賃貸経営最新ニュース　賃貸マーケットレポート

不動産Pro 大切な資産を次世代へ引き継ぐ

NKコンサルティングNEWS

■発行所：ＮＫコンサルティング株式会社　■本　社：千葉県市川市市川１－７－６　■TEL. 047-307-9188
■2023年９月号　■毎月１回発行　■http://www.nk-consul.co.jp　■E-mail. nara.keiju@nk-consul.co.jp　■FAX. 047-325-9075

NKコンサルティング株式会社
既成概念を打ち破り、新たな発想と
創意工夫により不動産価値を高め、
お客様に満足と
経済的安定を提供します。

代表取締役
奈良 桂樹

趣味に特化した賃貸住宅やコンセプト賃貸住宅が話題を集める

需要回復と景気の改善で賃貸市況も上向き傾向

コロナの５類感染症への移行を経て、インバウンド需要が市場の活性化に弾みをつけている現在、景気の改善の一服感が見られるものの、緩やかながら上向き傾向に推移しているようです。一年を折り返す時点での賃貸市場の話題を探ってみました。

新築分譲マンションの価格の高騰が止まりません。（株）不動産経済研究所の発表によると、今年１～６月に東京23区で発売された新築分譲マンションの平均価格は、前年同月比６割増の１億２９６２万円。首都圏全体の平均価格は８８７３万円となっています。

こうした新築分譲マンションの価格高騰は、賃貸住宅の賃料にも影響し、傾向として高値、上昇局面も見られます。

たとえば、６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（アットホーム調べ）では、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・大阪市・福岡市の８エリアの全面積帯で、前年同月を上回り、カップル向きが７ヵ月連続、ファミリー向きが６ヵ月連続など、全10エリアで前年同月を上回っています。

また、（公社）全国宅地建物取引業協会連合会が発表した、７月時点の「不動産価格と不動産取引に関する調査報告書」（第30回不動産市況ＤＩ調査）によると、居住用賃貸物件の賃料の動向で、３ヵ月後（10月）の予測として、「横ばいである」が約81％を占め、「大きく上昇している・やや上昇している」が約11％。「横ばい・上昇」で全体の９割強となっています。

新築分譲マンションの価格高騰に影響を受ける形ですが、コロナ禍から消費、サービス関連の需要が回復し、合わせて景気の改善、上向き傾向が賃貸市場の市況を強くしているようです。

ところで、賃貸投資のバロメーターとして気にかかる貸家の新設ですが、国土交通省の発表によると、直近６月の貸家の新設着工は民間資金による貸家が減少し、公的資金による貸家も減少したため、貸家全体で減少。前年同月比０・６％減となりましたが、１～６月の合計では、前年比２・５％増の16万９千戸が新設されています。

このうち東京都内の６月の貸家新設着工戸数は、前年同月比12・９％増の６３８０戸で、４ヵ月連続の増加となっています。

新型コロナウイルス禍からの回復で、消費需要が大きく改善しました。人流の拡がりとともに好転する賃貸市場に期待したいものです

賃貸住宅の個性化・差別化進む 人気のコンセプト賃貸住宅

差別化を図るコンセプト賃貸住宅が話題を集める

そんな中、様々な工夫を凝らし、差別化を追求した賃貸住宅が相次いで登場。趣味に特化した賃貸住宅やコンセプト賃貸住宅が話題を集めています。

人気の高いサウナ需要に応えるため、フィンランド式ホームサウナをガレージ内に据えたガレージタイプの賃貸物件や、やはり人気のスーパー銭湯などの湯上がり感を室内に実現したサウナ風呂セット付き賃貸住宅と、趣味を追求し、同時に差別化を図る姿勢が目立ちます。

今後、こうした入居力を高めるニッチな手法を生かした賃貸住宅の開発が続くものと思われます。

賃貸住宅市場関連の気になるニュース

7月の主要建設資材の需給動向は均衡

底堅い動きを見せる賃貸住宅市場に関連したニュースを紹介します。主要建設資材の需給動向が均衡状態にあることで、賃貸住宅を新築する場合の大きな変動要因にはならないようです。

低金利や旺盛な需要増を背景に投資用マンション市場の活況が続いています

「主要建設資材需給・価格動向調査」

全ての調査対象資材は均衡

国土交通省が7月1～5日に行った主要建設資材需給・価格動向調査によると、7月の主要建設資材の需給動向は全ての調査対象資材において均衡となっています。

建設資材の需給及び価格の安定化、建設事業の円滑な推進を図るため、建設工事に必要な主要建設資材の需給、価格、在庫の変動状況を資材別、地域別に把握する調査を毎月実施しているものです。

それによると、7月の全国における建設資材の生コンクリート、鋼材、木材など7資材13品目の「価格動向」は、「石油がやや上昇」しているが、それ以外の資材は「横ばい」。

「需給動向」では全ての調査対象資材において「均衡」、「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。

入居の際の「困ったこと」には、理解を得たいと思います

「首都圏投資用マンション市場」

今年上期は前年同期比33・3％減

(株)不動産経済研究所が発表した、今年上期と昨年1年間の首都圏投資用マンション市場動向によると、今年1～6月に供給された投資用マンションは、前年同期比33・3％減の56物件で、戸数は同23・3％減の２８２０戸。平均価格は同１・７％下落の３１８２万円、平方メートル単価は同値の１２１・３万円です。

一方、昨年1年間に発売された投資用マンションは１３１物件、５９６１戸で、平均価格は３２８４万円、平方メートル単価は１２１・４万円。前年に比べ、戸当たりは１５２万円、平方メートル単価も４・５万円上昇しています。

「住宅市場動向調査報告書」

様々な経験を持つ入居者

令和４年度の「住宅市場動向調査報告書」(国土交通省）によると、賃貸住宅入居世帯の約27％は、賃貸住宅に関して困った経験を持つようで、その内容は次のようになっています。

契約時については、「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」となっています。

入居時については、「近隣住民の迷惑行為」「家主・管理会社の対応」。また、退去時については、「修繕費用の不明朗な請求」、次いで「家賃、敷金の清算」などが挙がっています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

原状回復は国土交通省や東京都の「ガイドライン」で理解進む

退去時の手続きは問題を残さないように
基本は賃貸借契約書の内容に沿って対応

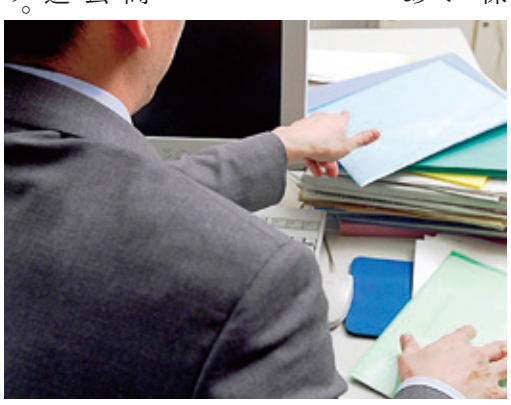
賃貸住宅の「退去手続き」には、場合によって、「入居手続き」以上の手間を生じることがあります。

入居は新生活をスタートすることから、入居者の気持ちも前向きですが、退去となると入居者は次の引越し先に気持ちが及んで、何かと自身の言い分を通そうとしがちです。

ただ、退去手続きといっても、基本は入居の際の契約時に結んだ、賃貸借契約書の内容に沿って対応していきます。

入居者の仕事の関係で急な退去となったり、契約書を十分にチェックしなかったことから、解約申し込みや前家賃の扱いがクレームに発展するケースがたまに見られます。契約書に退去には1ヵ月もしくは、3ヵ月前に申し出ることが記載されていれば、期間の家賃の支払い義務が発生します。こうした場合でもやはり基本通り、契約書の内容に準拠した対応となります。

一方、退去に際して、賃借人には「善管注意義務」があって、管理者の注意義務を持って賃借物を補完する原状回復義務が課されます。また、入居の際、家賃の不払いや建物損壊に備えた担保として敷金・保証金を預かっていますが、これはあくまでも担保で、退去時に特段の問題がなければ退去後1ヵ月以内に返還すべきものです。



原状回復には、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」や、東京都の「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」が、見直しや再改訂され、より分かりやすくなって、広く理解されています。

原状回復をめぐっては、かつてほど問題が生じていませんが、それでも契約終了時に原状回復と修理費用の取り扱いをめぐって問題が生じることがあります。

賃貸住宅は入退去を繰り返します。退去には解約手続きがあることから、退去手続きを決められた通り、きっちり対応しておかないと、後々に問題を残すことになりかねません。

情報パック

「2023年上半期 問合せが多かった条件・設備～賃貸編～」

人気と関心の高い賃貸住宅の「条件・設備面」のトレンド
入居者のリクエスト項目は、実質的な広がりを見せています

部屋を探すお客様が、賃貸物件を問い合わせる際の「条件・設備面」での内容が、不動産情報サービスのアットホーム(株)の不動産のプロが選ぶ！「2023年上半期 問合せが多かった条件・設備～賃貸編～」アンケート調査で垣間見えます。

不動産のプロの不動産会社に、2023年上半期（１月～６月）に問い合わせが多かった条件を聞いたもので、入居者の人気と関心の高い、賃貸住宅の「条件・設備面」のトレンドが分かります。

それによると、条件面では、「転勤のため引っ越したい」が2022年下半期から1.4ポイント増加し、2021年上半期の調査開始以降、初めて１位となりました。次いで、２位が「ペット可物件に引っ越したい」で、３位が「毎月の家賃を下げたい」となっています。

複数台停められる「駐車場」が求められる

４位から10位の条件面での希望は、「通学先・通勤先の近くに引っ越したい」「今より平米数を広くしたい」「今より部屋数を増やしたい」「仕事・作業用の部屋が欲しい」「進学のため引っ越したい」「設備をグレードアップしたい（例：オートロックにしたい、バス・トイレ別にしたい等）」「防音性を上げたい（例：木造からRC造にしたい等)」など。

一方、設備面の１位は「駐車場」で、２位が「インターネット接続料無料」、３位が「洗面所独立」となっています。４位から10位は、「オートロック」「温水洗浄便座」「宅配ボックス」「追焚き機能」「モニタ付インターホン」「通信速度の速いインターネット環境（光ファイバーなど)」「駐輪場」となっています。

駐車場の人気が高く、複数台停められる「駐車場」が求められているようです。「インターネット接続料無料」は、調査開始以降２位以内をキープする人気の設備です。

こうした調査結果を見ても、今日、賃貸住宅を探す入居者のリクエスト項目は、暮らしに必要な実質的な広がりを見せているのが分かります。

ちょっと一服

通勤通学時間帯における鉄道の混雑状況を把握するため、毎年度実施している「都市鉄道の混雑率調査」（国土交通省）結果によると、令和４年度の三大都市圏における平均混雑率は、東京圏が１２３％、大阪圏が１０９％、名古屋圏が１１８％となり、前年度比で東京圏が15ポイント、大阪圏が５ポイント、名古屋圏が８ポイントの増加となりました。

広げた新聞を楽に読める車内の混雑率が１５０％といわれますが、今回の調査で、三大都市圏で混雑率が落ち着いているのは、やはりコロナ禍が影響しているものです。

「秋の賃貸商戦」の準備を進め タイミングに沿ったご提案を

暑い夏もさすがに９月の声を聞きますと、朝夕過ごしやすくなります。夏場の暑さに弱った体を労わりながら「秋の賃貸商戦」の準備を進めたいと思います。

秋の商戦は、それに続く来春にかけての準備にも結びつきますので、オーナー様には今のタイミングに沿ったご提案を差し上げたいと思っております。

お客様からの問い合わせに対応して、部屋を決める準備を図りたいと思う次第です。

（※）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。