

# 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

■2024年2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: \_\_\_\_\_

昨年から続く賃貸住宅の需要の伸びと不動産市場の活性化

## 今日の市場環境を入居促進のチャンスと捉える

マグニチュード7.6の令和6年能登半島地震発生から一カ月が過ぎようとしています。被災された方々には心よりお見舞い申し上げます。賃貸ビジネスは新春の繁忙期を迎え、お客様の来店が続いています。シーズン下の賃貸市場の最新事情をまとめてみました。

### 賃貸にシフトするユーザーが市場の人気を押し上げる

年が明け、コロナ禍の影響から脱して、人々の活動が広がっています。インバウンドがコロナ禍前の賑わいに回復して、人流の活性化や賃貸住宅の需要の伸びと、不動産市場の活性化が見られます。

不動産市況の先行きを占う主要都市の地価も、マンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復傾向が全国的に上昇または横ばいが継続し、不動産市場全体の好調を支えているようです。

賃貸経営に直結するアパート・マンションの家賃の傾向ですが、2023年11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)によると、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8エリアの全面積帯で、前年同月を上回っています。アパートについては神奈川県

### 賃貸住宅の需要の伸びにより市場の二極化に拍車がかかりそうです

不動産市況の影響を受けて、賃貸住宅にシフトするユーザーが、お気に入りの物件を求めているだけに、市場の二極化に拍車がかかりそうです。

訪日外国人の消費が活発に推移し、賃貸住宅の需要の伸びと不動産市場の活性化が見られます。



川島・埼玉県・千葉県・名古屋市などの6エリアが2015年1月以降、最高値を更新しました。また、(株)LIFULLが公開した、2023年11月のファミリー向き賃貸物件の首都圏の掲載賃料は3カ月連続で前月比上昇し、東京市部の反響賃料も

3カ月連続で前月比上昇しました。これらはやや遅れのデータですが、全体の基調として現在も大きな変化が見られません。こうした賃貸市場の好調さの背景にあるのは、昨年来のマンションや一戸建て住宅の価格高騰が見逃せま



賃貸市場が活気づく中、新設着工戸数、不動産価格指数、収益物件市場に変化の兆しが見られます

せん。ここへ来て頭打ちの傾向を見せていますが、依然、人気は高く、高値の売り込みが続いています。そうしたことから、マンション・持ち家希望者の購入意欲が落ち込んだ分、賃貸住宅にシフトする多くのユーザーが、お気に入り賃貸住宅を求め、賃貸市場の好調さの背景にあるのは、昨年来のマンションや一戸建て住宅の価格高騰が見逃せま

すなわち魅力と競争力を備えて入居の促進を図りたいと思いがちです。

### 賃貸市場の動向に变化の兆しが見え始める

とところで、賃貸市場の動向を判断するバロメーターとして、貸家の新設着工戸数、不動産価格指数、収益物件市場の傾向が挙げられますが、ここへきてこうした動向に変化が生じています。2023年11月の全国の貸家の新設着工が4カ月連続で減少し、2023年第3四半期分のマンション・アパート(一棟)の不動産価格指数も前期比0.5%減少する一方、収益物件市場での投資利回り、物件価格の

動きが高まり、賃貸市場の人気を押し上げていくものです。全ての物件に共通するものではないのですが、市場全体の空気として賃貸住宅ニーズの広がりを支えているようです。こうした機会を活かして、物件に入居者ニーズに合わせる力、

## 賃貸市場を取り巻く景気の動向

「景気は緩やかな回復基調が続くも一服感がみられ、先行きに懸念も」

住宅投資の動向は全国的に弱めで、横ばい圏内を推移しています。そこで、公表された内閣府、日本銀行などの最新のデータを基に不動産・賃貸市場の動向を取り上げてみます。

### 「景気ウォッチャー調査」緩やかな回復が続く

景気の指標となっている内閣府が1月12日に公表した「景気ウォッチャー調査」(街角景気)によると、令和5年12月の景気の現状判断D-Iは、企業動向関連、雇用関連、家計動向関連の全てのD-Iが上昇したことから、前月を1.2ポイント上回る50.7と、5カ月ぶりの上昇で、好不況の分かれ目となる50を4カ月ぶりに上回りました。

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。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」とまとめています。

日本銀行「さくらレポート」景気は持ち直し・着実に回復

日本銀行が1月11日に公表した地域経済報告の最新の「さくらレポート」によると、各地域の景気の総括判断を「海外経済の回復への鈍化や物価上昇の影響を受けつつも、全体的に回復の勢いが持ち直し」「緩やかに回復」「着実に回復」としています。

住宅投資については、北海道から九州・沖縄まで、「弱い動き」「弱めの動き」「横ばい圏内で推移」とし、昨年10月の前回に比べてほぼ横ばい、と捉えています。

『TDB景気動向調査全国』3カ月連続で改善

一方、(株)帝国データバンクの1月11日発表の『TDB景気動向調査(全国)』によると、令和5年12月の景気D-Iでも、前月比0.1ポイント増の44.9となり、3カ月連続で改善。今後の国内景気は、持続的な賃上げや金利動向などを受け、横ばい傾向で推移すると見られています。

企業の声として、「建設資材価格や人件費の高騰による費用の増大」(不動産代理業・仲介)、「建築費や金利の上昇により、価格転嫁が厳しくなってきた」(建物売買)などが上がっています。



賃貸住宅関連の投資は模様眺めですが、賃貸市場の動きは引き続き堅調です

## ニュースフラッシュ

### 貸家の新設着工4カ月連続の減少 昨年後半から市場の調整局面が続く

賃貸住宅の新設が、全国的にブレーキがかかっています。国土交通省が公表した令和5年11月分の建築着工統計調査で、貸家の新設着工は、前年同月比5.3%減の2万8,275戸と、4カ月連続の減少となりました。

民間資金による貸家が減少し、公的資金による貸家も減少したため、貸家全体で減少となったもので、貸家全体の令和5年1~11月の合計では、前年比0.1%減の31万8,025戸。

3大都市圏別では、首都圏が前年比3.3%増えている一方、近畿圏が16.5%、中部圏が15.4%、その他地域で5.2%減少しています。

また、全国商業用不動産の令和5年第3四半期分の不動産価格指数によると、マンション・アパート(一棟)は前期比0.5%減の157.8と、依然高水準ながら前期比マイナスとなっています。

昨年後半から市場の調整局面が続いているもので、資材価格の高騰や金利の上昇により慎重になっている模様。



地震保険は地震による火災・倒壊・流失の地震損害に適用

火災保険に付帯してセットで加入

能登半島地震の被災規模のあまりの大きさに驚かされます。賃貸経営にとって、大事な物件を守り、最善の地震対策ともいえる「地震保

Table with 2 columns: Damage Level (全損, 大半損, 小半損, 一部損) and Insurance Coverage Details (地震等により損害を受け、主要構造部...).

※資料:「地震保険制度の概要」財務省

地震保険は「地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする火災・損壊・埋没または流失



地震への備えに「地震保険」の加入は、ぜひ検討したいものです

倒壊・流失の地震損害の適用を受けるには、別途、地震保険に加入しなければなりません。

また、補償は損害の程度によって、平成29年以降、全損・大半損・小半損・一部損の認定を

賃貸経営ワンポイントアドバイス

普段から万が一に備えての心づもりを地震対策のポイントを押さえておきます

平時と違った事象が起きる地震対策は大きくは4点

能登半島地震における甚大な被害を前にして、賃貸住宅経営の地震対策は何をどうするべきか、何を心がければいいのか、考え込んでしまいます

地震対策は、大きくは次の4点が考えられます。まず第一に、「入居者の安全と住環境の整備」を図ります。

対策」を講じます。耐震診断を受けたり、耐震・耐久工事を整備しておきます。

して処理できる「地震保険」に加入します。このほかに、「賃貸借契約書」の「契約の消滅」



ら逃げられない以上、普段から万が一に備えて心づもりをしておくことが肝要で、とくに賃貸経営における地震対策のポイントを押さえておきたいものです。

また、災害時に備えた「住まいのしおり」やハザードマップなどを用意しておきます。

行耐震基準」に改定されたので、2000年以降建設の賃貸住宅は耐震の耐久性は向上しています。

とにかく前触れもなく起きる地震だけに、普段からの心づもりがやはり大事なことです。



実際に大地震など自然災害の被害に遭遇すると、平時と違った解約手続きや修繕義務の有無あるいは被害内容の取り扱いは

情報パック

「オンラインでの住まい探しに関する調査 2023 賃貸編」

部屋探しに、すっかり定着したインターネットのWEBサービス

お気に入りの部屋を探すのに、仕事やプライベートの空き時間に利用できるインターネットのWEBサービスがすっかり定着しています。

そこで、不動産情報サービスのアットホーム(株)から発表された「オンラインでの住まい探しに関する調査 2023 賃貸編」の結果から、部屋を探す人の最近の傾向、特性などを見ていきたいと思います。

やはり、調査結果からも賃貸物件を探す人の多くが、インターネットの「不動産ポータルサイトで検索」しています。

ルサイト」「不動産会社を直接訪問」「不動産ポータルアプリ」「不動産会社のホームページ」「検索サイトで住みたい街や不動産に関するキーワードで検索」と、便利さからインターネット検索が中心的存在となっています。

内見予約のやり取りでは「メールやSNS」の要望が強い

それでも、物件を見つけた方の多くは、不動産会社を直接訪問して、インターネットが決して万能ではない一面を見る思いです。

そして、インターネットで物件を探す際に、必ず見たい写真については「スーパーマーケット」がトップで、次いで「コンビニエンスストア」



「ドラッグストア」「トイレ」「風呂」「洗面所」「居室」など、住み心地と日常生活に密着している施設に関心が集まっています。

また、内見予約のやり取りについては、「メールやSNSで完結したかった」といった要望が半数以上を占めています。

オンラインでの重要事項説明・契約についても、オンラインで重要事項説明を受けたい引越し検討者は約3割、契約では4割に迫っています。

「遠方の物件だったので便利」「家で話を聞けたので気が楽だった」という声が多数上がっているのが注目される点です。

ちょっと一服

能登半島地震による被災者に対して、救済の手が全国から差しつけられています。中でも生活に直結する住居を扱う不動産業界の積極的な支援が目を引きます。

能登半島地震に不動産業界の積極的な支援が目を見せます

少しているのに対して、外国人の市区町村間、都道府県内、都道府県間の移動者数が全て増加しています。



(※) 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。