



共栄商事不動産 NEWS

賃貸経営マーケットレポート

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 3月号
■ URL : <http://www.kamiooka.jp/>

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...kyoel-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...kyoel-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...kyoel-ook@kamiooka.jp

賑わいを見せて、改善進む賃貸市場にも変化の兆し

春の訪れを知らせてくれる桜便りが聞こえ始めましたが、能登半島地震の一日も早い復興を願ってやみません。そんな中、賃貸住宅を探す方の来店が相次いでいます。やはり人気の物件の足が早いのは例年通りですが、今年は市場の展開にスピード感があるようです。

大学入学や就職、転勤などの春の移動を前にして、賃貸市場は賑わいを見せています。公表される景気動向の調査結果から、賃貸市場を取り巻く最新の傾向をまとめてみました。

「景気は緩やかな回復基調が続いているものの、一服感がみられ、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」(「景気ウォッチャー調査」内閣府)や、「1月の景気DIは4カ月ぶりに悪化」(TDB景気動向調査(全国))帝国データバンク)と、捉えられています。

TDB景気動向調査では、不動産DIが3カ月ぶりに改善し、業界の景況感として、「都市開発が進み、人流が回復、飲食店舗などの活気が回復している」(貸事務所)、「新年度を迎え、気温が上がる」と行楽・観光の需要が広がる(不動産管理)、「リモートワーク普及の影響でシングル

マンション・アパート賃料の上昇基調が続いています



都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(アットホーム調べ)では、マンションの平均募集家賃が、東京23区・東京都下・埼玉県・千葉県・名古屋市の8エリアが前月に続き、全面積で前年同月上回っています。

アットホームによると、2023年12月の全国主要



人の往来が増え、大きな変化もなく活気づく賃貸市場にあって、やはり人気の物件の足は早いようです。また、(株)LIF ULLが公開した、2024年1月の首都圏、及び東京23区のシングル向き賃貸物件掲載賃料が、14カ月連続で前年同月上昇し、反響賃料が12カ月連続で前年同月上昇しました。

向く賃貸がやや低迷(貸家)といった声が聞かれました。ところで、三菱UFJ信託銀行が資産運用会社や賃貸管理会社などに調査した、「2023年度賃貸住宅市場調査」の結果を発表しましたが、それによると、「首都圏ではシングル・ファミリーともに昨年調査よりも大きく改善した」、と賃貸市場の回復安定ぶりを取り上げています(「情報バック」参照)。

このほかにも、わずかですが2023年10・12月分のマンション・アパート(2棟)の不動産価格指数も前期比0.6%減少しました。それぞれの減少率は小さなものですが、微妙に市場の変化を示唆しているようです。

賃貸経営を取り巻く市場環境

転入超過は東京都など7都府県 東京圏は28年連続の転入超過

賃貸住宅の需要を占める人の動きですが、昨年1年間の日本国内の移動状況は、都道府県間移動者数が前年から一転して減少しました。ただ、外国人の移動者数は過去最多となっています。

『住民基本台帳人口移動報告』総務省統計局が公表した令和5年の住民基本台帳人口移動報告によると、令和5年1年間の日本国内の移動者数は、市区町村間、都道府県間、都道府県内が前年比0.9%・0.3%・1.4%それぞれ減少しています。

都道府県別の転入超過数は、転入超過となっているのは東京都、神奈川県、埼玉県など7都府県。転入超過数が最も拡大しているのは東京都。

東京都、名古屋圏、大阪圏の三大都市圏における転入超過数を見ると、三大都市圏全体では約10万8千人の転入超過。前年に比べ約

2万7千人拡大し、東京圏の転入超過数は緩やかに拡大しています。一方、日本国内における外国人の移動状況は、日本人移動者数とは対照的に、市区町村間、都道府県間、都道府県内がそれぞれ前年比5.8%・5.8%・5.7%増加しています。いずれも外国人を含む集計を開始した平成26年以降、最多となっています。

「引越し経験者に聞いた調査」(株)LIFULLが発表した、賃貸物件からの引越し経験者に聞いた調査(この退去費用は入居者負担)の調査結果は、退去費用は入居者負担が43%、退去費用は退去費用(この調査)については「納得がいかなかった」と回答したのは過半の約52%で、うち、約11%は「納得がいかず交渉をもち、減額となった」と回答しています。

また、賃貸契約で発生する「原状回復義務」については、意味を理解できていないのは約43%で、入居者(借主)が負担しなくともいい費用は、間違えがちな項目の1位が「画びょうやビンの穴」となっています。入居者が負担しなればならない費用で、間違えがちな項目の1位が専用庭が付いている場合の「専用庭の雑草処理」です。



やはり、東京圏への転入超過は特別で、年間通して増えているようです

また、賃貸契約で発生する「原状回復義務」については、意味を理解できていないのは約43%で、入居者(借主)が負担しなくともいい費用は、間違えがちな項目の1位が「画びょうやビンの穴」となっています。入居者が負担しなればならない費用で、間違えがちな項目の1位が専用庭が付いている場合の「専用庭の雑草処理」です。

ニュースフラッシュ

昨年1年間の貸家の新設着工、3年ぶりの減少 建設コストの上昇、金利環境の変化等が影響

昨年1年間に全国で新設着工された貸家は、前年実績比で0.3%減の34万3,894戸となりました。3年ぶりの減少です。

貸家以外も持家が2年連続の減少、分譲住宅が3年ぶりの減少と、令和5年の新設住宅の着工戸数全体は、前年比4.6%の81万9,623戸減少で、やはり3年ぶりの落ち込みとなっています。

建設コストの上昇、建設資材の納期遅延、金利や不動産投資環境の変化等の要因が影響したと見られています。

貸家新設の全国的な傾向を見ますと、首都圏、近畿圏、中部圏の三大都市圏が前年比で軒並み減少している一方、岩手、香川、長崎、熊本、沖縄、徳島の6県が22.2~64.7%と大きく伸びています。

貸家新設が落ち込んでいる背景として、賃貸市場の調整機能が働いているといった捉え方もありますが、資材価格や人件費の上昇など、建設コストの上昇が賃貸住宅投資全体のブレーキとなって、建設契約を鈍くした面があります。



「子育て支援型共同住宅推進事業」

子育て賃貸住宅のパワーアップに良い機会

政府が目指す少子化対策の一環として注力している「こども・子育て対策」の「子育て支援型共同住宅推進事業」が、令和6年度事業の予算の成立とともにスタートします。



「子育て支援型共同住宅推進事業」

補助対象	補助率
<ul style="list-style-type: none"> ○ 賃貸住宅の新築・改修 ○ 賃貸マンションの改修 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 新築：1/10 (上限100万円/戸) ○ 改修：1/3 (上限100万円/戸)
補助対象事業	
○ 子どもの安全・安心の確保に資する設備の設置 等	
テーマ	対象工事
住居内での事故防止	<ul style="list-style-type: none"> 衝突による事故の防止工事 転倒による事故の防止工事 転落による事故の防止工事 ドアや窓での指圧・指はきみの防止工事 危険な場所への進入や立ち込みの防止工事
子どもの様子の見守り	<ul style="list-style-type: none"> 子どもの様子を見守りやすい環境の整備
不審者の侵入防止	<ul style="list-style-type: none"> 不審者の侵入の防止工事
災害への備え	<ul style="list-style-type: none"> 災害時の避難経路の安全の確保工事

子育て世帯が安心して暮らせる住まいの実現に向けて、子どもの安全・安心や、快適な子育て等に配慮された共同住宅を支援するものです。

そのために、国土交通省では子育てに配慮した賃貸アパート・マンションの新築と改修の取り組みを支援する「子育て支援型共同住宅推進事業」を実施しています。

賃貸住宅の子育て支援に、補助費が補助されるもので、補助対象となる新築と改修は、「子どもの安全確保に資する設備の設置」に対する補助が1戸当たり上限50万円、「居住者等による交流を促す施設の設置」に対する補助が1戸当たり上限5



(出典：国土交通省)

00万円となっています。

安全・安心の確保に役立てる設備の設置では、子どもの事故の7割が住居内で発生することから、安全確保に役立つ設備を詳細に取り決めていきます。

バルコニー・窓などからの転落防止に手すり等の設置、感電や火傷を防止するチャイルドロックや、立消え防止等の安全装置が付いた調理器の設置、不審者の侵入を防止する防犯性の高い玄関ドア等の設置など、詳細に実施項目がピックアップされています。

また、賃貸住宅の新築に対する「子育て賃貸住宅」の注目を集める

補助の際は、交流場所として利用できる多目的室や、プレイロットを設置する「居住者等による交流を促す施設」が求められています。

ところで、社会の子育て支援の高まりから、賃貸住宅においても「子育て賃貸住宅」の広がりが注目を集めています。

子育て賃貸住宅とは具体的に、ドアに指をはさまれないようにドアの引き残しの確保、浴室への進入防止措置の確保、子供が見渡せる間取りの工夫など、子供と子育て家族が安心、安全に暮らせる住宅といえそうです。

「子育て支援型共同住宅推進事業」の令和5年度分の募集はこの2月末に終了していますが、6年度分が予算の成立とともにスタートします。

5年度事業の基本を引き継ぐとともに、内容が強化・拡充されているので、同事業の推進に合わせ、子育て賃貸住宅のパワーアップを図る良い機会ではないでしょうか。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

できる範囲内の予算で特色を持たせイメージアップを図って競争力を強化



ようなものです。

様々な工夫とアイデアを凝らした「コンセプト型賃貸住宅」が相次いで開発されています。

たとえわずかなニッチな手法であっても、狙った

です。そこで、こんなプランを考えてみました。

まず、徹底した清掃で美観を保つ。敷地内のゴミを拾い、雑巾で水拭きするが基本です。さら、たいした経費もかからず、効果抜群です。そして、意外と多く見られる敷地内の雑草を引

入居希望者の評価を高めて入居率アップに繋げる

賃貸経営上、賃貸住宅の差別化は早くから大きなテーマに掲げられています。とにかく何か特色を持たせ、少しでも物件の付加価値を高めて、イメージアップを図り、競争力を強化させ

たコンセプトを前面に打ち出した賃貸住宅は、ターゲットとニーズが合致すれば強みをいかなく発揮しているようです。

少しでも入居希望者の評価を高め、入居率アップに繋げるために、できる範囲内の予算を活用して付加価値を高めたもの

を植えます。ホームセンターで売っている苗も安く、ほとんど水と肥料を与え、たいした手間もかからず育ち、半年近く花を咲かせ、緑を見せられます。見栄えは申し分ありません。



また、専門業者に頼んでエントランス付近に小スペースの「坪庭(中庭)」を造作したり、古くなって壊れている物件のネットを撤去して、草むしりを豪勢にやると、イメージアップに繋がります。

入居者に気に入ってもらうには、間取りや設備、敷地を取り巻くイメージが大事なポイントです。そこから、とにかく下見案内時などの入居希望者が最初に物件に接する外観・外構で、物件のイメージアップを図りたいものです。

情報パック

『2023年度 賃貸住宅市場調査』三菱UFJ信託銀行

シングル・ファミリーともに昨年調査よりも大きく改善

信託銀行から最新の賃貸住宅市場を調査したレポートが発表されました。独自に分析した内容です。ポイントを紹介いたします。

三菱UFJ信託銀行は2月2日、資産運用会社や賃貸管理会社など20社に調査した、2023年9月時点の『2023年度 賃貸住宅市場調査』結果(回答率50%)を発表しました。

それによると、首都圏ではシングル・ファミリーともに昨年調査よりも大きく改善し、シングルについては、とくに都区部への転入超過回帰によっていずれの尺度でも改善幅が大きくなっています。

ファミリーについては、出社とテレワークの

ハイブリッドな働き方の定着からワークスペースを確保するニーズが強くなり、リーシング環境の改善が続き、去年にも増して良好な環境、としています。

物価高の影響で消費者の目線が厳しくなっている

一方、今後1年間のリーシングマーケット全体に与える影響が大きいと考える項目では、「個人の就業環境や収入の増減」が最上位で、「テレワーク等の働き方の変化」「周辺環境へのこだわり等、個人の考え方の変化」となっています。

アフターコロナで注目すべきと考えられる変化については、消費者の職住近接志向の高まりと都心の需要拡大、外国人需要の回復などポジティ



ブなニュアンスのコメントが多く、一方で、物価高の影響で消費者の目線が厳しくなっているとの指摘も見られました。

また、環境配慮の取り組みについて、「既に取り組んでおり、今後も積極的に推進する」「今後も継続して検討する」という前向きな回答の割合が9割超を占めています。

そして、環境に配慮された賃貸住宅とそうではない賃貸住宅を比べた際の成約賃料の違いについては、「違いはない」との回答が9割超を占めた、としています。

ちょっと一服

今日、アパート、マンションを指して「賃貸住宅」と呼ばれるまでは、「借家」あるいは「貸家」と呼ばれていた。ですから今でも、国土交通省など行政機関が公表する各種の統計では、「借家・貸家」が使われています。

借家・貸家を統計上大分類別けをすると、賃貸住宅、社宅、寮などがありますが、貸家の実態は9割近くが賃貸住宅となつています。

「賃貸借契約」に基づいて貸し借りする住宅ですから、賃貸住宅の呼び名が分かりやすいので一般に広がったとき

かつての高度経済成長期の一端を映し出す「賃貸住宅」の呼称

1960年代高度経済成長の真っ只中、都市部への人口移動で新しい住居が求められて、アパート・マンションの大量供給が続いた頃、仲介不動産会社が賃貸住宅と呼び始めたのが契機といわれています。

当時の旺盛な住宅ニーズに応える意気込みが、賃貸住宅のネーミングの背景にある、という話も聞かれます。

古くから続く間借り、借家、貸家の呼び名より賃貸住宅に、合理性とファッション性を見出したのかもしれない。

(※) 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。