

賃貸経営最新ニュース 賃貸マーケットレポート



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
■ 2024年7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

住宅需要の多様性などが
市場の活性化に影響及ぼす



景気の指標がスッキ
リしませんが、不動産
市況は堅調です。
やはり、賃料相場
を取り巻く環境
が、相場を押し上
げる要因となっ
ているよう。

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。
そして景気ウオッチャーは、
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
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
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
理)」、「円安や物
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
がっています。
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



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

1向きが、シングル向きと
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。
マンション・アパート(棟)の
「不動産価格指数」前期比増
とところで、「不動産価格指数」
(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(棟)が4・6%増加。
オフィス、マンション・アパ
ート(棟)の堅調な価格推移の傾
向が続いています。

景気の回復基調が弱い中、不動産市場の活況が続く
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びかけています。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。

際立つマンション・アパート(棟)の堅調な取引動き

景気の回復基調が弱い中、不動産市場の活況が続く

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201
5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

TOWN COURT

東京メトロ東西線「南行徳」徒歩10分 南行徳2丁目

タウンコート南行徳Ⅲ

家具付き!
販売開始!

High Grade

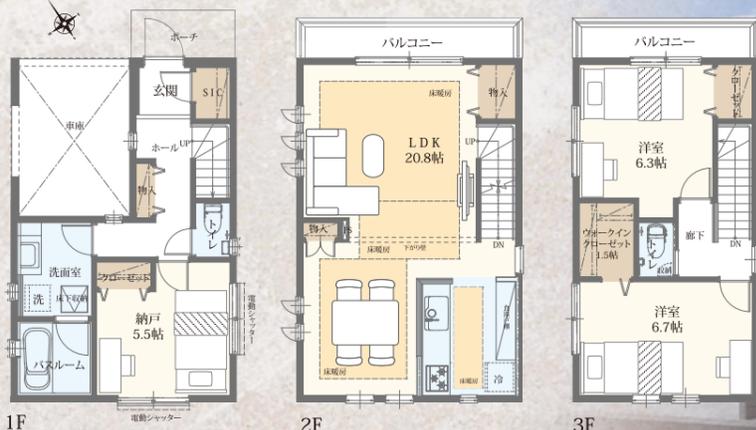
ハイグレード仕様の都市型3階建

ZEH 水準省エネ住宅

省エネ×断熱

設計性能評価書取得

建設性能評価書取得



NKコンサルティング株式会社 〒272-0034 千葉県市川市市川1-7-6 愛愛ビル3階
■宅地建物取引業/国土交通大臣(1)第10107号
■賃貸住宅管理業/国土交通大臣(2)第728号
■建設業/千葉県知事許可(般-4)第55772号

TEL.047-307-9188

NKハウジング株式会社 〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-21-4 神田NKビル5階
■宅地建物取引業/東京都知事(1)第108920号
■賃貸住宅管理業/国土交通大臣(2)第5236号

TEL.047-307-9192

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ーティングを行う(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、気になつたらすぐに内見できるため、「You Tube」が3・18%、「Tok Tube」が2・55%となつてい

同棲における理想の間取りの1位は「2LDK」



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

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

実に条件にしている第一は家賃で、月々の支払いが何万円以内などと基準を決め、ご自身が支払っている可能な額で物件を探す、というのが基本的なスタイルになります。その際、地域の

実している「エリアは、同棲カプルの人気。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。

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

賃貸経営ワンポイントアドバイス

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



一般的に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

よそ決まります。JR〇〇駅下車徒歩6分、築5年目の南向きに建つ4階建てマンション1LDK(〇〇㎡)の端部屋、日当たり良好、追いつき機能付き、バス・トイレ別で、お家賃は〇〇万円、となります。

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。

情報パック



「残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブック」

残置物の処理等に関する契約の締結から残置物への対応までをステップごとに分かりやすく解説

国土交通省はこのほど、賃貸住宅で単身高齢者の賃借人の死亡が発生した場合、家財の「残置物」を円滑に処理できるように解説した、「残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブック」(単身高齢者の賃貸住宅への円滑な入居のために)を作成しました。

「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の一層の理解と活用を図るため、残置物の処理等に関する契約の締結から残置物への対応までをステップごとに分かりやすく解説したものです。



賃貸住宅において、相続人の有無や所在が明らかでない単身者が死亡した際

の賃貸借契約の解除や、居室内に残された残置物の処理への不安感を払拭し、単身の高齢者の居住の安定確保を図る観点から、2021年6月に国土交通省及び法務省にて策定された「モデル契約条項」。

その理解と活用を図るため、残置物の処理等に関する契約の締結から残置物への対応までをステップごとに解説したガイドブックです。

国土交通省のホームページからダウンロードできます

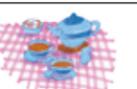
ガイドブックでは残置物処理等の流れをステップ1からステップ4の実例を交えて説明します。ステップ1では、単身高齢者の入居者が居住支援法人を受任者とする「残置物の処理等に関する契約」を締結し、賃



※出典：国土交通省ホームページ

主と「賃貸借契約」を締結するまで。ステップ2では入居者が入居後、受任者である居住支援法人のサポートを受けて指定残置物の指定を終了するまで。ステップ3は、入居者が亡くなってから、受任者である居住支援法人による賃貸借契約の解除、委任者死亡時通知先へ通知するまで。そして、ステップ4では受任者である居住支援法人による残置物への対応...といった流れとなっています。「残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブック」は、国土交通省のホームページからダウンロードできますので、一度目を通されてはいかがでしょうか。

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。

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。



(※) 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。