

賃貸経営最新ニュース 賃貸マーケットレポート



NKコンサルティングNEWS

発行所：NKコンサルティング株式会社 ■ 本社：千葉県市川市市川1-7-6 ■ TEL.047-307-9188
■ 2024年6月号 ■ 毎月1回発行 ■ http://www.nk-consul.co.jp ■ E-mail.nara.keiju@nk-consul.co.jp ■ FAX.047-325-9075

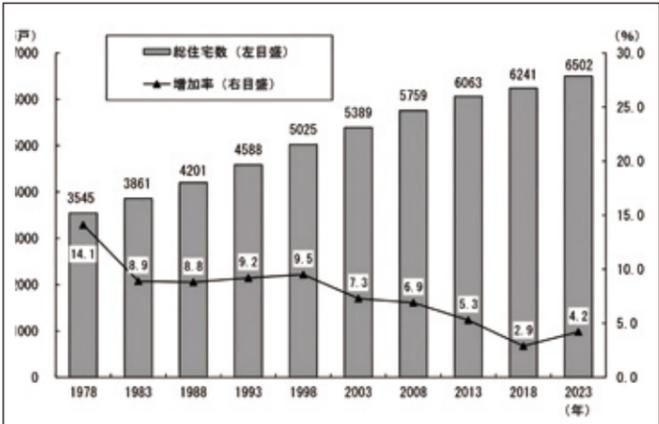
NKコンサルティング株式会社

既成概念を打ち破り、新たな発想と
創意工夫により不動産価値を高め、
お客様に満足と
経済的安定を提供します。



代表取締役
奈良 桂樹

総住宅数及び増加率の推移全国(1978年~2023年)



※出典：「令和5年住宅・土地統計調査」住宅数概数集計(速報集計)結果

公表された住宅数概数集計の結果によると、2023年10月1日時点のわが国の総住宅数は6502万戸で、5年前の2018年と比べ、261万戸、4.2%の増加。総住宅数はこれまで一貫して増加が続いており、過去最多となつています。
総住宅数を都道府県別に見ると、東京都が820万戸と最も多く、次いで大阪府が493万戸、神奈川県が477万戸で、5年間の増加率を見ると、沖縄県が7.2%と最も高く、次いで東京都が6.9%、神奈川県と滋賀県が5.9%。
一方、総住宅数のうち空き家は900万戸と、前回調査の5年前と比べ51万戸増加して、過去最多となつており、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.8%。2018年の13.6%から0.2ポイント上昇し、過去最高です。

空き家の内訳は、新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になつている「賃貸用」が全体のほぼ半数の44.3万戸、「売却用」が33万戸、「二次的住宅(別荘など)」38万戸、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が385万戸。空き家数の推移は、これまで一貫して増加が続いており、1993年から2023年までの30年間で約2倍規模となつています。

なお、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率」は、鹿児島県が13.6%と最も高く、次

いで高知県が12.9%、徳島県及び愛媛県が12.2%となつており、西日本で高い傾向を示しています。国立社会保障・人口問題研究所が4月に公表した「日本の世帯数」によると、2020年の世帯総数が5570万世帯ですから、総住宅数6502万戸から世帯総数を引けば、およそ空き家900万戸と合致します。

ところで、空き家率が最も高いのは和歌山県と徳島県の21.2%で、次いで山梨県20.5%、鹿児島県20.4%、高知県20.3%、長野県20%など。逆に低いのは沖縄県の9.3%、埼玉県9.4%、神奈川県9.8%、東京都11%、愛知県11.8%などで、やはり住宅需要の大きい地域の空き家率が低くなつているのが分かります。
空き家数の現実を冷静に判断した管理、経営が求められる。
5年に一度実施される「住宅・土地統計調査」の結果は、少子高齢社会が進む中、各方面から高い関心が集まっています。それだけに、今回の公表で、賃貸住宅の空き家数の調査結果が注目されてきましたが、5年前に比べ2.3%増。また、20年前と比べても76万戸増の規模です。

わが国の総住宅数は過去最多の6,502万戸。世帯数の増加も続いており、今後も増加傾向が継続すると見られています



わが国の総住宅数は過去最多の6,502万戸。世帯数の増加も続いており、今後も増加傾向が継続すると見られています

「日本の世帯数」によると、2020年の世帯総数が5570万世帯ですから、総住宅数6502万戸から世帯総数を引けば、およそ空き家900万戸と合致します。

「令和5年住宅・土地統計調査」(総務省)速報集計結果
わが国の総住宅数は過去最多の6502万戸

い、西日本で高い傾向を示しています。国立社会保障・人口問題研究所が4月に公表した「日本の世帯数」によると、2020年の世帯総数が5570万世帯ですから、総住宅数6502万戸から世帯総数を引けば、およそ空き家900万戸と合致します。

「RC構造」賃貸住宅 第三弾!! 2LDK中心のファミリー向け賃貸マンション CLIVIA 八幡
屈強なRC構造×洗練の住空間
公式Instagram 弊社では大手ポータルサイト+SNSで幅広く募集活動!
9月1日(日)より 入居開始予定
7月6日(土)より 内見会開催
ご希望の方はお電話にてお申し込みください。
賃貸住宅のオーナー様や土地活用をご検討中の方も選ばれている「RC構造の賃貸住宅」をこの機会にぜひご覧ください。

直近の景気調査結果で見える好調な賃貸市場

前年上回るマンション募集家賃

年初来、堅調な推移を見せる賃貸住宅市場の最新の傾向を、公表された調査結果からまとめてみました。景気の緩やかな回復基調に支えられて、好調な市況が続いているようです。



景気の緩やかな回復の中、募集家賃の好調さが各地域で見られます

景気動向判断の指標となっている、内閣府が公表する直近4月の『景気ウォッチャー調査』（街角景気）によると、3カ月前と比較しての景気の現状に対する判断DIは、47・4と2カ月連続の低下となりました。

「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。また、能登半島地震の影響もみられる。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。

一方、帝国データバンクの4月調査の「TDB景気動向調査（全国）」によると、「4月の景気



家賃の上昇率が高値にある中、空室率も公表されている。賃貸住宅の状況、賃料の高値に気を付けません

DIは前月比0・3ポイント減の44・1となり、2カ月ぶりに悪化した」としています。不動産DIは前月から横ばい。

業界の先行きの景況感に対する企業の声として、「日本の不動産価格は安価のよう海外投資が続くと考えられる」「建物売買」「管理物件の入居希望者が増加してきている」（不動産管理）、「建築費の高騰と金利の上昇で購入できる層が限られてくる」（土地売買）などが挙げられています。

マンション・アパートの募集家賃は全国的に好調。また、足下の賃貸市場の調査

データでは、アパート・マンションの家賃傾向を見ると、3月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」動向（アットホーム調べ）は、マンションの平均募集家賃が、東京23区・東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県・名古屋市の11エリアが全面積帯で前年同月上回っています。

アパートについては、ファミリー向きが2カ月連続して全13エリアで前年同月上回り、東京23区・神奈川県・埼玉県・千葉県・名古屋市の6エリアは2015年1月以降、最高値を更新しました。

（株）LIFULLが公開した、「マーケットレポート」2024年1〜3月のまとめ版によると、東京23区ファミリー向き物件の賃料が1年で3・2万円上昇し、シングル向きも初めて10万円を超えました。福岡市のファミリー向き物件の賃料は前年比20%増と、東京23区の上昇率を上回りました。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

賃貸経営の至上命題とされる「エコ」対策 環境に負担をかけない「エコ賃貸住宅」

環境にやさしい賃貸住宅を指しています。省エネで高断熱機能

を備えたアパート・マンションに代表されます。

省エネで高断熱機能。省エネで高断熱機能。省エネで高断熱機能。省エネで高断熱機能。

建築物の省エネ性能の把握と比較ができるようにするもので、所定の「省エネ性能ラベル」を用いた表示が必要とされるのもエコ対策の一環です。

ZEHとは、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称で、「エネルギー収支をゼロ以下にする家」を指します。

温室効果ガスの排出をゼロにする2050年の「カーボンニュートラル」な社会の実現に向けた取り組みの一環としても、ZEH賃貸住宅ニーズが高まっています。



環境にやさしい賃貸住宅を指しています。省エネで高断熱機能。省エネで高断熱機能。省エネで高断熱機能。省エネで高断熱機能。

省エネで高断熱機能。省エネで高断熱機能。省エネで高断熱機能。省エネで高断熱機能。

情報パック



『ファミリー世帯がチェックすべきポイント』

条件・設備面では「収納スペースが多い」が1位 周辺環境では「小学校が近い」「治安が良い」に注目

ファミリー向き物件賃料の好調が、都心部を中心に各地で見られます。

不動産情報サービスのアットホーム(株) 調べによると、2024年3月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向で、「ファミリー向きマンション」が5カ月連続して全13エリアで前年同月上回り、東京都下・神奈川県・千葉県・名古屋市などの7エリアは2015年1月以降、最高値を更新」としています。

背景には、都心回帰の動きや分譲マンションの価格上昇があるようです。ファミリータイプはもともと供給戸数が少ないこともあって、賃料の上昇が強い傾向があります。

そんな中、同社から「不動産のプロが選ぶ！『ファミリー世帯がチェックすべきポイント』ランキング」が発表されました。

単身者向けとは違い 長期入居が期待できるメリットも

それによると、小学生以下の子どもがいるファミリー世帯が、チェックすべき「条件・設備」などの物件のポイントは、「収納スペースが多い」が1位で、2位は「防音」。3位が「日当たり・風通しが良い」となっています。4位から10位は次の通りです。「駐輪場がある」「駐車場がある」「1階または階下が共用部分」「モタ付きインターホン」「オートロック」「お風呂が広い」「バルコニーがある」「部屋の中に

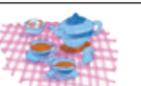


段差がない。

一方、「周辺環境」面のポイントでは、1位「小学校が近い」、2位「治安が良い」、3位「幼稚園・保育園が近い」がランクインしています。4位から10位は、「公園が近い・多い」「スーパーマーケットが近い」「周辺にファミリー世帯が多い」「病院が近い」「閑静な住宅地」「児童館や子育て支援センターが近い」「コンビニが近い」が挙げられています。

やはり、子どもがいるファミリー層となると、チェックすべきポイントは、単身者向けとはかなり違ってきます。ただ、小学校に入学すると、引越しが容易ではなくなるために、長期入居が期待できます。

ちょっと一服



不動産市況の活況が続いています。首都圏の4月の中古マンションの成約件数が11カ月連続で前年同月上回り、土地価格動向DIが13期連続のプラスで推移しています。その一方で、総住宅数に占める空き家の割合、つまり空き家率が13・8%と、この5年間で0・2ポイント上昇して、過去最高と発表されました。これは何を物語るのでしょうか。

心地よく、快適性を求める願望が最新の住宅を求める端緒に

が発生して、好調な不動産市況を支えているのではないのでしょうか。心地よく暮らす快適性を住宅に求めているために、設備の整った、安全性が確保された住居への強い気持ち、旺盛な住宅需要を生んでいるのです。



(※) 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。