

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



賃貸経営の最新ニュースを皆様へ！ 無料配布しております。
賃貸経営の管理・リフォーム・経営に関するご相談などお気軽にお問い合わせください。

Real Estate

■2023年8月号

■URL: <http://www.milford.co.jp>

発行店: 株式会社ミルフォード・リアルエステート

住所:

電話:

担当者:

土地白書・地価「LOOKレポ」・路線価に見る地価動向

ウィズコロナ下、不動産需要の堅調さから地価が上昇

景気が回復すると不動産投資や不動産仲介の不動産流通市場が活気づきます。中でも不動産事業のもとになる土地価格は敏感に反応して、不動産市況のバロメーターとも見られます。そこで、最近の土地価格の動向を公表されたデータから読み取っていきます。

わが国の土地に関する多くの課題を俯瞰的にまとめた、令和5年版の「土地白書」によりまず、令和4年度の土地に関する動向について、「地価公示は全国全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大。コロナ前への回復傾向が顕著。土地取引件数はほぼ横ばいで、3年前の水準で推移」としています。

また、「土地は預貯金や株式などに比べて資産として有利」とする割合が低下傾向を示し、東京都心5区のオフィスの賃料は、下落幅が鈍化、空室率はほぼ横ばい。東京ベイエリアの物流施設の賃料は高水準、空室率は低水準、とまとめています。

全国主要都市80地区の主だった地価が上昇基調にあることが、国土交通省の1月〜4月の「地価LOOKレポート」で明らかになりました。

それによると、全国主要都市の高度利用地等における地価動



地価はここへきて全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇基調で、上昇率が拡大傾向を見せています

相場に影響を及ぼす令和5年分の「路線価」は、全国平均で前年比プラス1.5%となり、2年連続で上昇しました。

上昇率で全国トップは北海道の6.8%。三大都市圏では東京都3.2%、大阪府1.4%、愛知県2.6%となつています。インバウンド需要やオフィス需要の伸びが後押ししているようです。

土地価格の大きな流れは「上昇傾向の継続下」

令和5年分の路線価は、1月1日を評価時点として、令和5年1月1日から12月31日までの間の相続税や贈与税の算定基準とされるもので、市街地の路線(道路)に面する土地の1平方メートル当たりの単価(標準評価額)。地価公示価格の80%程度を目途に評価され、路線価と公示価格は、市場で取り引きされる実勢価格の目安になります。

一物四価とも五価ともいわれる土地価格ですが、今日の土地価格の大きな流れは、「上昇傾向の継続下」にあるのではないのでしょうか。住宅地、商業地の需要の堅調さに加え、不動産投資の回復が土地のニーズの背景にあると見られます。

主要都市の地価は 上昇または横ばい

公示価格(国土交通省が公示)
路線価(国税庁が決定)
地価
基準地価(都道府県が公表)
固定資産課税評価額(市区町村)
実勢価格(不動産市場の相場)

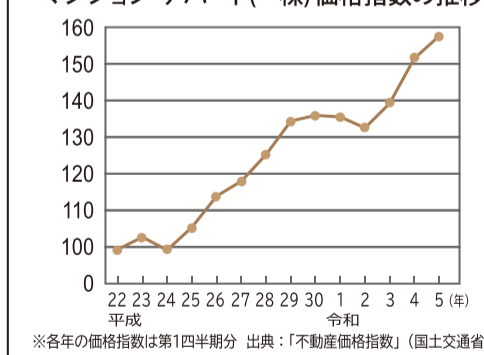
ウィズコロナの下、不動産需要の後押しを受けて地価の上昇が各地で見られます

堅調さが認められたことから上昇が継続し、商業地では、人流の回復傾向を受け、店舗需要の回復が見られたことなどから上昇傾向が継続したものです。

また、相続税や贈与税の算定基準となり、土地価格

賃貸マーケット情報

マンション・アパート(一棟)価格指数の推移



マンション・アパート(一棟)の不動産価格指数が過去10年で最高

収益物件の不動産投資市場の好調が続く、不動産価格の動向を表すマンション・アパート(一棟)の「不動産価格指数」が最高水準を示して、市場においても高値で売買取引されています。

1〜3月の不動産価格指数の地域別では、三大都市圏が前年比6.4ポイント増の155.4で、三大都市圏以外の地域が同4.7ポイント増の163.4、南関東圏が同9ポイント増の154.6と、全国的に上昇し、地方圏における上昇が目立っています。

マンション・アパートの投資用市場の動きに注目

このように不動産価格指数の上昇が継続しているのは、旺盛な不動産投資ニーズや投資市場の活性化が影響し、収益物件に対する取得、譲渡、買い取り再販が市場を押し上げているためです。

また、資材価格の高騰を受けて、新たに新設するのではなく、既存の物件を買い求めるケースも見られます。今後しばらく、マンション・アパートの投資用市場の動きが注目されます。

なお、この不動産価格指数は、同省がJMF等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的として作成されるものです。

ニュースフラッシュ

三大都市圏における平均築後年数は17.3年 市場は多様性に応え、バランス良く棲み分ける

賃貸住宅の新設増が全国的に進んでいますが、国土交通省から公表された『住宅市場動向調査報告書』の令和4年度分によると、三大都市圏における賃貸住宅の平均築後年数は、17.3年となっています。

三大都市圏の平均は17.3年ですが、地域によって差があって、首都圏の平均は16.7年、近畿圏が19.7年、中部圏が15.4年です。

建築時期の全国平均の内訳は、平成27年以降が34.5%、平成17年〜26年が12.2%、平成7年〜平成16年が12.2%で、築30年弱が全体の6割ほどを占め、メインは全体の3分の1の築10年未満となっています。

その一方で、昭和30年〜59年といった築40〜70年物が1割近く流通しており、市場は多様性に応えているといえます。

入居者は新築を好む傾向が強く、新設で需要に応えているのですが、市場では新築〜築浅〜古物がバランス良く棲み分けているようです。



内閣府、日銀等の景気判断指数から見る賃貸市場

賃貸住宅関連の投資にも微妙な影響

賃貸市場を取り巻く景気の指標を内閣府、日銀等の調査・報告からまとめてみました。景気は人手不足やインフレ傾向などが影響しつつも、緩やかな回復基調で推移するとしています。



景気の先行きに対しては、「緩やかに回復している」と楽観的見通し

景気の指標となっている内閣府が公表する、直近6月の『景気ウォッチャー調査』（街角景気）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、53・6と前月を1・4ポイント下回り、5カ月ぶりの低下となりましたが、5カ月連続の50超えです。

2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは、52・8で、家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが低下したことから、前月を1・6ポイント下回りました。

こうしたことから景気ウォッチャーは、「景気は緩やかに回復している。先行きについては、5類感染症への移行も終わり、



賃貸住宅関連の投資も地域色が強くなる傾向は避けられず

改善テンポに一服感がみられるものの、緩やかな回復が続くとみている」とまとめています。

また、日本銀行が7月10日に公表した、地域経済報告『さくらレポート』（2023年7月）によると、各地域の景気の総括判断は、「既往の資源高の影響などを受けつつも、すべての地域で景気は持ち直し、緩やかに回復している」としています。

賃貸住宅投資も地域ごとの多様な展開が見られる

各地域の住宅投資については、「減少している」「弱い動き」「横ばい圏内の動き」「緩やかに増加」「持ち直しの動き」など、地域ごとの多様な展開が見られます。

賃貸住宅関連の投資については、「賃貸住宅を探す顧客の傾向として、電気代やガス代が抑えられる省エネ物件の需要が高まっている」「貸家の着工は相対増加基調をたどるとみられている」「建築コストの上昇による利回りの低下を受け、投資を目的とした貸家の着工は減少している」などの企業の声が挙がっています。

一方、帝国データバンクの6月調査の「TDB景気動向調査（全国）」によると、6月の景気DIは前月比0・4ポイント減の45となり、5カ月ぶりに悪化し、不動産DIも前月比0・4ポイント減の50・3と、6カ月ぶりに悪化しました。

景気は、「長びく人手不足やインフレ傾向などがマイナス要因となり、回復傾向が一時的にストップし、今後はポストコロナへの対応を進めつつ、緩やかに回復しながら推移していくとみられる」としています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「清掃」と「美観」の保持は賃貸経営の原則 わずかな予算と工夫でメンテナンスを



から、ともすれば乱雑になりがちです。建物も時間の経過とともに古くなっていきます。とくに賃貸住宅は入退去が繰り返されるため、どうしても傷みが速く、それに比

仮に、建物が古くなり、美観が損なわれ、競争力を失うと、結果として空室が発生したり、家賃の下落を招くことになりかねません。

よく、賃貸住宅の空室を出さないために、物件の差別化を図り、競争力をつけるのが重要と



建物自体は年月を経れば古くなりますが、古くなったから美観が損なわれるのではなく、古いなりに整備されて状態が整っていれば、物件の魅力・価値を十分に引き出すことができます。

管理のアイテムとして「清掃パック」をご用意しています。日々の清掃はお任せください。

情報パック

『住宅市場動向調査』に見る賃貸住宅入居者の平均像

入居世帯の居住人数は1人が最多 高齢者がいる世帯は10.6%

賃貸住宅入居者の平均像を首都圏、近畿圏、中部圏の1都2府7県を対象に調査した、『令和4年度住宅市場動向調査』（国土交通省）からまとめてみました。

賃貸住宅入居世帯の傾向ですが、居住人数は1人が38.5%で最も多く、次いで2人が31.6%、3人が18.1%と、1〜3人で9割近くを占めています。

1世帯当たりの平均居住人数は2.0人で、前年と比べ1人の割合が減少し、2人と3人が増えています。

次に、入居世帯に高齢者がいる世帯は10.6%で、88.0%が住んでいません。高齢者がいる世帯のうち、高齢者のみの世帯は65.6%。高齢者がいる世帯

における高齢者の平均人数は1.3人です。

高齢者がいる世帯数の過去5年の経緯を見ると、5年間の平均は10.7%ですから、ここにきての大きな変化は見られません。

やはり、賃貸住宅入居世帯は少人数がベースで、高齢者も高齢者のみの世帯がメインとなっています。

ちなみに、賃貸住宅入居世帯のうち、小学生以下が住んでいる世帯は全体の20.1%で、中学生・高校生が住んでいる世帯は6.4%となっています。

過去5年、ほぼ平均化しており 突出したものは見当たらない

ところで、世帯主の年齢は30歳未満が30.7%で最も多く、30歳代が26.4%。平均年齢は39.4歳。



世帯主の職業は「会社・団体職員」が48.6%で最も多く、「会社・団体役員」が17.4%、「自営業」が8.9%と続きます。

世帯年収は「400万円未満」の世帯が30.4%で最も多く、次いで「400万〜600万円未満」が25.2%。平均世帯年収は499万円。

あくまでも賃貸住宅入居世帯の平均像です。過去5年のデータの経緯を見ましても、ほぼ平均化しており、とくに突出したものは見当たりません。マーケットの実態は大きく変化していないといえそうです。

ちょっと一服

土地、住宅に関連した白書として、令和5年版の「国土交通白書」「土地白書」「首都圏白書」が相次いで公表されました。

酷暑の中、部屋を探す お客様の来店が続きます

が鳴らされ、緊急搬送されるニュースが相次いでいます。皆様も十分ご注意ください。

(※) 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。