



# 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

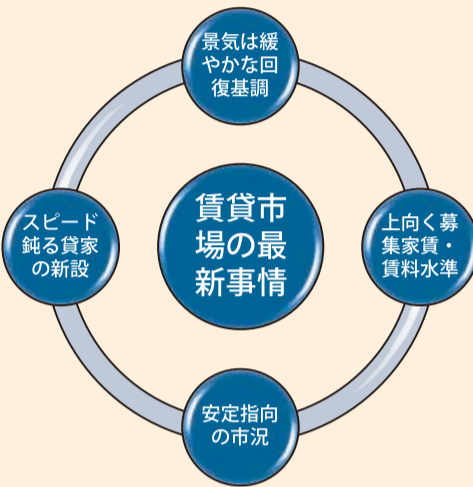
発行人  
**株式会社 エストハウジング**  
代表取締役 **松澤 祐一**

埼玉県川口市東川口3-1-4  
TEL:048-290-3100

■2025年3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！

## 賃貸住宅市場を取り巻く最新事情



こうした景気動向とは別に、賃貸市場は春のシーズン真只中

「(株)帝国データバンク調べの「TDB景気動向調査(全国)」の結果は、「賃貸マーケット情報」

景気の見通しですが、内閣府が毎月公表する景気の指標となつていて、1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48・6で、前月を0・4ポイント下回り、3カ月前の低下となりました。

また、2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは、前月を1・4ポイント下回り、48・0となっております。

## 各地域の募集家賃の高値更新に見られる市場背景

緩やかな回復基調の景気の中、安定した「賃貸市場」続く

弥生3月、春の訪れが例年になく待ち遠しい季節を迎えました。賃貸住宅を探すお客様の動きも好調で、賃貸市場を取り巻く環境も急ピッチの動きを見せています。今、市場で見られる話題やトピックスをまとめてみました。



景気は金利引き上げ要因に直面しながら、緩やかな回復基調が続いていますが、賃貸市場は人の動きも活発で、商談が進んでいます

で、3年に及ぶコロナ禍の影響から脱して、来店されるお客様の出足は好調です。賃貸市場の動向について、不動産情報サービスのアットホーム(株)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(2024年12月)を見ると、マンションの平均募集家賃は、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県などの8エリアが全面積帯で前年同月を上回っています。

また、(株)LIFUの2024年12月版の「ライフルホームズマーケットレポート」では、シンガポール向けは2024年8月から4カ月連続で前月の賃料水準を下回っていたが、12月は5カ月前の上昇となり、東京23区ではシングル向き、ファミリー向きともに過去最高賃料を更新した、としています。

さらに、全国宅地建物取引業協会連合会が発表した、「第36回不動産市況DI調査」によると、居住用賃貸物件のこの1月に対して、3カ月前の賃料予測では、「やや上昇・横ばい」が91%を占め、成約件数では「大きく増加・やや上昇・横ばい」が86%となっています。しばらく市場は大きく変化しないようです。

### 過去最多の空き家数などが新築のスピード鈍らせる

## ニュースフラッシュ

### 『住民基本台帳人口移動報告』(2024年結果) 都道府県間移動者数は前年比0.8%の減少

国内における人口移動の集計が総務省統計局からこのほど公表されました。『住民基本台帳人口移動報告』の2024年結果によると、2024年1月〜12月の1年間の国内における市区町村間移動者数は約521万人で、前年に比べ1.1%の減少となっています。

都道府県間移動者数は約252万人で、前年に比べ0.8%減少し、都道府県内移動者数は約268万人で、前年に比べ1.3%減少しています。市区町村間・都道府県間・都道府県内ともに、前年比減少となっています。

都道府県別の転入超過数では、転入超過となっているのは東京都の約8万人が最も多く、次いで神奈川県、埼玉県などの6府県。

一方、国外からの転入者数は約74万人で、前年に比べ51%の増加。国外からの転入者数が増えたことから、市区町村間、都道府県間、都道府県内の外国人移動者は、いずれも外国人を含む集計を開始した2014年以降、最多となっています。



## 賃貸マーケット情報



賃貸住宅に対する要望は、年々多岐にわたっています

『2024年下半期問合せが増えた条件・設備』賃貸編『ランキンング部屋探しの「条件・設備」調査

賃貸入居者のニーズの傾向をまとめた、「不動産のプロに聞いた!」『2024年下半期問合せが増えた条件・設備』賃貸編『ランキンングが、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。

ランキンング結果から、入居者は何を基準に物件を探しているのか、そして部屋に対する要望等が読み取れます。

それによると、条件編の1位は「通勤のため引越したい」「通学先・通勤先の近くに引越したい」で、3位は「毎月の家賃を下げたい」となっています。

4位から10位は次の通りです。「ペット可物件に引越したい」「今より平米数を広くしたい」「部屋数をふやしたい」「通学のため引越

したい」「仕事・作業用の部屋が欲しい」「設備のグレードを上げたい例:オートロックにしたい、バス・トイレ別等)」「都心に引越したい」。

一方、設備編を見ると、「インターネット接続無料」「宅配ボックス」「駐車場」がベストスリー。次いで、「モニター付インターホン」「オートロック」「通信速度の速いインターネット環境(光ファイバーなど)」「洗面所独立」「防犯カメラ」「追い焚き機能」「温水洗浄便座」と続きます。

今日、賃貸住宅を探すお客様にとって、インターネット接続無料は必須条件になりつつあるほか、敷地内の駐車場の要望も強く、セキュリティ重視は当然といった流れになつていくようです。

### 「TDB景気動向調査(全国)」1月の景気DIは3カ月前より悪化

(株)帝国データバンクが発表した1月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、1月の景気DIは、前月比0・9ポイント減の43・6となり、3カ月前に悪化。不動産DIは、前月比0・6ポイント減の47・6と、先月の増加から再び減少しました。

また、景況感に対する企業の声としては、「繁忙期のほか、人の動きも2024年より良くなっている」や「首都圏においては投資も含め底堅いニーズが存在するが、地方は価格の上昇による販売活動の停滞がみられる」などが挙がっています。

# 「令和5年住生活総合調査」に見る借家(貸家)の満足度

## 借家の不満率はほぼ横ばいで推移

5年に一度の住まいの満足度等に関する「令和5年住生活総合調査」結果の速報がこのほど、国土交通省から公表されました。賃貸住宅関連の項目をピックアップします。



借家の満足度の定着もあって「借家への住み替え」意向が増加しています

この調査は住宅や居住環境に対する居住者の満足度、今後の住まい方の意向等を総合的に確かめ、住生活の安定・向上を図るための基礎資料を得ることを目的としています。

「現在の住宅・住宅まわりの環境に対する評価」「現在及び以前の住まいの状況」などが主な調査項目で、世帯数約12万3千を対象に、5年周期で実施されています。

まず、住宅及び居住環境に対する総合的な評価ですが、借家に関して見れば、「非常に不満」「多少不満」といった不満率は、昭和58年(平成25年)までは減少していたが、平成30年は25.3%に微増し、令和5年で24.9%



賃貸住宅に対する不満は、住宅の性能がアップしたことから減少傾向にあります

%と微減で、「まあ満足・満足」が74.3%を占めています。平成25年からの10年間では、持ち家の不満率は微減しつつほぼ横ばいに対し、借家の不満率はほぼ横ばいで推移しています。このように、借家に対する不満はここ10(20)年、減少傾向で「まあ満足・満足」の満足度が7割強となっています。住宅の性能が向上し、設備関連の機能がアップしたことが評価されているといえそうです。

一方、最近5年間に借家へ住み替えた理由のベストファイブは、「世帯からの独立(結婚、離婚、単身赴任などを含む)」「就職や転職」「転勤や退職」「住宅の質を向上させるため」「立ち退き要求、契約期限切れのため」などが挙げられています。ところで、今後の住み替え意向については、「借家に住み替え(施設等を含む)」が44.3%と最も高く、「持ち家に住み替え」は30.1%となっています。また、家計主の年齢別の住み替え意向は、借家では64歳以下は、「賃貸住宅(民営)」が最も高く、「65(74)歳」では「賃貸住宅(都道府県・市区町村営)」「施設(特別養護老人ホームや有料老人ホーム、グループホームなど)」が高くなっています。なお、平成25年と令和5年の10年間では、「持ち家の世帯」「借家の世帯」とともに、「持ち家への住み替え」の意向が減少し、「借家への住み替え」意向が増加しています。

### 賃貸経営ワンポイントアドバイス

#### 賃貸経営の足腰を強くする

今年「管理」の重要性が大きくなりクローズアップされる年になりそうです。と昨年来、記述してきましたが、5年に一度実施される「令和5年住宅・土地統計調査」結果から、「賃貸用

### 物件価値の最大化を図る「総合管理」の重要性に改めて注目集まる

来の役割は、単に建物、設備等の清掃や点検にとどまるものではなく、物件価値の最大化を図り、なおかつ価値を高めることにあります。ですから単なる建物管理の域を超えて、コンサルティングを含めた幅広い領域が管理の仕事となっています。

「総合的な管理」を指します。入居稼働率の向上を図り、賃貸経営の安定と収益向上を達成するため



「総合管理」の重要性に改めて注目集まる。物件のグレードを高め、機能、サービス等の付加価値を高める「総合的な管理」を指します。入居稼働率の向上を図り、賃貸経営の安定と収益向上を達成するため



の空き家」約444万戸が浮上するに及んで、賃貸経営の足腰を強くするためにも「管理」の重要性が改めて注

目されています。賃貸経営におきまして、「管理」の果たす本

に於いて、5番目として、「物件の高付加価値を図り、収益ア

上を図り、賃貸経営の安定と収益向上を達成するため

投資用一棟アパート オーナーチェンジ

価格	11,000万円
最寄駅	東武アーバンパークライン 東岩槻駅 徒歩10分
所在地	埼玉県さいたま市岩槻区諏訪1丁目5番2
土地権利	所有権
用途地域	第一種低層住居専用地域
土地面積	737.00㎡(公簿)
建築・容積	60%/100%
接道	西側公道 幅員7.01m 東側公道 幅員6.46m
構造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
完成年月	1993年6月 築31年
建物面積	M棟:201.54㎡(1F:100.77㎡/2F:100.77㎡) Y棟:301.68㎡(1F:150.84㎡/2F:150.84㎡)
現況	満室賃貸中
引き渡し日	相談
ライフライン	都市ガス/公営水道/下水道
備考	

○弊社管理条件付き  
○現況有姿、境界非明示  
○売主の契約不適合責任免責  
○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

(株)ダスキンの「新居での害虫」に関する実態調査の結果によると、新居に引っ越した際、自分ではできないと思う害虫対策は、害虫が出る原因や入ってくるすき間を見つけてもらうこと。そして、6割以上の人が新居の害虫対策を業者に依頼した方がよいと回答しています。

#### 6割強が「新居の害虫対策は業者に依頼した方がよい」と回答

入居者を迎える段に、こうした害虫が一匹でも出てくれば、部屋のイメージを著しく損なうことになるために、害虫対策には神経を使います。やはり時機を見て、何らかの消毒作業は必要とされます。

来店者も順調で、新春の賃貸ビジネスも佳境を迎えています。空室、条件等の確認に急な連絡をさせていただきます。お電話をお手元にお持ちいただくなど、連絡時の対応をよろしくお願いたします。

### レジデンス岩槻M棟・Y棟

月間賃料	¥640,976
年間賃料	¥7,691,712
表面利回り	7.0%

◆2棟一括売却のオーナーチェンジ物件!  
◇2面接道、約220坪の整形地!  
◆徒歩圏内にスーパー、コンビニ等充実  
◇入居状況良好!(直近4年の退去は5件)

Y棟 外観 | M棟 外観

室内写真 | 間取り

Life Information

- セブンイレブン岩槻諏訪店...徒歩5分(約400m)
- ドラッグストアセキ東岩槻店...徒歩5分(約400m)
- 業務スーパー東岩槻店...徒歩8分(約600m)

※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(満室年間賃料÷物件価格)の単純利回りです。年間経費は考慮されていません。また満室年間賃料は、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

TEL: 048-290-3100  
FAX: 048-290-3101  
MAIL: est@est-21.com  
担当: 柳沢:070-1537-6710

(※) 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。