

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



Real Estate

■2025年3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。

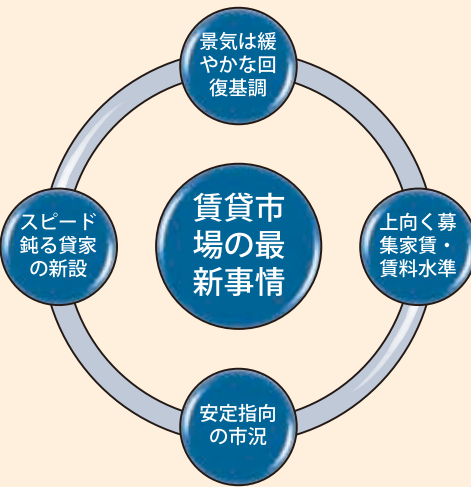
発行店: 株式会社ミルフォード・リアルエステート

住所:

電話:

担当者:

賃貸住宅市場を取り巻く最新事情



景気は緩やかな回復基調、上向く募集家賃・賃料水準、安定指向の市況、スピード鈍る貸家の新設。賃貸市場の最新事情を要約した図表です。

過去最多の空き家数などが新築のスピード鈍らせる。賃貸市場の先行きを判断するバロメーターとして挙げられる、貸家の新設着工戸数の昨年1～12月1年間の合計は、前年比0.5%減の34万2千戸で、2年連続の減少と、過去10年でも下から3番目となっています。過去最多の空き家数や市場環境の変化が、新築のスピードを鈍らせているようです。

こうした景気動向とは別に、賃貸市場は春のシーズン真只中。前月同様「景気は緩やかな回復基調が続いている。先行きについては、緩やかな回復が続くとみているものの、価格上昇の影響等に対する懸念がみられる」とまとめています。

で、3年に及ぶコロナ禍の影響から脱して、来店されるお客様の出足は好調です。賃貸市場の動向について、不動産情報サービスのアットホーム(株)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(2024年12月)を見ると、マンションの平均募集家賃は、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県などの8エリアが全面積帯で前年同月を上回っています。

36回不動産市況DI調査によると、居住用賃貸物件のこの1月に対して、3カ月後の賃料予測では、「やや上昇・横ばい」が91%を占め、成約件数では「大きく増加・やや上昇・横ばい」が86%となっています。しばらく市場は大きく変化しないようです。

また、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・0となっています。景気ウォッチャーの見方は、前月同様「景気は緩やかな回復基調が続いている。先行きについては、緩やかな回復が続くとみているものの、価格上昇の影響等に対する懸念がみられる」とまとめています。

また、(株)LIFUの2024年12月版の「ライフルホームズマーケットレポート」では、シングル向きは2024年8月から4カ月連続で前月の賃料水準を下回っていたが、12月は5カ月前の上昇となり、東京23区ではシングル向き、ファミリー向きともに過去最高賃料を更新した、としています。

また、(株)LIFUの2024年12月版の「ライフルホームズマーケットレポート」では、シングル向きは2024年8月から4カ月連続で前月の賃料水準を下回っていたが、12月は5カ月前の上昇となり、東京23区ではシングル向き、ファミリー向きともに過去最高賃料を更新した、としています。

また、(株)LIFUの2024年12月版の「ライフルホームズマーケットレポート」では、シングル向きは2024年8月から4カ月連続で前月の賃料水準を下回っていたが、12月は5カ月前の上昇となり、東京23区ではシングル向き、ファミリー向きともに過去最高賃料を更新した、としています。

また、(株)LIFUの2024年12月版の「ライフルホームズマーケットレポート」では、シングル向きは2024年8月から4カ月連続で前月の賃料水準を下回っていたが、12月は5カ月前の上昇となり、東京23区ではシングル向き、ファミリー向きともに過去最高賃料を更新した、としています。

また、(株)LIFUの2024年12月版の「ライフルホームズマーケットレポート」では、シングル向きは2024年8月から4カ月連続で前月の賃料水準を下回っていたが、12月は5カ月前の上昇となり、東京23区ではシングル向き、ファミリー向きともに過去最高賃料を更新した、としています。

また、(株)LIFUの2024年12月版の「ライフルホームズマーケットレポート」では、シングル向きは2024年8月から4カ月連続で前月の賃料水準を下回っていたが、12月は5カ月前の上昇となり、東京23区ではシングル向き、ファミリー向きともに過去最高賃料を更新した、としています。

また、(株)LIFUの2024年12月版の「ライフルホームズマーケットレポート」では、シングル向きは2024年8月から4カ月連続で前月の賃料水準を下回っていたが、12月は5カ月前の上昇となり、東京23区ではシングル向き、ファミリー向きともに過去最高賃料を更新した、としています。

また、(株)LIFUの2024年12月版の「ライフルホームズマーケットレポート」では、シングル向きは2024年8月から4カ月連続で前月の賃料水準を下回っていたが、12月は5カ月前の上昇となり、東京23区ではシングル向き、ファミリー向きともに過去最高賃料を更新した、としています。

また、(株)LIFUの2024年12月版の「ライフルホームズマーケットレポート」では、シングル向きは2024年8月から4カ月連続で前月の賃料水準を下回っていたが、12月は5カ月前の上昇となり、東京23区ではシングル向き、ファミリー向きともに過去最高賃料を更新した、としています。

また、(株)LIFUの2024年12月版の「ライフルホームズマーケットレポート」では、シングル向きは2024年8月から4カ月連続で前月の賃料水準を下回っていたが、12月は5カ月前の上昇となり、東京23区ではシングル向き、ファミリー向きともに過去最高賃料を更新した、としています。

また、(株)LIFUの2024年12月版の「ライフルホームズマーケットレポート」では、シングル向きは2024年8月から4カ月連続で前月の賃料水準を下回っていたが、12月は5カ月前の上昇となり、東京23区ではシングル向き、ファミリー向きともに過去最高賃料を更新した、としています。

緩やかな回復基調の景気の中、安定した「賃貸市場」続く

各地域の募集家賃の高値更新に見られる市場背景

弥生3月、春の訪れが例年になく待ち遠しい季節を迎えました。賃貸住宅を探すお客様の動きも好調で、賃貸市場を取り巻く環境も急ピッチの動きを見せています。今、市場で見られる話題やトピックスをまとめてみました。

23区、千葉県などの7エリアで2015年1月以降、最高値を更新しました。東京23区の最高値更新は25カ月連続となっています。

賃貸マーケット情報



賃貸住宅に対する要望は、年々多岐にわたっています

「TDB景気動向調査(全国)」1月の景気DIは、前月比0・9ポイント減の43・6となり、3カ月ぶりに悪化。不動産DIは、前月比0・6ポイント減の47・6と、先月の増加から再び減少しました。また、景況感に対する企業の声としては「繁忙期のほか、人の動きも2024年より良くなっている」と「首都圏においては投資も含め底堅いニーズが存在するが、地方は価格の上昇による販売活動の停滞がみられる」などが挙がっています。

「TDB景気動向調査(全国)」1月の景気DIは、前月比0・9ポイント減の43・6となり、3カ月ぶりに悪化。不動産DIは、前月比0・6ポイント減の47・6と、先月の増加から再び減少しました。

「2024年下半年問合せが増えた条件・設備」賃貸編「ランキング部屋探し」の「条件・設備」調査。賃貸入居者のニーズの傾向をまとめた、「不動産のプロに聞いた!」『2024年下半年問合せが増えた条件・設備』賃貸編「ランキング」が、不動産情報サービスのアットホーム(株)から発表されました。

「ランキング結果から、入居者は何を基準に物件を探しているのか、そして部屋に対する要望等が読み取れます。それによると、条件編の1位は「通勤のため引っ越したい」「通学先・通勤先の近く引っ越したい」で、3位は「毎月の家賃を下げたい」となっています。

「ランキング結果から、入居者は何を基準に物件を探しているのか、そして部屋に対する要望等が読み取れます。それによると、条件編の1位は「通勤のため引っ越したい」「通学先・通勤先の近く引っ越したい」で、3位は「毎月の家賃を下げたい」となっています。

「ランキング結果から、入居者は何を基準に物件を探しているのか、そして部屋に対する要望等が読み取れます。それによると、条件編の1位は「通勤のため引っ越したい」「通学先・通勤先の近く引っ越したい」で、3位は「毎月の家賃を下げたい」となっています。

「ランキング結果から、入居者は何を基準に物件を探しているのか、そして部屋に対する要望等が読み取れます。それによると、条件編の1位は「通勤のため引っ越したい」「通学先・通勤先の近く引っ越したい」で、3位は「毎月の家賃を下げたい」となっています。

「ランキング結果から、入居者は何を基準に物件を探しているのか、そして部屋に対する要望等が読み取れます。それによると、条件編の1位は「通勤のため引っ越したい」「通学先・通勤先の近く引っ越したい」で、3位は「毎月の家賃を下げたい」となっています。

ニュースフラッシュ

『住民基本台帳人口移動報告』(2024年結果) 都道府県間移動者数は前年比0.8%の減少

国内における人口移動の集計が総務省統計局からこのほど公表されました。『住民基本台帳人口移動報告』の2024年結果によると、2024年1月～12月の1年間の国内における市区町村間移動者数は約521万人で、前年に比べ1.1%の減少となっています。

都道府県間移動者数は約252万人で、前年に比べ0.8%減少し、都道府県内移動者数は約268万人で、前年に比べ1.3%減少しています。市区町村間・都道府県間・都道府県内ともに、前年比減少となっています。

都道府県別の転入超過数では、転入超過となっているのは東京都の約8万人が最も多く、次いで神奈川県、埼玉県などの6府県。

一方、国外からの転入者数は約74万人で、前年に比べ5.1%の増加。国外からの転入者数が増えたことから、市区町村間、都道府県間、都道府県内の外国人移動者は、いずれも外国人を含む集計を開始した2014年以降、最多となっています。



「令和5年住生活総合調査」に見る借家(貸家)の満足度

借家の不満率はほぼ横ばいで推移

5年に一度の住まいの満足度等に関する「令和5年住生活総合調査」結果の速報がこのほど、国土交通省から公表されました。賃貸住宅関連の項目をピックアップします。

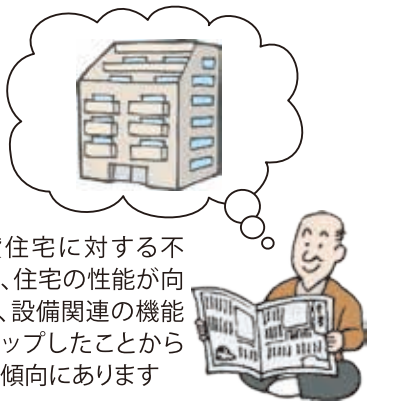


借家の満足度の定着もあって「借家への住み替え」意向が増加しています

この調査は住宅や居住環境に対する居住者の満足度、今後の住まい方の意向等を総合的に確かめ、住生活の安定・向上を図るための基礎資料を得ることを目的としています。

「現在の住宅・住宅まわりの環境に対する評価」「現在及び以前の住まいの状況」などが主な調査項目で、世帯数約12万3千を対象に、5年周期で実施されています。

まず、住宅及び居住環境に対する総合的な評価ですが、借家に関して見れば、「非常に不満・多少不満」といった不満率は、昭和58年(平成25年)までは減少していたが、平成30年は25・3%に微増し、令和5年で24・9%



賃貸住宅に対する不満は、住宅の性能が向上し、設備関連の機能的に減少傾向にあります

%と微減で、「まあ満足・満足」が74・3%を占めています。平成25年からの10年間では、持ち家の不満率は微減しつつほぼ横ばいに対し、借家の不満率はほぼ横ばいで推移しています。このように、借家に対する不満はここ10(20)年、減少傾向で、「まあ満足・満足」の満足度が7割強となっています。住宅の性能が向上し、設備関連の機能がアップしたことが評価されているといえそうです。

この10年間、「借家への住み替え」意向が増加

一方、最近5年間に借家へ住

み替えた理由のベストファイブは、「世帯からの独立(結婚、離婚、単身赴任などを含む)」「就職や転職」「転勤や退職」「住宅の質を向上させるため」「立ち退き要求、契約期限切れのため」などが挙げられています。

ところで、今後の住み替え意向については、「借家に住み替え(施設等を含む)」が44・3%と最も高く、「持ち家に住み替え」は30・1%となっています。また、家計主の年齢別の住み替え意向は、借家では64歳以下は、「賃貸住宅(民営)」が最も高く、「65(74)歳」では「賃貸住宅(都道府県・市区町村営)」「75歳以上」では「高齢者居住施設(特別養護老人ホームや有料老人ホーム、グループホームなど)」が高くなっています。なお、平成25年と令和5年の10年間では、「持ち家の世帯」「借家の世帯」とともに「持ち家への住み替え」の意向が減少し、「借家への住み替え」意向が増加しています。

賃貸経営の足腰を強くする

今年は「管理」の重要性が大きいくローズアップされる年になりそうです、と昨年来、記述してきましたが、5年に一度実施される「令和5年住宅・土地統計調査」結果から、「賃貸用

来の役割は、単に建物、設備等の清掃や点検にとどまるものではなく、物件価値の最大化を図り、なおかつ価値を高めることにあります。ですから単なる建物管理の域を超えて、コンサルティングを含めた幅広い領域が管理の仕事となっています。

賃貸経営ファンポイントアドバイス

物件価値の最大化を図る「総合管理」の重要性に改めて注目集まる



の空き家」約444万戸が浮上するに及んで、賃貸経営の足腰を強くするためにも「管理」の重要性が改めて注目されています。賃貸経営にお

きまして、「管理」の果たす本

上を図り、賃貸経営の安定と収益向上を達成するため



「総合的な管理」を指します。入居稼働率の向上を図る「マネジメントの重

従来の管理様式から一歩踏み込んだスタイルで「管理機能」に「経営機能」を付加したプロ

メン(PM)の手法が、重要とされています。

とは財産、資産のことで、賃貸経営ではアパート・マンションの建物、物件を指し、これをマネジメントして高入居率を維持

すること、収益の向上を達成します。「管理」と「空室対応」等について、次回も見えていきます。

情報パック

「ゲーミング賃貸住宅」の今後の市場性

ニッチなコンセプトを前面に打ち出し“ゲーム環境”をサポートすることに特化

賃貸住宅の多様化が広がりを見せています。賃貸住宅派の定着やアフターコロナによるワークスタイルの変化を受け、従来にない新たな価値の賃貸住宅が竣工しています。

賃貸住宅で楽しく、自由気ままに暮らしたい人々に応える、居住・デザイン・趣味嗜好等のテーマ性を強く打ち出した「コンセプト型賃貸住宅」の商品化が各地で見られます。

「ゲーミング賃貸住宅」は、こうしたニッチなコンセプトを前面に打ち出したもので、ゲームプレイに特化した賃貸住宅を指しています。趣味としてよりハイレベルなゲームに興じる

人や YouTuber の動画配信業など、ゲームを生業としてゲームプレイに参画する層の要望に応える性能を備えた賃貸住宅といえます。まだフルバージョンの設備を備えた「ゲーミング賃貸住宅」の数は少なく、これからの成長分野といえそうです。

今後、成長分野として期待

それは単にテレビゲームやコンピュータゲームをするだけでなく、ベストなパフォーマンスを発揮することができる“ゲーム環境”をサポートすることに特化しています。

そのために、防音性能やコンセントの数、回線速度、照明などがポイントとなります。中でも、オンラインゲームを快適に楽しむために、最



大通信速度のネット環境のゲーミング回線が必要になります。

ですから現在の物件を仮に、「ゲーミング賃貸住宅」にイノベーションするなら、防音・回線速度・照明・レイアウトなどに専門性を持たせて、最新のプレイ環境を完備する必要があります。

ニッチなコンセプトを前面に打ち出した「ゲーミング賃貸住宅」の市場性については、eスポーツ・エンタメビジネスが発展しているだけに、今後、成長分野として期待できるのではないのでしょうか。

ちょっと一服



(株)ダスキン「新居での害虫」に関する実態調査の結果によると、新居に引っ越した際、自分ではできないと思う害虫対策は、害虫が出る原因や入ってくるすき間を見つけて、6割以上の人が新居の害虫対策を業者に依頼した方がよいと回答しています。

6割強が「新居の害虫対策は業者に依頼した方がよい」と回答

入居者を迎える段に、こうした害虫が一匹でも出てくれば、部屋のイメージを著しく損なうことになるために、害虫対策には神経を使います。やはり時機を見て、何らかの消毒作業は必要とされます。

来店者も順調で、新春の賃貸ビジネスも佳境を迎えています。空室、条件等の確認に急な連絡をさせていただくことが出てきますので、携帯電話をお手元にお持ちいただくなど、連絡時の対応をよろしくお願いします。

