



# 共栄商事不動産 NEWS

## 賃貸経営マーケットレポート

横浜南部エリア、特に上大岡を中心として賃貸管理はもちろん売買・建売住宅および賃貸管理などを取扱う総合不動産業です。地域に密着した豊富な物件情報のほか、ネットワークを通じての情報提供など、豊富な知識と経験のあるスタッフが対応いたします。

■ 2024年 4月号  
■ URL : <http://www.kamiooka.jp/>

### 株式会社共栄商事不動産

営業時間 10:00~18:00  
定休日 毎週火曜日・第1、第3水曜日

本店 〒233-0002  
横浜市港南区上大岡西1-19-4  
TEL...045-842-0054 FAX...045-846-3701  
mail...kyoei-hon@kamiooka.jp  
駅前支店 〒233-0002  
横浜市港南区上大岡西1-15-1 camio 1F  
TEL...045-842-0052 FAX...045-846-3702  
mail...kyoei-eki@kamiooka.jp  
大久保支店 〒233-0007  
横浜市港南区大久保1-11-6  
TEL...045-842-0058 FAX...045-842-2206  
mail...kyoei-ook@kamiooka.jp

### 不動産価格指数や 貸家の新設着工にも変化



貸家の1月の新設着工が6カ月ぶりに増加したが、回復方向にあるのだろうか。  
市場の調整は進んだようですが、もう少し見ないと分からないではありませんか。

三菱UFJ信託銀行が1月時点の調査をもとにまとめた「2023年度下期デベロッパ調査」結果によると、「マンション市場では全ての価格帯でさらなる価格上昇の継続が見込まれており、販売価格が高いほど上昇率が高い」と、捉えています。売買物件高騰の市場環境や消費者物価の上昇、人流活性化などが、賃料上昇の一因になっていると見られています。旺盛な都心の住宅需要が賃貸市場にも影響を与えているようです。不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した2023年10~12月期の「地域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、東京23区で50・5と再び上昇。出社の増加や人口流入の回復が好調の要因と見られ、首都圏では神奈川県以外の4エリアで前期比・前年同期比ともにプラスとなつていきます。

また、(株)LIFULLが発表した「LIFULL HOME E、Sマーケットレポート2023年10~12月期 概要編」では、東京23区のシングル向き賃貸物件の掲載平均賃料は、12月時点で前年比105・6%となるなど、2023年10~12月期はコロナ禍だった2021年頃から5千円程度高い水準を維持しているとしていきます。



都心エリアや駅近物件の人気回復、賃貸ニーズの増加などが相まって、賃貸市場全体を押し上げているようです

直近のアンケート調査によると、マンションの家賃傾向を見ると、2024年1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・埼玉県・千葉県・名古屋市の11エリアが前月に続き、全面積帯で前年同月上回っています。

また、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1月の新設着工戸数が6カ月ぶりに増加となりました。民間資金による貸家が3カ月ぶりに増加するとともに、公的資金による貸家も4カ月ぶりに増加したため、貸家全体で増加となったものです。

## 貸家の1月の着工戸数が6カ月ぶりに増加するなど、環境改善が見られる 出社増や人流活性化が賃貸市場好調の要因に

新年度の始まる4月。各地から桜の開花が伝えられ、気分も晴れ晴れしいものがあります。賃貸市場は落ち着いた中にも、変化の兆しを見せています。そこで、賃貸市場を巡る最近のトピックス、トレンドを調査データから読み取ります。

集家賃が、東京23区・東京都下・埼玉県・千葉県・名古屋市の11エリアが前月に続き、全面積帯で前年同月上回っています。

アパートについては、シングル向きが全13エリアで前年同月上回り、東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県・名古屋市などの8エリアは2015年1月以降、最高値を更新しました。

### ニュースフラッシュ

#### 4月1日より『不動産情報ライブラリ』の運用開始 複数のデータを同じ地図表示に重ね合わせて閲覧可能

不動産取引の際に参考となる価格、周辺施設、防災、都市計画などの情報を重ね合わせて表示されるWebGISシステム『不動産情報ライブラリ』の運用が4月1日より開始されます。公開される不動産情報がパワーアップしそうです。

国土交通省が運用するもので、利用には特別なソフトを必要とせず、スマートフォンやタブレットから無料で、閲覧できる予定です。

不動産取引の際に参考となる情報の多くは、国や地方自治体などから様々な形式で公開されていますが、『不動産情報ライブラリ』ではこれらの情報を集約し、複数のデータを同じ地図表示に重ね合わせて閲覧することができます。

掲載予定の主な情報は、地価公示、都道府県地価調査、不動産取引価格情報、成約価格情報などの「価格」、小・中学校区、市町村役場等、医療機関の「周辺施設」、洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域等、津波浸水想定等の「防災」、用途地域、防火・準防火地域の「都市計画」などとなっています。



### 賃貸マーケット情報



緩やかな回復基調が続いている景気も、横ばい圏で推移しています

『景気ウォッチャー調査』判断DIは2カ月ぶりの上昇  
緩やかな回復基調の中、「一服感」  
内閣府が公表する景気調査「街角景気」の直近の「景気ウォッチャー調査」(令和6年2月)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、51・3と前月を1・1ポイント上回り、2カ月ぶりの上昇です。  
また、2~3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは、53と前月を0・5ポイント上りました。  
景気ウォッチャーの見方は、「景気は、緩やかな回復基調が続いているものの、「一服感」がみられる。また、令和6年能登半島地震の影響もみられる。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」とまとめられています。

『TDB景気動向調査(全国)』夏以降から緩やかに持ち直すと思われる  
(株)帝国データバンクが発表した2月調査の『TDB景気動向調査(全国)』によると、2月の景気DIは前月比0・3ポイント減の43・9となり、2カ月連続で悪化。  
国内景気は、株式相場など金融市場が好材料となったものの、消費者の節約志向の高まりなどが悪材料となり、小幅ながら悪化傾向が続きました。  
業界別の不動産DIは、前月比0・2ポイント増の48・3。2カ月連続で改善しました。  
今後の景気は、悪材料が集中して下振れるが、夏以降から賃上げなど個人消費を中心に緩やかに持ち直すと思われる。

改修費・家賃低廉化に係る補助内容の拡充

住宅確保要配慮者への支援の充実を図る

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律案」が閣議決定されました。今後の賃貸住宅経営にどのような影響を及ぼすのでしょうか。



賃貸住宅を必要とする方々に、できるだけお手伝いをしたいと思います

単身世帯の増加、持ち家率の低下などにより、今後、高齢者や低所得者など、住宅確保要配慮者の賃貸住宅へのニーズがさらに高まることを見込まれていくことから、賃貸住宅の供給促進・居住の安定確保を図る環境を整えるために改正されたものです。

とくに、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念が持たれていることから、要配慮者が安心して居住できる環境を整備するため、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給促進に関する法律(住宅セーフティネット法)等の改正の運びとなりました。

具体的には、「大家が賃貸住



多くの入居者を迎えるためにも、居住後の課題のサポートが求められます

宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備「居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進」「住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化」を三つの柱として推進する方針です。

制度の趣旨を理解し補助金を活用して改修

同省では目標として、居住サポート住宅の供給戸数を施行後10年間で10万戸、居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率を施行後10年間で9割と設定しています。

やや硬い表現となっていますが、要は、生活困窮者、高齢者、

障害者、子どもを育成する家庭、外国人等の住宅の確保に配慮を要する人々をバックアップする「住宅セーフティネット制度」をさらに充実させようとするものです。

そのために、賃貸住宅に対し、「改修費に係る補助」「家賃低廉化に係る補助」「家賃債務保証料等の低廉化に係る補助」を行うもので、令和6年度予算でも補助の対象期間の拡大や補助対象の追加が盛り込まれています。

ちなみに、改修費に係る補助対象の工事としては、シェアハウス化、バリアフリー化、子育て世帯対応、耐震化、省エネ改修、交流スペース設置などで、制度の趣旨を理解し、補助金を活用してこの時期に建物・室内を改修することも考えられます。このほかにも、家賃を引き下げた差額を補助する家賃低廉化がありますが、国費の支給を受けるだけに決まり事があるのでチェックが必要となります。

責務の解釈から法律面の運用など、問題点が整理される

単身高齢者の入居の取り扱いを難しくしている理由の一つに、自然死を含む死亡事案が挙げられます。そこで、賃貸住宅における「死亡告知」について取り上げてみます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の広がり、「告知」がスムーズに

令和3年10月8日に公表された「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の広がりとともに、宅地建物取引業法上負うべき責務の解釈から法律面の

点における裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理し、取りまとめられたものです。

賃貸住宅に対する「ガイドライン」のポイントは、告知にあつて、告知は原則として、取引の相手方等の判断に重要な影響

を及ぼすと考えられる場合には、これを告げなければならぬとしています。

取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中で転倒事故や誤嚥など、特殊清掃のない不慮の

ガイドラインのポイント(賃貸住宅の場合)
・自然死(特殊清掃等なし)については、経過期間にかかわらず、原則告知不要。その他の死については、告知対象期間3年間。
・取引当事者(貸主・借主)間のトラブルの未然防止を期待。
・新たな裁判例等を踏まえ適時に見直しを行う。
※参照:国土交通省ホームページ

の影響等がとくに高い事案や取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、告げる必要があります。

(特殊清掃あり)と「自然死・日常生活の中で不慮の死」以外の死については、告げる必要はありません。告知期間は賃貸物件の場合、事案発生から3年間。ただし、告げなくてもよいとした場合でも、人の死の発生から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、事件性、周知性、社会への影響等がとくに高い事案や取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、告げる必要があります。

情報パック



『2023年下半期問合せが多かった条件・設備～賃貸編～』ランキング

入居者が求める住居に対する希望要件が集約賃貸住宅の設備の“高級仕様”がすっかり定着

賃貸住宅を探しているユーザーが求める、賃貸住宅に対する「条件」と「設備」に関する調査データ「不動産のプロが選ぶ!『2023年下半期問合せが多かった条件・設備～賃貸編～』ランキング」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。

それによると、条件面での1位は「転勤のため引っ越したい」で、2位は「通学先・通勤先の近くに引っ越したい」。3位は「毎月の家賃を下げたい」と続きます。

やはり、転勤・通学・通勤の利便性・家賃負担の軽減が、賃貸住宅を探すキーポイントとなっています。



4位から10位は次の通りとなっています。「ペット可物件に引っ越したい」「今より平米数を広くしたい」「今より部屋数を増やしたい」「進学のため引っ越したい」「仕事・作業用の部屋が欲しい」「設備のグレードをアップしたい(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)」。

ペット可物件や仕事・作業用の部屋が欲しいなど、入居者の多様な嗜好性が広まっている感じです。

人気の設備「インターネット接続料無料」

一方、設備面を見ると1位が「駐車場」で、2位が「インターネット接続料無料」。2021年の調査開始以



降2位以内をキープする人気の設備です。

次いで「洗面所独立」が3位で、4位「オートロック」、5位「温水洗浄便座」。6位から10位は次の通りです。「モニター付インターホン」「追い焚き機能」「宅配ボックス」「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」。

賃貸住宅の設備の“高級仕様”がすっかり定着したようです。インターネット環境の充実や宅配ボックス設置、温水洗浄便座などは、必需品になっています。

条件面、設備面の計20項目を見ましたが、今日の入居者が求める住居に対する希望要件が集約されているのが分かります。

ちょっと一服



4月は年度が替わり、新年を迎える1月とはまた違って新鮮な気持ちを抱きます。ちょうどこの頃、入学、入社、転勤、人事異動といった人生の節目の行事が続く、気候も温かくなり、桜が咲いて、さあこれから頑張ろう、といったスタートを切る気持ちが湧いてきます。

大詰目を迎えた「春の賃貸商戦」国も引越時期の分散に注力

大手引越事業者から聞き取った予約状況を取りまとめたもので、4月中旬以降は比較的余裕がある、国としても混雑時期をできるだけ避けて、引越時期の分散(分散引越)に力を入れているようです。



(※) 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。