



共栄商事不動産 NEWS

賃貸経営マーケットレポート

■ 2024年 12月号
■ URL : <http://www.kamiooka.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。

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@kamiooka.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@kamiooka.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@kamiooka.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・アパートの取引き好調
「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

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5622万戸で、5年前と比べて約21万、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パロメーターとして挙げ

る一方、今年は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、このほかにもアフターコロナによるワ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。

一方、今年は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、このほかにもアフターコロナによるワ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。

賃貸マーケット情報



景気は緩やかな回復が続く模様

「省エネ性能ラベル」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「省エネ性能ラベル」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、「省エネ性能ラベル」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、「省エネ性能ラベル」の表示はできません。



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書)、『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。
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30万件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標化した「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。

一方、約2万7千社(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11月公表の直近10月の景気の低下。2～3カ月先の景気の先続行に対する判断D-Iは、前月を0・3ポイント下回り47・5と、2カ月連続で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書)、『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。
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30万件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標化した「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。

一方、約2万7千社(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11月公表の直近10月の景気の低下。2～3カ月先の景気の先続行に対する判断D-Iは、前月を0・3ポイント下回り47・5と、2カ月連続で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書)、『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。
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30万件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標化した「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。

市場と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「コロナによるワクスタイルに影響を受けた、今年一年の賃貸市場

今年も残り1ヶ月となりました。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。

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。



さて、年間約30万件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標化した「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。

一方、約2万7千社(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11月公表の直近10月の景気の低下。2～3カ月先の景気の先続行に対する判断D-Iは、前月を0・3ポイント下回り47・5と、2カ月連続で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書)、『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。
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30万件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標化した「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。

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る。ただ、市場の募集家賃や反響賃料の上昇傾向とはいえ、地域差があつて、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。



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エリアの全面積帶で前年同月を上回り」（アパートホーム調べ）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。

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の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、建設資材の高値

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」の一員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言られます。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ありません。修理や補修、傷んだ備品の交換、外装の塗装や廊下・共用スペースなどの塗り替えなどは早目に手配しておきましょう。

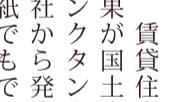
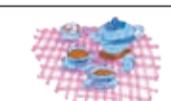
そして清掃です。十分に行き届いた清掃が賃貸住宅の価値観を高め、同時に入居促進に役立つことがあります。

年明けの新春の賃貸商戦に備えるために

好調が続く市場で課題なく



も大きく影響していることは間違ありません。
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ます。

そのため、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言られます。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ありません。修理や補修、傷んだ備品の交換、外装の塗装や廊下・共用スペースなどの塗り替えなどは早めに手配しておきましょう。

そして清掃です。十分に行き届いた清掃が賃貸住宅の価値観を高め、同時に入居促進に役立つことがあります。

年明けの新春の賃貸商戦に備えるために

つことはよく理解されています。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。シートに運びます。

そこで、この時期に活用したいと思います。

（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。

賃貸住宅に関する内容を紹介します。

「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」などが続けます。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・内見等の申し込み」「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。

（※）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。

（※）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。