

千葉市内を中心に地域密着

丸一土地建物株式会社



# 丸一オナー通信

〒260-0012  
千葉県千葉市中央区本町 2-3-17  
TEL : 043-224-6561  
FAX : 043-225-3100

営業時間  
平日 9:30~18:30  
土曜 10:00~18:00  
日祭日 10:00~17:00

Mail : marufudo@beige.ocn.ne.jp

2024年 10月号

発行人: 丸一土地建物株式会社

URL: <http://www.maruichi-land.co.jp/>

不動産に関するあらゆるご要望におこたえします。  
アメリカ不動産経営管理士(CPM)有資格者がアドバイス。

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オ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、やはり地域差があつて、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は全14エリア中11エリアで前部下落したものの、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、「家賃の上昇が続く、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・名古屋市の8エリ

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、となっております。

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。



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

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つています。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月な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カ月ぶりに増加

アパルトについては、ファミリー向きが2カ月連続して神戸市を除く12エリアで前年同月上り、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・SMARTレポート8月版」によると、

東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、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

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カ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、貸家全体が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



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

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人となっております。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桁増となっております。

「TDB景気動向調査(全国)」8月の景気DIは2カ月連続で改善  
(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カ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カ月ぶりに悪化しました。

街角景気「景気ウォッチャー調査」現状判断DIは3カ月連続の上昇  
内閣府が毎月公表する、景気の指標となる「街角景気「景気ウォッチャー調査」現状判断DIは、3カ月連続の上昇を記録しています。

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従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

「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。



利回り確保のためには、物件の強化を図る必要があります。貸主は、利回りを確保し、貸主の利益を最大化させるために、物件の強化を図る必要があります。

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

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えます。



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つ

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%ですが、5年で3割ほどは減少して

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



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えます。やはり、お客様あつての賃貸経営であり、

ビジネスですから、私どもとしても「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

情報パック



『新大学生の住まい探して気を付けるべきポイント〜推薦入試編〜』ランキング

推薦入試に合格した新大学生の“部屋探し事情” 学生向けの賃貸需要は、秋から冬に分散

春の一般入試時期までに、推薦入試で合格した新大学生が「住まい探して気を付けるべきポイント」について、不動産情報サービスのアットホーム(株)は、「不動産のプロに聞いた!『新大学生の住まい探して気を付けるべきポイント〜推薦入試編〜』ランキング」を発表しました。

推薦入試に合格した新大学生が、部屋を探す際に気を付ける要点などをまとめたものですが、調査結果から今日の「新大学生・部屋探し事情」が読み取れます。

調査結果によると、新大学生が住まい探して押さえておくべきポイントの1位は、「実際の部屋を内見できない可

能性がある」で、2位が「入居前に家賃が発生する可能性がある」、3位は「仮押さえに対応していない物件がある」となっています。

推薦入試に合格した新大学生の住まい探しは12月から始める

このほかに、「スケジュールを立てる(インターネットで検索→内見→引っ越しなど)」、「家賃相場を調べる」「1月より早めに住まいを探し始める」「現金で初期費用を準備しておく(クレジットカードが使えない可能性があるため)」、「家賃やライフラインの支払いのための銀行口座を準備する」など。

推薦入試で合格した新大学生が住まい探しをする場合、いつ頃に住まい探しを始めると良いかについては、



1位が推薦入試の合格発表後の12月で、2位が賃貸需要期の1月、同じく賃貸需要期の2月が3位となっています。

また、「あまり早い時期に物件を決めてしまうと、家賃発生日と実際の引越し(入居日)との差ができてしまう」という見方がある一方、「家賃が発生してでも合格発表後の12月すぐに物件を押さえ、契約する人が増えた」という意見もあります。

このように学生向けの賃貸需要は、時代の変化とともに、春に集中するのではなく、前年の秋から冬に分散しているのがよく分かります。

☆マルチダイアリー☆



ここ数年、見かけない年が続いているのですが、今年も自宅周りで2匹発見でき、丸一社員の小学生のお子さんにプレゼントし、喜んでくれました。さて、秋は法人の移動が増えて、春程ではないですが忙しい時期です。法人と契約しているオーナー様で、借主から「マイナンバーを教えてください」との申出があったという方もいらっしゃるのではないのでしょうか?

実は、年間の賃料等が15万円以上となった場合、借主が税務署に提出する「支払調書」に大家さんのマイナンバー記載が必要となります。今のところ記載なしでも、その経緯を説明すればでも税務署は受理してくれる様です。やはりマイナンバーを教える事に抵抗がある方がまだ多い様ですが、もし不安があれば一度お近くの税務署にご相談の上、できれば借主へのマイナンバー開示にご協力をいただければと存じます。

営業部 岸

(※) 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。