

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



Real Estate

■2024年12月号

■URL: <http://www.milford.co.jp>

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。

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：

2024年の賃貸住宅市場の 主な出来事

・わが国の最新の住宅事情

総住宅数約6,505万戸(賃貸住宅約1,568万戸)
総世帯数約5,622万世帯

・年初来、家賃相場が前年同月を上回る

マンションの平均募集家賃、全国11エリアの全面積帯で前年同月を上回る

・募集家賃、反響賃料が最高値を更新

前年比で増加する半面、夏場以降、前月比では微減留まりも

・年初来、調整進む貸家の新設着工

投資家は賃貸住宅の新設に慎重な姿勢

・一棟マンション・アパートの取引好調

「不動産価格指数」が今年前半165.6に

・「賃貸派」の定着

入居者自身に見合った賃貸住宅を選ぶ傾向がさらに強くなる

・賃貸住宅の多様化広がる

市場ではコンセプト賃貸住宅の開発相次ぐ

今年一年をふり返りますと、年が明け、コロナ禍の影響から脱して、人々の活動の広がりやインバウンド需要の賑わいが、賃貸市況回復の原動力になりました。

そしてまた、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を反映して、全国的に上昇または横ばいが継続。不動産市場全体の好調を支えています。

ところで、わが国の住宅事情ですが、2023年10月時点の総住宅数は約6505万戸で、2018年と比べて、約264万戸、4・2%の増加となっています。総世帯数は約5622万世帯で、5年前と比べて約221万、4・1%の増加と、住宅数、世帯数はこれまで一貫して増加が続き、過去最多。

世帯数は今後も増加傾向が継続すると見られています。住宅

全体に占める借家は約1946万戸で、うち、賃貸住宅は約1568万戸。5年前に比べて39万戸、10年前とでは約110万戸の増加となっています。

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



今年はなんといっても、3年に及ぶコロナ禍の影響から脱して人の往来が増え、合わせて賃貸市場が回復を見せたことが特筆されます

高騰や借入金利が上昇していることから、投資家は賃貸住宅の新設には慎重な姿勢です。

さて、年間約30万戸の不動産の取引価格情報をもとに、不動産価格の動向を指数化した「不動産価格指数」(国土交通省)によると、マンション・アパート(一棟)の堅調な価格指数の推移が続いています。2010年の平均を100として、今年前半が165・6と、14年で65・6ポイントの増加で、一棟マンション・アパートの取引に弾みがついています。

デザイン・趣味等のテーマ性の コンセプト賃貸住宅の相次ぐ開発

一方、今年是一段と賃貸住宅の多様化が広がりを見せまし

た。とくに、居住・デザイン・趣味嗜好等のテーマ性を強く打ち出したZEH賃貸住宅、防音設備のスタジオ付き、防災賃貸住宅、屋内ガレージ設置などのコンセプト賃貸住宅が相次いで開発されています。

このほかにもアフターコロナによるワークスタイルの変化を受け、従来の賃貸住宅にない新たな価値の「職住一体型賃貸住宅」も竣工しています。

2面に「今年の賃料の傾向」を取り上げています。

市場ともに一段と賃貸住宅の多様化に広がりを見せる

今年も残り1カ月となりました。景気に大きく左右されないといわれる賃貸経営ですが、アフターコロナにおけるワークスタイルの変化を始め、諸物価高騰の影響を受けて、年々経営の舵取りが難しくなるようです。今年一年の賃貸住宅市場の主な出来事をまとめてみました。

られる貸家の新設着工戸数は、年初来調整が進み、1月～9月の合計は前年比0・5%増の約26万戸。全国的に住宅投資は減少・弱含みの中、建築コストの

アフターコロナによるワークスタイルに影響を受けた、今年一年の賃貸市場

賃貸市場を取り巻く景気の動向

「今後の景気は、下振れ懸念を抱えつつも底堅く推移の見込み」

為替の動向、国内外の政治状況から、景気の不透明化に拍車がかかりそうです。賃貸経営にどのような影響を及ぼすのでしょうか。

本紙では1年間、マクロ的な景気の指標について、主に内閣府の「景気ウォッチャー調査」(街角景気)、日本銀行の地域経済報告「さくらレポート」、帝国データバンクの「TDB景気動向調査」(全国)の3つの調査・報告を紹介してきました。

景気動向や経済指標の物差しとして、「DI」(ディ・アイ)が使われています。具体的な実態が捉えにくい景況感、企業の業況感の各種判断を指数化したもので、調査対象の概要を把握するのに用いられます。

目安として、50を上回っていれば「景気が上向き」、下回っていれば「景気が下向き」と、50を境線として判断されています。

「景気ウォッチャー調査」

緩やかな回復が続く

1年間、景気の指標となっている内閣府の「街角景気」は、「緩やかな回復基調が続く」「一服感がみられる」といった見方が続き、すつきりと、景気の上向きが表現されることはありませんでした。



景気は緩やかな回復が続く模様

11月公表の直近10月の景気の現状判断DIは、前月を0・3ポイント下回り47・5と、2カ月連続の低下。2～3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは、前月を1・4ポイント下回り、48・3とまとめています。

上向き傾向が一服

一方、約2万78千社(調査対象数)の企業を調査した「TDB景気動向調査(全国)」の、今年一年をふり返っても、1月の景気DIは4カ月ぶりに悪化した、3月には3カ月ぶりに改善し、5月には2カ月連続で悪化。そして、7月には4カ月ぶりに改善し、9月には3カ月連続で改善するなど、悪化と改善が短い周期で繰り返されています。11月6日発表の10月調査の景気DIでは、前月比0・3ポイント減の44・3となり、4カ月ぶりに悪化。

今後の国内景気は、「節約志向の高まりで個人消費の停滞が響き、上向き傾向が一服した。今後の景気は、物流コストの上昇や中東情勢など、下振れ懸念を抱えつつも底堅く推移していく」と見られています。



既存住宅の「省エネ部位ラベル」の表示広まる 新築住宅と既存住宅両方の表示がスタート

「省エネ部位ラベル」の表示が広まっています。今年4月から販売・賃貸事業者は、新築住宅の販売・賃貸の新聞・雑誌広告、チラシ、パンフレット、インターネット広告において、省エネ性能の表示ラベルの表示が努力義務となりました。

新築住宅からスタートしましたが、この11月より既存住宅における省エネ性能を評価する「省エネ部位ラベル」の運用が開始されたことを受けて、新築住宅と既存住宅の両方の表示が広がりをはじめたものです。

「省エネ性能ラベル」の表示は、省エネ性能表示制度ガイドラインに基づき行われ、ラベルにはエネルギー消費性能と断熱性能が★マークや数字で表示されます。一方、「省エネ部位ラベル」は、既存住宅が省エネ性能の向上に役立つ改修等を行った場合に表示します。「省エネ性能ラベル」の表示が可能なものについては、「省エネ部位ラベル」の表示はできません。

年初来、全国的に前年同月を上回る傾向続く「賃料」

行き届いた管理がともなった物件が高評価

年末を迎えた賃貸市場では、年初来の好調が続いています。ただ、市場の募集家賃や反響賃料の上昇傾向とはいえ、地域差があって、堅調なエリアと厳しい競争のエリアの差が生じています。



マンション価格の上昇が、賃貸市場の人気を押し上げているようです

賃料の全国的な統計は多くないのですが、不動産情報の調査会社から発表される「アパ

ート・マンションの家賃動向」のデータを見ると、年初来、全国的に前年同月を上回る傾向が続き、3月には「マンションの平均募集家賃が、東京23区・東京都下などの全国11エリアの全面積帯で前年同月を上回り」（アットホーム調べ）しました。

こうした流れは春以降も継続して、募集家賃、反響賃料がシングル向き、ファミリー向きともに引越しシーズンには最高値を更新しましたが、夏場以降、上昇傾向は限定的となり、前年比で増加する半面、前月比では微減留まりとなっています。



好調が続く賃貸市場で、賃料が少なくなる点もありません

年初来の好調が続く賃貸市場の理由としては、新築マンション価格の右肩上がりの高騰や、中古マンション価格の高値水準の推移など、マンション価格の値上がり背景にあることが挙げられます。

首都圏で新規発売された分譲マンションの平均価格が毎月のように連続して上昇し、高値で安定したことが回りまわって賃貸市場の人気を押し上げているようです。

さらに、コロナ禍後の人流の増加による景気的好循環が影響した結果でもあります。それだけではなく、やはり諸物価の高騰、人件費増、建設資材の高騰

も大きく影響していることは間違いありません。

より自身に見合った賃貸住宅を選ぶ傾向が強くなる

また、今日では家を所有していることのリスクや住宅ローンの負担、住宅所有に対する経済的な不安のほかに、不動産の価格が上がり過ぎて、より自身に見合った賃貸住宅を選ぶ傾向が強くなっている「賃貸派」の一定数の定着も見逃せません。

そのために、ニーズに見合った賃貸住宅を求める傾向は今後さらに強まると見られます。ZEH賃貸住宅、防災賃貸住宅、企画・デザイン賃貸住宅などのコンセプト型賃貸住宅をはじめ、次世代型賃貸住宅の広がりが見込まれるものです。

ただ、一方的にあらゆる物件に賃料の上昇が見られるわけではなく、立地、交通の利便性、設備内容、築年数、間取り・広さ等のバランス、さらには行き届いた管理がともなう物件が評価されているのです。

とくに清掃と修理・補修に注力「物件リスト」の整備も

年内も残り少なくなってきました。月が変われば新年。そして、年末年始の休み明け後、新春の賃貸商戦がスタートして忙しくなります。そこでこの一年を締めくくり、新春の商戦に備

えんためにも注意するポイントをもとめてみました。12月は仕事納めとなります。20日も過ぎますと、急ぎや納期の迫った取り決め以外は思い通りに進みます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

年明けの新春の賃貸商戦に備えるためにこの年末にやっておきたいポイント

つことはよく理解されています。一年の締めくくりに、清掃はキッチンやトイレなどのおきたいものです。とくに玄関周辺のゴミや、郵便受に溜まったチラシなどが放置されていたり、ゴミ置き場がひどく汚れているのは、建物や管理の評価に直結します。敷地



20日も過ぎますと、急ぎや納期の迫った取り決め以外は思い通りに進みます。

が来店し、物件が気に入ると入居条件を確認して、お部屋の案内へと進んでいきますが、来店者が集中して繁雑を極めますので、入居条件等が整備されていますと話がスムーズに運びます。



年末の今こそ、これからの入居の促進を図るためにも、物件リストや契約項目（入居条件）を確認して、まとめておきましょう。それと、連絡に使用する携帯電話や自宅のFAXなども、もし買い替えの予定があれば早目に購入して、データ等を整理し、使い慣れておいてください。年明けから春先にかけては物件が大きく動きます。この機を生かして空室を一気に埋めたいものです。シーズンのこの時期を有効に活用したいと思います。

情報パック



『2024年 住宅居住白書』(全宅連・全宅保証)

「賃貸派」は約2割を占め、微増傾向 賃貸住宅を選ぶ際に重視するのは「賃料」

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)と(公社)全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)は、20歳～65歳の全国の男女5,003名を対象に実施した「住まいに関する定点・意識調査」の結果を『2024年住宅居住白書』として発表しました。調査期間は8月16日～8月21日。

賃貸住宅に関連した内容を紹介し

「持ち家派」か、「賃貸派」かに対して、賃貸派が約2割を占めています。持ち家派の減少傾向は継続し、賃貸派は微増となっています。

賃貸派の理由として、住宅ローンに縛られたくない・税金や維持管理にコス

トがかかる・天災が起こった時に家を所有していることがリスクになると思う、が1～3位。このほかに、不動産を所有しない身軽さが良い・不動産の価格が上がりすぎて手が届きそうにない・仕事等(転勤・転職・退職など)の都合で引っ越しする可能性がある・家族構成の変化で引っ越しする可能性があるから、などを挙げています。

住まい探しには「不動産会社」「物件情報ポータルサイト」を活用

賃貸住宅を選ぶ際に最も重視するポイントは、やはり「賃料」が一番で、次いで「交通の利便性」「周辺・生活環境」「間取り(プラン・部屋数)」「日当たり・住宅の向き」「コンビニ・スーパーなど商業施設が近



い」などが続きます。月々の支払い負担や生活の利便性がとくに重要視されており、金銭面と日常生活の快適さに対する意識が強いことが窺えます。

また、住まいを探した方法では、「物件情報ポータルサイト」「不動産会社」「知人等の紹介」が大きく占め、「住宅情報誌・勤務先の紹介・新聞等の折り込み広告」も見られます。

インターネットの活用では、「情報収集」「問合せ・説明会・内見等の申込み」「オンライン会議システム(ZOOM、Teams、meet等)を活用した物件説明、面談」など多岐にわたっています。

ちょっと一服

賃貸住宅に関連する調査結果が国土交通省をはじめ、シンクタンクや情報サービス会社から発表されています。本紙でもできるだけ参考になる内容を選んで紹介しています。発表されるデータには、賃貸経営に役立つものが少なくありません。紙面の都合で要点を中心にまとめていますが、発表文をネットで見ると、エッセンスがわかります。経営のヒントや先々の見通しに役立つことが多いと見られます。さて、先生も走る「師走」を迎えました。単に12月というのではなく、師走と呼ぶことで、一年を締めくくる準備

師走を迎え、押し詰まるまでに工事、修理の手配をやっておきましょう

に入る気ぜわしさを感

