、上昇傾向が継続し、今期から初めて58地区全ての地区で上昇となりました。

東京圏35地区、大阪圏19地区、名古屋圏8地区、地方圏8地区の全国

ニュースフラッシュ

「定期借家物件」の募集家賃動向
全エリア・面積帯で前年度比上昇傾向

「定期借家物件」の募集家賃動向が不動産情報サービスのアットホーム(株)から発表されました。

東京23区、東京都下、埼玉県、名古屋市などの対象エリアで登録・公開された、居住用賃貸物件における2023年度(2023年4月～2024年3月)の定期借家物件の募集家賃動向について、調査・分析したものです。

それによると、定期借家マンションの平均募集家賃は、全エリア・面積帯で前年度と比べ上昇し、中でもシングル向きの上昇率が高く、東京23区・東京都下・千葉県はいずれも2桁台の伸張です。

定期借家アパートの平均募集家賃も概ね上昇傾向を示し、ファミリー向きの上昇率は全体的に高いものの、東京都下では前年度比マイナス4.8%と唯一下落しています。

また、東京23区の定期借家マンションにおける契約期間は、シングル向きが短く、ファミリー向き・大型ファミリー向きは長めの傾向となっています。



時代の風向きが見える最新の賃貸トレンド

流行をリードする若者の意識とは

多くの人々の生活の基盤となっている賃貸住宅は一方で、時代の歩みと世相を色濃く映します。日々、発表される調査結果から、時代の風向きや若い世代の思いが見えてきます。



賃貸住宅においても、若者の意識がトレンドとして広がっています

引越しの際の物件選びで「不動産会社と直接話す」が約3割

インフルエンサー・キャストイングを行う(株)Utakataが、Z世代(1996年〜2012年生まれ)を対象に実施した「引越しの際の物件選びで最も使用している媒体」に関する調査によると、最も使用している媒体は、「SUUMOなどの物件情報が掲載されたサイト」が63・7%を占めています。

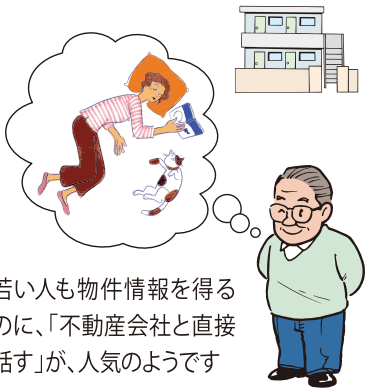
次に、「不動産会社と直接話す」が29・3%。結局、不動産会社と話すのが一番早く、気になったらすぐに内見できるため、としています。次いで「YouTube」が3・18%、「TikTok」が2・55%となっています。

ます。

同棲における理想の間取りの1位は「2LDK」

不動産情報サービスのアットホーム(株)が19歳〜29歳の同棲をしているカップルを対象に実施した、「同棲カプルの住まい探しに関する調査」結果によると、同棲における理想の間取りの1位は「2LDK」で4割超を占め、住まい探しにおける主導権は、男女どちらも「パートナーに譲っている」と認識しているようです。

譲れなかった設備の1位は、男女ともに「バス・トイレ別」で、「生活用品を買う施設が充



若い人も物件情報を得るのに、「不動産会社と直接話す」が、人気のようです

実している」エリアは、同棲カプルに人気。
また、同棲カプルの住まい探しについて、住まいを探す上で大変だったこと・困ったことの1位は「家事や初期費用などの費用面をすり合わせる」となっています。

共働き子育て世帯が住宅を選ぶポイントは「家の広さ、間取り」

(株)LIFULLが発表した「共働き子育て世帯を対象とした理想の住宅立地」についての調査結果によると、住宅を選ぶポイントには「家の広さ、間取り」「駅からの近さ」「通勤距離」が上位で、理想の月額支払額は「8万円以上12万円未満」が最多となっています。

通勤における理想の電車乗車時間の最多は「1時間未満」で、乗り換えの許容回数は過半数が「1回」。また、最寄り駅を選ぶ上で、妥協できないポイントは「電車以外の交通手段(バスなど)を利用する」「住居費が現在と比較して高くなる」など。

地域間に格差があり二極化が生じています

都市部における家賃が強気の傾向にあります。最近の家賃の動向ですが、本紙でも取り上げているように、発表される調査データでは、上昇基調が全国で見られます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

好調な中にも地域ごとに異なる家賃傾向 価格設定の基本は物件仕様など三点

もともと家賃は景気の変動に大きく左右されることが少ないのが特徴とされてきましたが、



コロナ禍後の反動から、住宅需要の多様性、建築資材・建築費の高騰、人件費

家賃は地域ごとに異なり、地域間格差が生じています。やはり高価格の恩恵を受ける物件と、それほど影響を受けない物件の二極化が生じています。

賃貸住宅を選ぶポイントは家賃に代表されます。賃貸住宅を探しているお客様が物件を選ぶ



一般的な相場との比較や金額に見合うだけの物件かどうか、などが物件選択の判断材料になっています。ですから賃貸住宅の家賃は、間取り・広さ、築年数、建物構造、設備内容、交通機関でおお

化が生じると家賃も連動して変化するものです。

このように物件の仕様と地域に一般的に定着している価格の相場に加えて、住宅の需要の三つで家賃が決定されます。そのために、物件仕様・地域の相場・住宅需要に変

化が生じると家賃も連動して変化するものです。

【第13大宮ハイツ301号室】

- ・月額賃料 45,000円
- ・共益費 5,000円
- ・年間賃料 600,000円
- ・利回り 10.3%

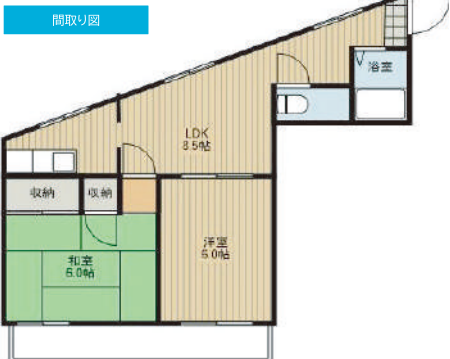


LIFE INFORMATION

- ・ローソン宮原駅前店・・・徒歩6分(約450m)
- ・ヨークマート日進店・・・徒歩8分(約600m)
- ・マクドナルド大宮バイパス宮原店・・・徒歩約7分(約550m)
- ・埼玉縣信用金庫 宮原支店・・・徒歩6分(約500m)
- ・イオン大宮店・・・徒歩19分(約1500m)

<物件概要>

- ◆埼京線「日進駅」より徒歩7分
- ◇日当たりの良い南向きの角部屋です
- ◆近隣商業施設充実
- ◇イオン大宮店まで自転車で6分



投資用区分マンション

価格	580万円
最寄駅	埼京線・川越線「日進駅」徒歩7分
構造	鉄骨鉄筋コンクリート4階建
完成年月	1981年1月7日築(築42年)
所在地	さいたま市北区日進町2丁目1651-1
土地面積	247.93㎡(持分:16万4572分の8318)
専有面積	39.15㎡
土地権利	所有権
用途地域	第一種住居地域
管理会社	第13大宮ハイツ管理組合
管理費	8,000円
修繕積立金	管理費用に含む
現況	賃貸中
引き渡し日	相談
備考	公営水道/公共下水/プロパンガス

- 駐輪場/駐車場:無
- 私道持分有
- 売主瑕疵担保責任免責
- 図面と現況が異なる場合は、現況を優先致します。
- ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

ちょっと一服

国土交通省から2023年度の建築物リフォーム・リニューアル調査報告が公表されました。
リフォーム・リニューアル工事の受注高は前年度比約15%増の13兆2739億円と大変な金額です。うち、住宅に係る工事は4兆2710億円となっています。
住宅のどこを工事したかは、「劣化や壊れた部位の更新・修繕」「省エネルギー対策」「高齢者・身体障害者対応」「防災・防犯・安全性向上」が上位を占めています。とりわけ、賃貸住宅は入退去を繰り返すため傷みは早く、

好機を生かしてリフォームを行い入居率向上に役立てる

竣工後15年を経過すれば、設備の更新とリフォームは避けられません。
退去後の原状回復、部分的な補修・修理では限界があるので、空室対策のためにも、予算を絞り込んで、入居者ニーズに沿ったリフォームは実行したいところです。
といってもリフォームにはまとまった経費が発生することから、ポイントは、①予算で無理をせずに②タイミングを見計らって③入居率アップに繋がる企画性を絞り込んで、着手することです。

(株)エストハウジング 048-290-3100
埼玉県知事免許(7)第17284号
〒333-0801 川口市東川口3-1-4
048-290-3101

定休日: 第1・3火曜日、毎週水曜日
■取引態様: 媒介
https://www.est-21.com

