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10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

10、11月の秋のシーズン・繁忙期の家賃動向に注目

堅調な業況が続く強気の賃貸市場にも一服感

秋の賃貸住宅シーズンが始まりました。住宅市場の好転を受けて、賃貸市場にも春先からフォローウインドが吹いているようですが、過去最多の熱中症警戒アラートも影響して、人出はやや鈍くなっています。市中の賃貸市場の業況を見ていきます。

賃貸市場の好調が続いています。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等により、募集家賃や反響賃料の上昇基調が見られますが、やはり地域差があって、堅調なエリアと業況の厳しいエリアの差が生じています。

アットホーム(株)調べの今年4～6月期の「地場の不動産仲介業における景況感調査」によると、「賃貸の業況ＤＩは全14エリア中11エリアで前期比下落したものの、首都圏各エリアは比較的堅調。外国人需要・法人契約がけん引」とし、「家賃の上昇が続き、首都圏の業況は堅調で良物件は高くても成約している」とコメントしています。

直近のアパート・マンションの家賃傾向を見ると、7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)では、マンションの平均募集家賃は、神奈川県・埼玉県・名古屋市などの８エリアが全面積帯で前年同月を上回っています。

賃貸住宅賃料の上昇が、多くのタイプで見られます。中でも新築、ファミリーの上昇率が目立ち、今後、10～11月の動きが注目されます

アパートについては、ファミリー向きが2ヵ月連続して神戸市を除く12エリアで前年同月を上り、東京23区・埼玉県・大阪市の4エリアは2015年1月以降、最高値を更新しました。

また、(株)ＬＩＦＵＬＬが発表した「ＬＩＦＵＬＬ ＨＯＭＥ'Ｓマーケットレポート８月版」によると、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の首都圏シングル向き賃貸物件の掲載平均賃料は、前月比０・１％減、前年比４・８％増の７万８９６２円、反響平均賃料は前月比０・４％増、前年比３・６％増の８万１５２円、となっています。

首都圏のファミリー向きは、掲載平均賃料が前月比０・１％減、前年比９・３％増の12万７８１４円、反響平均賃料は前月比１・４％増、前年比４・１％増の11万７７４２円です。

ただ、首都圏、東京23区では、前年比増を見せる一方、前月比では微減となっています。７月分と比較しての減少ですが、これが今後、秋のシーズン・繁忙期の10月、11月にどのような動きを見せるか注目されます。

7月の貸家の新設着工戸数 3ヵ月ぶりに増加

ところで、マンション・アパート(一棟)の「不動産価格指数」(国土交通省)は調整局面が続く中、２０２４年１～３月分は前期比０・３％増の１６５・９となっています。これは過去10年でも最高です。

そして、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７月の新設着工戸数が前年同月比４・６％増の約３万２千戸と、３ヵ月ぶりに増加しました。民間資金による貸家が増加したため、貸家全体で増加となったものです。

貸家新設着工の今年１～７月の合計は、前年比０・２％増の約20万戸となっています。

現在の賃貸市場に見る主だった傾向

- 業況：堅調な首都圏各エリアの賃貸業況DI
- 家賃：好調なアパート・マンションの家賃動向
- 市場：シーズン・繁忙期10月、11月の賃料傾向に注目
- 新設：1～7月の貸家新設着工、前年比0.2％増の約20万戸

ニュースフラッシュ

「令和６年都道府県地価調査」結果 全国の地価動向は全用途平均で３年連続上昇

国土交通省が令和６年７月１日時点の全国２万1,436地点を対象に実施した「令和６年都道府県地価調査」結果によると、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも３年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇幅が拡大または上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が強まっています。

三大都市圏を見ると､全用途平均は４年連続､住宅地は３年連続、商業地は12年連続で上昇し、それぞれ上昇幅が拡大。東京圏、大阪圏、名古屋圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇し、上昇幅が拡大しています。

また、地方圏では全用途平均、住宅地、商業地のいずれも２年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大して、住宅地は前年と同じ上昇率となりました。

賃貸マーケット情報　景気判断の調査結果

総務省『住民基本台帳人口移動報告』 7月は今春3～4月来の伸び率

総務省統計局がこのほど公表した、『住民基本台帳人口移動報告』の７月結果によると、今年７月の日本国内における転入・転出の移動者数は、前年同月に比べ市区町村間が８・２％増の３万５８０人、都道府県間が５・９％増の１万３８０人、都道府県内が10・２％増の２万２００人となっています。今春３月来の伸び率です。

一方、日本人の移動に比べ外国人移動者数の伸びが目立ち、市区町村間、都道府県間、都道府県内が前年同月比で、それぞれ２桁増となっています。

転入・転出の移動者数が増え、雇用関連のＤＩが上昇しています

街角景気『景気ウォッチャー調査』 現状判断ＤＩは3ヵ月連続の上昇

内閣府が毎月公表する、景気の指標となっている直近８月の『景気ウォッチャー調査』(街角景気)によると、３ヵ月前と比較しての景気の現状に対する判断ＤＩは、前月差１・５ポイント上昇の49と３ヵ月連続の上昇となりました。

また、２～３ヵ月先の景気の先行きに対する判断ＤＩは、景気の判断の分かれ目となる「50」を上回って、50・３。家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのＤＩが上昇したことから、前月を２ポイント上回ったものです。

こうしたことから景気ウォッチャーは、「景気は緩やかな回復基調が続いている。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。

「ＴＤＢ景気動向調査(全国)」 8月の景気ＤＩは2ヵ月連続で改善

(株)帝国データバンクが発表した８月調査の「ＴＤＢ景気動向調査（全国）」結果によると、８月の景気ＤＩは、前月比０・５ポイント増の44・３となり、２ヵ月連続で改善しました。不動産ＤＩは、前月比０・７ポイント減の47・５と、２ヵ月ぶりに悪化しました。

一方で、景況感に対する企業の声としては、「対面での会議の需要が戻り、貸し会議室の稼働が上がった」（不動産賃貸）や「国籍は様々だが、地域の人口増加で好景気が続く見通し」（貸事務所）などが挙がっています。

賃貸市場の現状を明瞭に語る「調査結果」

最新のレポートに賃貸経営のヒント

賃貸住宅が直面する課題事項などをまとめた調査結果を紹介します。こうした最新のレポートは、賃貸市場の現状を裏付け、経営のヒントを与えてくれているようです。

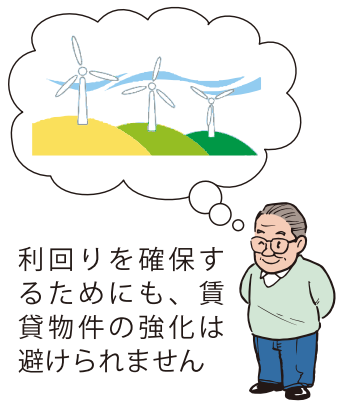
賃貸住宅の機能アップに合わせて、最新モデルに人気が高まっています

今後は割安感のある賃貸マンションに選好強まる

三菱ＵＦＪ信託銀行（株）はこのほど、不動産マーケットリサーチレポート『パワーカップルの都心居住～新築マンション以外の選択肢～』を発表しました。

それによると、「都心において新築マンションの代替となってきた中古マンションだが、パワーカップルにとっても価格上昇に追随しにくい状況となりつつある」とまとめています。

また、「賃貸マンションは現時点では検討しやすい。今後は相対的に割安感のある賃貸マンションへの選好が強まるだろう。さらには、従前以上に都心５区以外の都区部、郊外への流出も想定される」としています。



賃貸は保すを確りを強化するためにも、物件の利回り避けられません

「省エネ性能表示制度」の認知度はわずか11％

パナソニックホームズ（株）の「くらし研究室」はこのほど、首都圏の賃貸住宅への転居意向者を対象に実施した『省エネに関する認知調査』結果を次の通り発表しました。

・「ＺＥＨ」（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の内容の理解者は約16％だが、建物の断熱性能の高さが光熱費削減や居住性に有効と理解している人は７割以上が認識。

・ＺＥＨ賃貸に住むことで光熱費が削減できれば家賃アップを許容するが、物件を探す方法を知っている人は２割に留まる。

・「省エネ性能表示制度」の認知度はわずか11％。ラベル内容を理解すればＺＥＨ賃貸を選びやすくなると回答した人は６割を占める。

「７割以上に住宅侵入に遭いやすくなる特徴」

三井住友海上火災保険（株）は、30歳～49歳の子持ち家庭の男女500名を対象に実施した『令和の住宅防犯実態調査』（調査対象：持ち家戸建て所有者）結果を発表しました。

それによると、「７割以上に住宅侵入に遭いやすくなる特徴があり、そのうち６割以上が防犯対策をしていないことが明らかになりました」。

そして、「最近では、ホームセキュリティの価格引き上げも続く中、低価格で手軽に始められるＡＩカメラなどの防犯グッズも増えている」としています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

入居者の「困った経験」を少しでも軽減して居心地よく暮らしてもらうことに手を尽くす

入居者にはっきり分かるようメリハリをつけた補修、修繕

賃貸経営の安定のために、現在の入居者に長く住んでいただければ、これほどありがたいことはありません。

ですから入居者に余分な負担をかけることなく、居心地よくてる。できるだけ速く不満を察知して、手を打っていく。クレーム発生の場合、素早く対応して、解決を図る。建物の定期検診、設備の日常の補修、修繕は入居者にはっきり分かるようにメリハリをつける。そして、入居者を思いやるマインドではないますが、それでも多くの入居者には不満要因があるようです。

この報告書の「困った経験」を見ると、契約時の「敷金・礼金などの金銭負担」が最も多く、次いで、「連帯保証人の確保」「印鑑証明などの必要書類の手配」や入居時の「近隣住民の迷惑行為」といった声もあります。

金銭負担・連帯保証人・印鑑証明等の金額や書類は、入居手続きの契約に必要なものですから、法律の遵守が求められます。

規範は守ってもらわなければならないのですが、入居手続きの際のヒューマントラブルには十分気を配り、不明な点は説明して、理解していただくことが必要かと考えます。

そうして、入居者の「困った経験」を少しでも軽減することに努めたいと思います。やはり、お客様あっての賃貸経営であり、ビジネスですから、私どもとしましても「困った経験」に関するご要望に真摯に耳を傾けることが必要と考えております

暮らしてもらうことに尽くすことが、経営の要ではないかと思います。

そのためには、入居者への積極的な声かけなどで、諍いや不祥事の防止に役立いでしょうか。

一方で、国土交通省の「住宅市場動向調査報告書」の令和５年度版によると、賃貸住宅入居世帯の約19％が何らかの困った経験をしているようです。

５年前の調査では27％ですから、５年で３割ほどは減少して

アーク北浦和

月額満室想定賃料	¥203,000
年間満室想定賃料	¥2,436,000
満室時想定利回り	7.90%

◆2024年9月　外壁塗装完了
◆室内洗濯機置場
◆宅配ボックスあり

LIFE INFOMATION
・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（満室稼働中）
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
※建物に傾きあり
※102号室シロアリ駆除済（2024年5月）

・現況有姿/境界非明示
・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。

ESTINC.
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　048-299-7112
■FAX　048-290-3101
■MAIL　est@est-21.com
■取引態様：専任媒介

ちょっと一服

賃貸住宅の機能アップ＆差別化が益々進んでいます。サウナ風呂を取り入れる賃貸マンションが広がった、と思っていたら、スーパー銭湯付き賃貸マンションが竣工しました。

そして今、注目されているのが、見守り機能付きセキュリティサービス。入居者に異常が発生すれば連絡するもので、プラスアルファのサービスとして関心を集めています。

毎年10月は住意識の向上を図り、豊かな住生活を実現するための啓発活動を展開する「住生活月間」で、今年は36回目を迎えます。10月1日が「土地の日」と定められ、全国各地でシンポジウムや住宅フェアが開催されます。

さて、これから気候がよく、企業の人事異動や結婚シーズンに合わせて秋の繁忙期を迎えます。お客様の来店も相次ぎ、今年も残り３ヵ月ほど、12月まで忙しくなります。

皆様それぞれ、好みも予算も間取りも様々ですが、できるだけご希望に添うようにご案内させていただいています。オーナー様にも入居条件の確認に連絡を差し上げることがありますので、よろしくお願いします。

部屋を探すお客様の来店が相次ぎ12月まで忙しくなります

（※）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。