



共栄商事不動産 NEWS

賃貸経営マーケットレポート

株式会社共栄商事不動産

営業時間 10:00~18:00

定休日 毎週火曜日・第1・第2・第3水曜日

本店 〒233-0002
横浜市港南区上大岡西1-19-4
TEL...045-842-0054 FAX...045-846-3701
mail...kyoei-hon@kamioooka.jp

駅前支店 〒233-0002
横浜市港南区上大岡西1-15-1 camio 1F
TEL...045-842-0052 FAX...045-846-3702
mail...kyoei-eki@kamioooka.jp

大久保支店 〒233-0007
横浜市港南区大久保1-11-6
TEL...045-842-0058 FAX...045-842-2206
mail...kyoei-ook@kamioooka.jp

横浜南部エリア、特に上大岡を中心として賃貸管理はもちろん売買・建売住宅および賃貸管理などを取扱う総合不動産業です。地域に密着した豊富な物件情報のほか、ネットワークを通じての情報提供など、豊富な知識と経験のあるスタッフが対応いたします。

2024年 12月号
URL : http://www.kamioooka.jp/

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



今年は何年といっても、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

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

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

「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、「D1」(マイナー・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を上回ってれば「景気が上向き」、下回ってれば「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。

「TDB景気動向調査(全国)」

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D1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D1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。

賃貸マーケット情報

賃貸市場を取り巻く景気の動向



景気は緩やかな回復が続く模様

ニュースフラッシュ

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」の表示が広がっています。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。



