



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

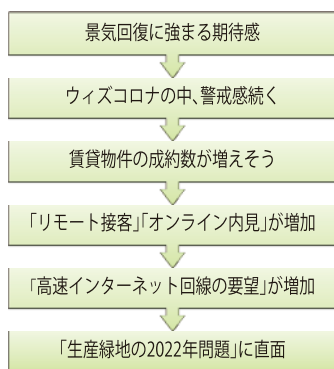
■2022年1月号
■管理版URL:http://www.est-kanri.com
□売買版URL:http://www.est-21.com

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！



コロナ禍を契機に社会生活とともに、住環境が見直されました。賃貸住宅もこの2年の間、入居者ニーズに合わせて変化を見せています

新年を迎えた賃貸住宅市場の主な動向



景気の動向ですが、内閣府から公表された令和3年11月の景気ウォッチャー調査（街角景気）で、判断DIは現状判断、先行き判断ともに景況感の良し悪しの分かれ目である50を大幅に上回る高水準の回復が見られます。新型コロナウイルス感染が落ち着きを見せ、個人消費関連の需要が伸びたことが景況感を押し上げたようです。

業」の影響から、リモートに適した間取りの物件の希望者が増えるとともに、通信速度の速い「インターネット回線」を要望する声が急速に高まっています。令和3年は市区町村・都道府県間の人の移動が大きく減少しましたが、4年に入って移動者数の増加が予測されています。当初、学生の進学

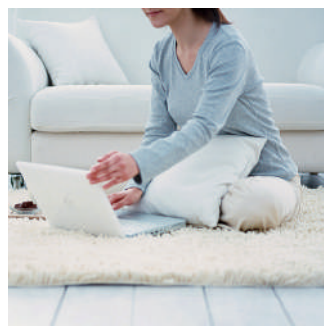
気になる新型コロナウイルスは、オミクロン株の感染の広がり目に見えませんが、変異は今後も続くと考えられます。すっきりしたアフターコロナとはいわなく、ウイズコロナで様子を見ながら対応せざるを得ないと思われそうです。こうしたことから今年の賃貸市場は昨年の傾向が続くと見られますが、ここ2年間の経験を踏まえ、感染対策に気を配ったウイズコロナのもと、直面する諸問題に臨機応変に取り組んでいくことになりそうです。

賃貸市場では、「リモート接客」「オンライン内見」が増加してきました。物件の選択にも「在宅ワーク」「オンライン授業」の影響から、リモートに適した間取りの物件の希望者が増えるとともに、通信速度の速い「インターネット回線」を要望する声が高まっています。令和3年は市区町村・都道府県間の人の移動が大きく減少しましたが、4年に入って移動者数の増加が予測されています。当初、学生の進学

移動者数の増加で賃貸物件の成約数も増えそうです

オーナー様、お取引先の皆様、新年明けましておめでとうございます。新型コロナウイルスの新たな変異型が注視される中にも、「成長と分配の好循環の実現」を目指す社会にあって、今年は賃貸経営にとってどんな年になるのでしょうか。

ウイズコロナの中、市場の動きを的確に捉えて最善の賃貸経営を



通信速度の速い「インターネット回線」を要望する声が高まっています

率の低下やリモート授業、入居者のリモートワーク、収入減による他エリアへの転宅等が危惧されたコロナ禍にあっても、賃料水準にたいした落ち込みはなく、堅調に推移しています。

世帯数の増加が続き賃貸住宅の新設増も堅調

また、本紙で何度も取り上げてきましたが、賃貸住宅の新設増が続いています。令和2年の国勢調査の結果で明らかになった通り、人口は減少している半面、世帯数が増え、持ち家から賃貸に住む層の増加が止まらません（2面「令和2年国勢調査」に見る賃貸市場を取り巻く住宅事情「参照」）。新設増の背景には、このような市場のニーズへの敏感な反応があります。

また、令和4年を迎え、優遇税制期間が終了する「生産緑地の2022年問題」に直面します。生産緑地の農地が宅地として大量に市場に供給される、もしくは宅地化供給の逼迫の要因になることが予測され、多くの生産緑地が売りに出されると、不動産価格が不安定になると懸念されています。こうした見えてきますと、市場の動きと情報を的確に捉えて適宜、最善の賃貸経営を進めるのが今年の課題事項ではないでしょうか。

賃貸マーケット情報

子どもの安全確保や親同士の交流支援に「子育て支援型共同住宅推進事業」を創設

国土交通省では、令和3年度補正予算案において、共同住宅における子どもの安全確保や親同士の交流機会の創出を支援する「子育て支援型共同住宅推進事業」を創設します。

共同住宅の中には賃貸住宅も含まれ、新築・改修に対して国から補助金が支援されます。

共同住宅を対象に、「事故や防犯対策などの子どもの安全・安心に資する住宅の新築・改修」や「子育て期の親同士の交流機会の創出のため、居住者間のつながりや交流を生み出す施設の設置」の取り組みを支援することで、子どもと親の双方にとって健やかに子育てできる環境を整備を進める、というのが基本的な考えです。

賃貸住宅の子育て支援に対策費補助



子育て支援に対し、賃貸住宅の新築及び改修に補助金が支給されます

賃貸住宅の新築に対する補助の際は、「居住者等による交流を促す施設」の設置が必須とされ、交流場所として利用できる多目的室「キッズルーム・集客室」、プレイロット「遊具・水遊び場・砂場」の設置、家庭菜園・交流用ベンチの設置が必須とされます。なお、同事業は令和3年度補正予算の成立が前提となります。募集の開始は令和4年1月中旬が予定されています。

ニュースフラッシュ

「国土交通省DX推進本部」の設置 DXの推進・加速が本格化

「国土交通省DX推進本部」が設置され、国土交通省行政のDX（デジタルトランスフォーメーション）の推進・加速が本格化しました。新型コロナウイルスをきっかけとして、社会全体のデジタル化は喫緊の課題となっています。同省においても、DXを推進・加速するための全国的な推進組織として、新たに「DX推進本部」を設置したもので、関係者との連携を一層強化しながら、デジタル社会の形成を目指す方針です。デジタル庁の設置を中核とする「デジタル改革関連法」が令和3年5月に成立して、9月にデジタル庁が創設され、次いでDX推進本部が設置されたことで、不動産・賃貸住宅市場にも変革の歩みに弾みがついてきました。新年を迎え、DXの推進を通じてIoT（モノのインターネット）、AI（データの認識・判断）、クラウド（データの保存処理）等のデジタル化の加速が急速に進むと見られます。



「令和2年国勢調査」に見る賃貸市場を取り巻く住宅事情

持ち家の割合が低下して賃貸住宅が増加

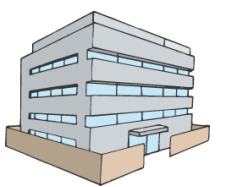
日本に住んでいる全ての人及び世帯を対象とする「令和2年国勢調査」結果の概要が総務省から公表されました。賃貸市場を取り巻く世帯数や住宅の概要を見ていきます。



調査結果から特筆されることは、世帯数と外国人人口が大きく増加したこと

国勢調査は国内の人口や世帯の実状を明らかにするため、5年ごとに行われます。令和2年の調査結果によりますと、令和2年10月1日現在におけるわが国の人口は1億2614万6千人で、一般世帯数が5570万5千世帯となっています。前回調査の5年前の平成27年と比べ、人口が94万9千人減少したのに対して、世帯数は237万3千世帯の大幅増加となっています。

都道府県別の人口が最も多いのはやはり東京都で1404万8千人。人口上位8都道府県を合わせると6398万4千人と、全国の5割以上を占め、東京圏の人口は3691万4千人で、



賃貸住宅に住む世帯は、全体のおよそ3割を占めています



全国の約3割を占めています。

都道府県別の人口増加率が最も高いのは東京都で、次いで沖縄県、神奈川県など8都県。39道府県で減少し、うち33道府県で減少幅が拡大しています。

日本人口は5年前から1.4%減少し、1億2339万9千人に対して、外国人人口は5年前から43.6%増え、274万7千人。また、総人口に占める65歳以上の割合は、28.6%に当たる3602万7千人です。

一般世帯数は10年来増加1世帯当たり人数は減少

一方、一般世帯数は5570万5千世帯で、世帯人数が1億

2316万3千人。1世帯当たりの人数は2.21人。一般世帯数はここ10年来、一貫して増加しているのに対して、1世帯当たり人数は年々減少しています。都道府県別の一般世帯の1世帯当たり人数は、山形県が最も多く2.61人。東京都が最も少なく1.92人。全ての都道府県で減少しています。

ところで、住宅に住む一般世帯数を住宅の所有の係別に見ると、「持ち家」が3372万9千世帯(住宅に住む一般世帯の61.4%)と最も多く、次いで「民営の借家」が1633万1千世帯(29.7%)、都道府県営住宅や市町村営住宅の「公営の借家」が190万2千世帯(3.5%)、住宅や公務員宿舎などの「給与住宅」が155万2千世帯(2.8%)、「都市再生機構・公社の借家」が74万7千世帯(1.4%)となつています。平成27年と比べると、「持ち家」の割合は、62.3%から61.4%に低下しています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

時代と入居者ニーズに即応した手法で契約促進を図り、入居率を高めます

て、いい方向に進むことになり。もし部屋が何戸か空いているなら、今年は何としても満室にして賃貸経営の安定を図りたいものです。とにかく賃貸経営は、入居率

を高めることが全てです。そのために何をすればいいのかといえ、弊社におきましても折にふれ色々提案させていただいておりますが、やはり基本は、「物件をベストに維持」「適時適正な家賃の設定」「総合的な管理の徹底」「積極経営の取り組

ではないでしょうか。具体的には①ハイスペックのインターネット・WiFi設備の設置②長期入居が期待できる高齢者入居に対応する③ますます増える外国人入居にも積極的に④



て最新の業界情報を入手する。こうしたことの積み重ねが賃貸経営の質を向上させるのではと考えます。ひいては満室経営の実現を図る手立てではないでしょうか。今年の賃貸市場はコロナ禍の大きな流れの中、非対面取引がさらに進み、昨年同様難しい局面が予測されますが、オーナー様との連絡、企画・プランの

基本的な補修・修繕は確実に押さえておく⑤無理のないリフォームを計画的に⑥常に入居者の気持ちに寄り添って、長期入居者の妨げとなる阻害要因を削いでおく⑦仲介、管理会社との連絡を密にし

YMハイツ 投資用1棟売アパート

JR京浜東北線 川口駅 徒歩13分



Table with 2 columns: Category (月間想定賃料, 年間想定賃料, 利回り(満室想定)) and Value (302,000円, 3,624,000円, 8.05%).

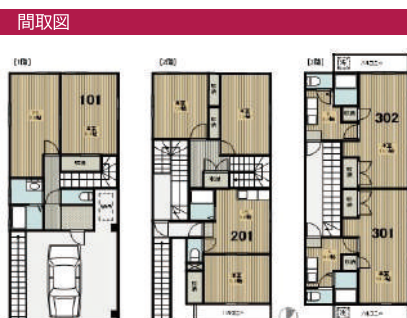


Table with 2 columns: Category (価格, 物件所在地, 権利, 地目, 用途地域, 土地面積, 接道, 建蔽・容積, 構造, 完成年月, 延床面積, 現況, 引渡し日) and Value (4,500万円, 埼玉県川口市南町1-1-46, 所有権, 宅地, 第二種住居地域, 100.01㎡(公簿), 北東側公道8.9mに6.9m接道, 60%-200%, 鉄骨造陸屋根3階建, 平成4年6月 築, 174.55㎡, 賃貸中(全4戸中3戸入居中), 相談).

備考: 売主契約不適合責任免責、境界非明示、公営水道・公共下水・都市ガス、準防火地域、川口市景観条例、建ぺい率が超過しています、ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

- ポイント: 3LDK×1戸・1DK×1戸・1K×2戸、JR京浜東北線「川口」駅から徒歩13分、駐車スペース1台分有、弊社管理物件

- ライフインフォメーション: ローソン川口六丁目店...約450m、ドラッグセイムス原町店...約400m、オーケー川口店...約800m

※図面と現況が異なる場合は現況を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。

EST INC. 株式会社エストハウジング 埼玉県知事免許(6)第17284号 〒333-0801 埼玉県川口市東川口3-1-4 ☎048-290-3100 https://www.est-21.com 定休日:第1・3火曜日、毎週水曜日 取引形態:媒介

ちょっと一服



オーナー様をはじめ、お取引先の皆様、よい年をお迎えでしょうか。旧年中はひとかたならぬご愛顧にあずかり、誠にありがとうございます。今年一年も昨年同様にお世話になります。昨年も増してお引き廻しのほどお願い申し上げます。

活発な動きに期待が寄せられています 今年もよろしくお願ひ申し上げます

今年こそと、物件の活発な動きに期待が寄せられています。本格的な回復はまだで、様子見といった感じですが、例年の通り、1月も10日を過ぎますと、新生活準備のお部屋探しに多くのお客様の来店、問い合わせが入ります。オーナー様には空室、入居条件の最終確認に急なご連絡を差し上げることがありますので、携帯電話等にご注意ください。私どもも全力で仲介のサポート、お手伝いをさせていただきますので、何とぞよろしくお願い申し上げます。