

目次

[1] 業界動向・行政動向

○ 内閣府 令和4年7月の「景気ウォッチャー調査」の結果
景気の先行きに対する判断 DI は、2 ヶ月連続の低下

内閣府が8月8日に公表した令和4年7月の「景気ウォッチャー調査」の結果によると、3 ヶ月前と比較しての景気の現状判断 DI（季節調整値）は、前月から9.1 ポイント低下の43.8 となった。2 ヶ月連続の低下で、4 ヶ月ぶりの50 割れ。

2～3 ヶ月先の景気の先行きに対する判断 DI は、前月差4.8 ポイント低下の42.8 となった。企業動向関連の DI は上昇したものの、家計動向関連、雇用関連の DI が低下したことから、前月を4.8 ポイント下回り、2 ヶ月連続の低下で、2 ヶ月連続の50 割れ。

景気ウォッチャーの見方は「景気は持ち直しに足踏みがみられる。先行きについては、持ち直しへの期待がある一方、価格上昇の影響等に対する懸念がみられる」とまとめている。

○ 不動産経済研究所 令和4年上期と令和3年1年間の首都圏投資用マンション市場動向
令和3年1年間に発売された投資用マンションは6,028 戸

（株）不動産経済研究所が8月8日発表した、令和4年上期（1～6月）と令和3年1年間の首都圏投資用マンション市場動向によると、令和4年上期に供給された投資用マンションは前年同期比13.2%増の86 物件、3.2%増の3,768 戸で、平均価格は同3.1%増の3,221 万円となった。

平方メートル単価は120.7 万円（同118.2 万円）で、戸当たり価格は96 万円（3.1%）の上昇、平方メートル単価も2.5 万円（2.1%）上昇している。

今後の首都圏の投資用マンション市場は、東京都心部などでは厳しい用地取得競争が続いていることから、引き続き城東や城北、神奈川県横浜市や川崎市などのシェアが高いまま推移する見込み。

また、令和3年1年間に発売された投資用マンションは130 物件、6,028 戸で、令和2年の140 物件、6,260 戸と比べると、物件数は10 物件（7.1%）、戸数は232 戸（3.7%）、いずれも減少している。1 物件当たりの平均戸数は46.4 戸で、令和2年の44.7 戸と比べて1.7 戸拡大。

供給があったのは全32 エリアで、前年と比べて3 エリアの減少。東京・江東区が698 戸と前年の776 戸から78 戸減となったものの2 年連続でトップ、2 位は東京・墨田区（430 戸）、3 位には横浜市南区（380 戸）となっている。

○ 旭化成ホームズ アンケート調査「賃貸併用住宅の価値」の結果を発表
築1～10年の賃貸併用住宅は、敷地面積の1.38倍の延べ床面積

旭化成ホームズ（株）は8月4日、同社のくらしノベーション研究所が自社で建設した築1～30年の賃貸併用住宅オーナーへ実施したアンケート調査「賃貸併用住宅の価値」の結果を発表した。

近年の賃貸併用住宅の実態とオーナーの意識と家族変化への対応実態を明らかにする目的で、この40年の変化と近年の実態を調査したもの。

それによると、築1～10年の賃貸併用住宅では、平均して敷地面積の1.38倍の延べ床面積で建築されている。都市の高度利用が求められている中で、都市の特性を活かしており、階数が高いほど最上階自宅型が増え、3階建ての約7割が最上階自宅型。

賃貸居住者に挨拶をするオーナーが8割。入居者の顔が分かるオーナーは7割で、80代の高齢オーナーでは50代の4倍以上立ち話をするなどの交流をしており、賃貸併用住宅のメリットとして、ローン返済の軽減や安定収入、私的年金が得られる、子どもに将来収入を生む資産が残せるなどの経済的価値が認識されている。

○ 社会空間研究所 賃貸住宅の賃貸借契約に係る相談対応研修会
残置物の処理等に関するモデル条項の解説セミナーについて

（株）社会空間研究所では、昨年度に引き続き、国土交通省の補助を受け、「賃貸住宅の賃貸借契約に係る相談対応研修会」をオンラインで開催する。

今回の研修会では、原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）や国土交通省作成の賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版）の内容等について、賃貸住宅関係を専門とする弁護士が解説する。

また、国土交通省及び法務省がとりまとめ令和3年6月に公表した「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の内容について、本モデル契約条項の検討に携わった弁護士が解説するセミナーも実施する。

それぞれの研修会・セミナーの詳細及び申込方法については、下記URLで確認できる。

☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° °

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理業者と賃貸市況について

○ 第2回「コロナで賃貸はどう変わった？② 家賃動向を読み解く」

アットホームラボ株式会社

こんにちは。アットホームラボの磐前淳子(いわさき じゅんこ)です。

賃貸市場の動向について解説していく連載コラム第2回目のテーマは「家賃動向」です。

コロナ禍で家賃はどう変わったか、最新の家賃動向レポートをもとに詳しく解説していきます。

.....

コロナ以降、シングル向きの募集家賃は下落傾向

.....

新型コロナウイルスの感染拡大は、家賃動向にも変化をもたらしました。

市場規模が最も大きい東京 23 区では、シングル向きマンション(～30 m²)の平均募集家賃がコロナ禍以降下落基調にあり、2022 年 6 月は 87,693 円と、過去最高だった 2020 年 3 月の 92,184 円から 2 年あまりで 4.9%(4,491 円)下がっています。

23 区の不動産店からは「ワンルームは近隣にも空室が増え、賃料を下げてようやく埋めている状態」といった声が聞かれました。

.....

在宅時間の長期化から、ファミリー向きの家賃は上昇

.....

対照的にコロナ禍以降も上昇傾向を保っているのが 50～70 m²のファミリー向きマンションです。東京 23 区における直近の 2022 年 6 月の平均募集家賃は 194,957 円と、2015 年 1 月以降の最高値を更新しています。

その背景について不動産店からは「おうち時間を充実させるため、住まいのグレードを上

げるファミリー層が多い」という声があがっています。

さらに「テレワーク用の部屋を確保するためにファミリー向き物件を求める単身者が増えた」といったコロナ禍ならではのニーズも加わり、広い物件の需要が増したことが家賃上昇の一因となっているようです。

.....
全国主要都市の『賃貸マンション・アパート』募集家賃動向(2022 年 6 月)
.....

シングル向きとファミリー向きで家賃動向が二極化していることについて東京 23 区のマンションを例にお伝えしましたが、皆さまの実感と比較していかがだったでしょうか。

23 区以外のエリアやアパートの家賃についてはこちらのレポートで詳しくご覧ください。
(<https://athome-inc.jp/wp-content/themes/news/pdf/chintai-yachin-202206/chintai-yachin-202206.pdf>)

.....
不調と言われるシングル向き物件ですが、入国制限の緩和に伴って外国人留学生のニーズが回復してきたという声も増え始めています。

家賃動向レポートは、下記アットホームラボのコーポレートサイトで毎月月末に公表しています。

今後もぜひ、長期推移や足元の家賃などをチェックしてみてください。

次回は、空室対策についてお伝えします。

┃ 著 ┃ 者

└ ─ ─ ┘

アットホームラボ株式会社

データマーケティング部 部長

磐前 淳子 (いわさき じゅんこ)

(<https://www.athomelab.co.jp/>)

☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° °

[3] 協会からのお知らせ

○ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（8月）

本会では、会員の皆様が見たい時に見たい場所で研修動画を閲覧できるよう「インターネット・セミナー」ページを本会ホームページに開設しております。

今月より、下記のタイトルのセミナーを追加いたしましたので、ご案内いたします。

- ・ 本当のウリがわかればもっと売れる！キャッチコピー作成講座（後編）
～これがキャッチコピーの極意～
- ・ 世界のビジネスエリートが知っている教養としての茶道
～ビジネスの成功の陰に茶禅あり～
- ・ 経営者の右腕 ナンバー2のつくり方となり方
後継者、補佐役、参謀役、部門長、側近も必見！
- ・ 仕事力を高める「新しい副業」 本業にも生きるパラレルキャリアを作る
- ・ 中小企業でもできる多様な価値観に対応した「新しい働き方・休み方」の推進
副業・兼業編

詳細につきましては、下記 URL より「インターネット・セミナー」ページをご確認いただければと思います。

インターネット・セミナー

（ <http://www.chinkan.jp/member-page/training/> ）

○ 賃貸不動産経営管理士協議会

令和4年度賃貸不動産経営管理士試験の実施要領及び講習について

賃貸不動産経営管理士協議会では、令和4年度の賃貸不動産経営管理士講習の実施要領を公開しております。

受験願書の請求は、9月22日（木）12時迄となります。本年の受験をご希望される方はお忘れのないようご注意ください。

賃貸不動産経営管理士 令和4年度試験実施要領

（ <https://www.chintarikanrishi.jp/exam/summary/> ）

また、令和4年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込みを引き続き受付中です。（定員により締切の会場もございます。）

賃貸不動産経営管理士試験の受験を検討されている方や、管理実務をより体系的に学びたいとお考えの方は、下記 URL より内容をご確認の上、ご検討ください。各会場、定員になり次第申込を締め切りますので予めご了承ください。

なお、講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、出題 50 問のうち 5 問が免除されます。※但し、全講義の受講修了者に限ります。

全宅管理 賃貸不動産経営管理士講習ご案内ページ
(<https://chinkan.jp/lp/training>)

<賃貸不動産経営管理士資格とは>

国土交通省が掲げる「ストック重視の住宅政策への転換の時代」において、不動産管理の重要性が高まってきている中、社会的に必要とされる資格です！

賃貸不動産経営管理士は、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。

賃貸住宅は、人々にとって重要な住居形態であり、その建物を適正に維持・管理することは人々の安心できる生活環境に直結します。そのため、継続的かつ安定的で良質な管理サービスに対する社会的な期待や要望は多く、賃貸不動産の管理業務にかかわる幅広い知識を有する賃貸不動産経営管理士の活躍が期待されています。

※賃貸不動産経営管理士は賃貸住宅管理業法上の「業務管理者」の要件を満たす資格です。

○ 入居申込者の滞納リスク等が確認できる！「CIZ 宅建保証」のご案内

株式会社アークシステムテクノロジーズが提供する「CIZ 宅建保証」のご案内です。

「CIZ 宅建保証」は、賃貸物件の入居募集に際し、滞納履歴、反社会情報、破産情報等、申込者の信用力、滞納リスク等が確認できる管理業務支援型の家賃保証です。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌営業日）13 時～16 時開催。

