# 共栄商事不動産 NEWS

賃貸経営マーケットレポート

■ 2024年 8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

土地白書・地価LOOKレポート・路線価の最新内容と土地価格の動向

## 不動産市況を映して、土地価格の上昇が各地で見られる

不動産投資や住宅の建設など不動産事業に着手する場合、まず、土地の手当てが最初の課題となります。それだけに不動産流通市場が活気づくと、土地価格も敏感に反応します。そこで、最近の土地価格の動向を公表されたデータから読み取ってみました。

### 令和6年版「土地白書」地価公示が3年連続で上昇

わが国の土地に関する多くの課題を俯瞰的にまとめた、令和6年版の「土地白書」によると、令和5年度の土地に関する動向について、「地価公示が、全国全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大。

三大都市圏では上昇率が拡大して、地方圏でも上昇率が拡大傾向となるなど、上昇基調を強めて、土地取引件数は、ほぼ横ばいで推移」としています。

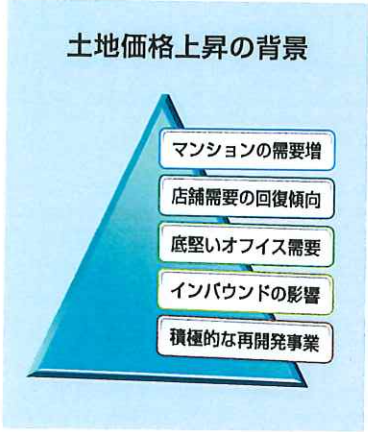
また、土地の資産性に対する国民の意識は「土地は預貯金や株式などに比べて資産として有利」とする割合が低下傾向にあります。

### 「地価LOOKレポート」住宅・商業地の全地区で上昇

全国主要都市の先行的な地価動向をまとめている令和6年第1四半期の「地価LOOKレポート」（国土交通省）によると、全国主要都市（80地区）の高度利用地の地価動向が、平成19年の調査開始以降、初めて住宅地と商業地の全地区において上昇しました。

利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要が堅調であることに加え、店舗需要の回復傾向が継続したことなどが影響したものです。

住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続して、8期連続で22地区全ての地区で上昇。商業地では、店舗需要の回復傾向が継続したほか、オフィス需要が底堅く推移したことなどで、今期から初めて58地区全ての地区で上昇しました。



活発な不動産事業に合わせて、土地価格の上昇が各地で見られます。今後、不動産投資に先行する価格の動向が注目されます

### 令和6年分の「路線価」3年連続で上昇

また、相続税や贈与税の算定基準となり、土地価格相場に影響を及ぼす令和6年分の「路線価」は、全国平均で前年比プラス2・3％となり、3年連続で上昇しました。

上昇率で全国トップは福岡県の5・8％。三大都市圏では東京都5・3％、大阪府3・1％、愛知県3・2％となっています。

路線価が上昇しているのは、インバウンド需要の影響や駅前の相次ぐ再開発事業、商業施設・マンションの需要増と開発等が地価上昇に影響したものと見られています。

税の評価基準で、実際に市中で取り引きされる時の参考にもなる路線価が、3年連続で上昇したことから、納付する税金にも影響してきます。

一物四価とも五価ともいわれる土地価格ですが、今日の土地価格の大きな流れは、「上昇傾向の継続下」にあるのではないでしょうか。

住宅地、商業地の需要の堅調さに加え、インバウンドによる人流増が影響して、不動産投資の回復が急ピッチであることが、土地のニーズの背景と見られます。

ニュースフラッシュ

## 高齢者の生活上のニーズと住宅とのミスマッチの解消が課題

内閣府が公表した『令和６年版高齢社会白書』によると、65歳以上の高齢者がいる世帯数は、令和４年現在、全世帯5,431万の50.6％を占める2,747万４千世帯となっています。

白書では、「高齢者の住宅と生活環境をめぐる動向」がまとめられていますが、現在の住宅について、老朽化や防災・防犯面での不安等を挙げた人の割合が特に高くなっています。

その中で、賃貸住宅の場合の問題点としては、複数回答ですが、「住まいが古くなり、いたんでいる」が最も多く30.4％、次に「家賃、税金、住宅維持費など住宅に関する経済的負担が重い」が26.3％、「台所、便所、浴室などの設備が使いにくい」が24％で、「何も問題点を感じていない」が22.2％となっています。

持家の場合と比べ、家賃の経済的負担や、台所・浴室等の住宅設備の使いにくさを挙げた人の割合が高く、高齢者の生活上のニーズと住宅のミスマッチの解消が課題と指摘されています。

## 賃貸マーケット情報

景気判断の調査結果

### 日本銀行 地域経済報告 さくらレポート 住宅投資は「弱い動き」

日本銀行が7月8日に公表した地域経済報告『さくらレポート』（2024年7月）によると、各地域の景気の総括判断を「北陸を除く8地域では、景気は一部に弱めの動きもみられるが、『緩やかに回復』『持ち直し』『緩やかに持ち直し』としている」とし、住宅投資については、全国的に「弱い動き」「弱めの動き」とまとめています。

また、住宅関連の投資について、各地の企業から次のような声が挙がっています。

「貸家は、富裕層の相続税対策需要が根強いほか、企業が安定収益源の獲得を目的として、中規模賃貸マンションを購入する動きもみられる」（神戸）、「価格が高いために持家の購入を断念した世帯が、より良い住環境を求めて築古のアパートから新築に住み替えるニーズが高まっており、こうした需要を捉えた貸家建築が相応にみられている」（釧路）。

景気は為替とコスト負担の行方に、大きく左右されそうです

### 街角景気『景気ウォッチャー調査』現状判断Dーは4ヵ月ぶりの上昇 緩やかな回復が続く

内閣府が毎月公表する景気調査、「街角景気」の直近の『景気ウォッチャー調査』（令和6年6月）によると、景気の現状判断Dーは、47と前月より1・3ポイント増で、4ヵ月ぶりの上昇となりました。

また、2～3ヵ月先の景気の先行きに対する判断Dーも、47・9と前月を1・6ポイント上回りました。

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、このところ弱さがみられる。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。

### 『TDB景気動向調査（全国）』不動産Dーは3ヵ月連続で悪化 今後の景気は横ばい傾向で推移

（株）帝国データバンクが発表した『TDB景気動向調査（全国）』によると、6月の景気Dーは前月比0・2ポイント減の43・3となり、3ヵ月連続で悪化しました。

「国内景気は、円安にともなうコスト負担の高まりや個人消費の落ち込みにより改善が進まなかった。

今後の景気は、日本銀行の追加利上げや人手不足の継続などマイナス要因も多く、横ばい傾向で推移すると見られる」としています。

好調裡の「マンション・アパート（一棟）」取引き

# 継続する主要都市の賃料の上向き傾向

暑い毎日が続きますが、立秋を過ぎれば秋の気配も感じられ、朝夕は涼しくなると思われます。そして、お盆明けから「秋の賃貸ビジネス」がスタートを切ります。現在の市場の様子を見ておきます。

賃料の上昇傾向が、このまま秋の商戦まで続くか気になるところです

直近の賃料の傾向ですが、不動産情報サービスのアットホーム(株)が調べた、全国主要都市における「賃貸マンション・アパート募集家賃動向」（2024年5月）によると、マンションの平均募集家賃は、東京23区・東京都下・埼玉県・名古屋市などの9エリアが2ヵ月連続して全面積帯で前年同月を上回っています。

ファミリー向きが7ヵ月連続して全13エリアで前年同月を上回り、中でも、埼玉県・千葉県・名古屋市などの8エリアは2015年1月以降、最高値を更新。アパートも、ファミリー向きが全13エリアで前年同月を上回り、東京23区などの3エリアは2015年1月以降、最高値を更新しました。

また、(株)LIFULLが発表した5月版の「マーケットレポート」によると、首都圏賃貸物件の掲載賃料は、5月から年末にかけて、シングル向き物件で横ばいからやや下落傾向に、ファミリー向き物件では上昇が緩やかになる傾向にあるが、今年も同様の傾向が現れている、としています。

そして、ファミリー向き物件では、掲載賃料が前年同月を約1・5万円上回った一方で、反響賃料（問合せのあった物件の賃料）は前年5月とほぼ同等となるなど、ユーザーのニーズとの乖離は継続しているようです。

「マンション・アパート（一棟）」の不動産価格指数の上昇が続いているようです

**2010年の平均を100としてここ14年間でおよそ67%増**

ところで、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数化した、「不動産価格指数」（国土交通省）が毎月公表されています。

それによると、今年1～3月分の「マンション・アパート（一棟）」の不動産価格指数は、前期0・6%増の166・6で、過去10年で最高水準です。同時期の商業用不動産で「店舗」「オフィス」が減少する中、「マンション・アパート（一棟）」の長期にわたる上昇傾向は特筆されます。

収益物件の不動産投資市場の好調が続き、市場においても高値で売買取引されているもので、2010年の平均を100として計算し、2010年以降、ここ14年間で、およそ67%増になっています。調査時期が少しずれていますが、ほぼ今日の市況の実態を示しています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

## 政府やシンクタンク発表のデータをチェック 景気及び賃貸市場の動向を押さえておきます

**市場の動向を速く、正確に理解そして、情報を業務に活かす**

不動産業は情報産業ともいわれます。さらに進化して不動産流通の変化と相まって、情報化にサービスの要素が加わり、近年、不動産業は「サービス産業化」の色合いを強めています。

つまり、市場の競争に勝ち抜くために、入居者ニーズに応える「サービス」の充実を図り、商品＝不動産価値を高めるのに様々な情報を役立てようというものです。

そこで、市場の動きを理解するために、政府を始め多くのシンクタンクが発表するデータをチェックして、景気及び賃貸市場の輪郭を押さえておきます。

経済の実態を捉えることは難しく、まして、今後の見通しについて、専門のアナリストでも予測を立てることは容易ではないようです。

そんな中、本紙では景気や賃貸市場の理解を深めるために、公表される様々な関連データを紹介しています。

景気の現状判断と先行きの見通しについては、内閣府が毎月公表する「景気ウォッチャー調査」を取り上げています。

企業の調査データとしては、帝国データバンクが1万数千社からの回答をまとめて、月1回発表する「TDB景気動向調査（全国）」が、広く全企業とともに不動産関連企業の声をまとめています。

また、日本銀行が三月に一度公表する「地域経済報告・さくらレポート」は、全国の支店等地域経済担当部署が作成した各地域の景気の総括判断だけに、収集された情報は地域の現況を映しています。

このほかにも国土交通省から毎月公表される「住宅着工統計」や「不動産価格指数」が市場の実態を表しています。

そして、不動産情報サービスのアットホーム（株）の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向や(株)LIFULLの「マーケットレポート」をチェックして、市場の動向を速く正確に理解することがポイントと思われます。

情報パック

「住まい探しと防犯意識の実態調査」

## 引っ越す際、そのエリアを実際に訪れて調べる 防犯のために欲しいのは「モニタ付インターホン」

近年、特殊詐欺や重要犯罪に関連した報道等から、国民の体感治安は悪化しています。事実、刑法犯認知件数が令和4年は3年を上回っているようです。

賃貸住宅を探すお客様も年々防犯に対する意識が高まり、入居条件にも防犯対策に関心を寄せています。

そこで、不動産情報サービスのアットホーム（株）がこのほど発表した「住まい探しと防犯意識の実態調査」結果を紹介します。

調査は今春、4月5日～8日、過去2年以内に防犯を意識して住まい探しをし、現在賃貸物件で一人暮らしをしている19～80歳の男女を対象に実施したものです。

それによると、4割以上が長期不在時に自宅の防犯について不安に感じており、約半数が防犯に対する意識はこの2年で上昇と回答。

防犯に対する意識について、直近2年程度で「高くなった」「やや高くなった」と回答したのは49.5%で、高くなった理由は「物騒な事件が増えたと思うから」「身近で盗難が発生したから」といいます。

### 「周辺の夜道の明るさ・人通りの多さ」に高い関心

現在の住まいに引っ越す際、周辺の治安状況を調べたのは57.0%で、「そのエリアを実際に訪れて調べた」が最多の43.0%でした（複数回答）。

そして、防犯のために欲しい住まいの条件・設備について、全体で最も高かったのは「モニタ付インターホン」です。

男女別に見ると、男性は「防犯カメラ」、女性は「モニタ付インターホン」がトップを占めています。それぞれの設備を設置するために、「モニタ付インターホン」は平均で1,497円、「防犯カメラ」は1,811円を家賃に上乗せできると回答しています。

こうしたことから、周辺の治安情報を教えて欲しいと回答したのは77.4%で、特に女性が高いことが分かりました。また、どのような情報が欲しいかについては「周辺の夜道の明るさ・人通りの多さ」がトップとなっています。

ちょっと一服

## 厳しい暑さが続きますが、健康管理に留意してお過ごしください

暑中お見舞い申し上げます。連日、酷暑に関連したニュースが報道されていますが、オーナー様、取引先の皆様お変わりなくお過ごしでいらっしゃいますか。

ここへ来て、あっと驚く…賃貸住宅の開発が相次いでいます。コンセプト賃貸住宅を追求すると、こんな感じになるのですね。

2LDKの賃貸住宅に「レトロ純喫茶ROOM」を作ってしまいました。建物の全戸に純喫茶ROOMがついているのではなく、別途希望者にリノベーションするものです。

また、ゲーミングデスク・高速インターネット・防音対策等を標準完備した1棟丸ごと「ゲーマー向け賃貸アパート」が出てきたと思ったら、ソムリエをマンションの管理人にした賃貸マンション「ワインアパートメント」が開発されました。

他物件との差別化の徹底を図るために、個性的なコンセプトを追求したものです。

これからの1ヵ月、まだまだ厳しい暑さが続きますが、オーナー様におかれましては、健康管理に留意してお過ごしください。

（※）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。