

変化が見られる賃貸市場と最新の市況模様

賃貸ニーズの高まりで好転する市場

コロナ禍が収まりつつある中、賃貸住宅需要も着実な広がりを見せています。それとともに、賃貸市場にも変化が見られます。変化する賃貸市場と市況を探ってみました。



シングル、ファミリー向けの好調が、賃貸ニーズ全体に好影響及ぼす

今日の賃貸市場を取り巻く環境ですが、コロナ禍によって圧迫されていた要因が少しずつ改善されていることが、市場の好転を促しているようです。

まず、景気が穏やかなペースながら回復基調にあつて、今後期待できる点が挙げられます。そして、景気が改善すれば、ベイスアップによる収入増や企業の転勤が増え、社宅需要も増え、テレワーク普及の落ち着きと都心への人口回帰の定着で、都心部における賃貸ニーズの高まりが見逃せません。

なによりも賃貸需要に直結する全国の移動者数が、市区町村間、都道府県間、都道府県内での増加。インバウンドの回復と



賃貸市況を取り巻く環境の変化
・穏やかながら景気の回復基調
・ベイスアップによる収入増に期待
・テレワーク普及の落ち着き
・都心への人口回帰の定着
・インバウンド需要の回復

もに、外国人対象の賃貸ニーズも増加に転じ始め、外国人移動者が2月の場合、都道府県内で前年同月比44%の増加となっています。

全国8エリアの賃貸マンション平均募集家賃が前年同月上昇

次に足許の賃貸市況を、発表される各社のデータから見ていきます。

不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した、2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」によると、賃貸マンションでは、東京23区、東京都下、埼玉県、

千葉県、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市の8エリアにおいて、全面積帯で平均募集家賃が前年同月から上昇。

また、(株)東京カンテイが発表した、3月の三大都市圏の分譲マンション賃料月別推移によると、首都圏の分譲マンション1平方メートル当たり賃料は3476円となり、5カ月連続で上昇し、都県別で東京都は6カ月連続で上昇しました。

また、(株)LIFULLの「ライフホームズマーケットレポート2022年10〜12月期」では、「首都圏の賃貸市場は、郊外で掲載賃料が前年比上昇する一方、ユーザの需要を反映する反響賃料は下落傾向。近畿圏の賃貸市場は、大阪市近郊の賃貸需要の増加傾向が続く」としています。

が一般的になっています。ベイスは住宅総合保険で、そこに、近隣の建物や住民の身体への損害のほか、水漏れなどで、階下の家財に損害を与えた場合など、日常生活で発生する様々な事故による損害に備えるのが「個人賠償責任保険」。

損害に備えるための「火災保険」は必須
総合補償型の「住宅総合保険」が一般的

賃貸経営ワンポイントアドバイス

賃貸借契約の終了まで継続して契約更新をお願い「火災保険」に関連する話をさせていただきます。

保険は掛け金の負担は生じますが、ありがた味を実感するのが、被害発生時の補償です。賃貸住宅の場合、建物にはオーナー

様負担の火災保険に加入されていますが、入居者にも損害に備えるための火災保険が必要とされています。



部屋をお探しのお客様と賃貸借契約を結びますと、次に火災

入居の条件にお願いしているのが大半です。

火災の原因とする損害を補償する保険が火災保険で、現在は火災のほか自然災害や水濡れ、家財や現預金の盗難などの事故

に対しても保険金が支払われる総合補償型の「住宅総合保険」

貸主に対して借主が負わなければならない損害賠償責任に備えるため、損害を補償するのが「借家人賠償責任保険」。この2つを特約として

Table with 2 columns: 保険の種類, 内容. It lists '住宅総合保険' and '借家人賠償責任保険(任意)' with their respective coverage details.

このほかにも隣家の出火などによって水をかぶるなどの損害が出た場合、入居者が自分でお金を払って「家財保険」が加えられます。

保険など、商品名が異なりますが、基本は借主の家財と事故に付随して発生する費用についての補償となっています。

情報パック

「2022年下半期間合せが多かった条件・設備」ランキング

入居率を高めるためにも問い合わせの多い設備の設置が望ましい

昨年後半6カ月の期間、賃貸住宅を探す際に問い合わせがあった内容を「条件」と「設備」面からまとめたデータ「不動産のプロが選ぶ『2022年下半期間合せが多かった条件・設備～賃貸編～』ランキング」が、不動産情報サービスのアットホーム(株)から、発表されました。

それによると、条件面での1位は「通学先・通勤先の近くに引っ越したい」で、2位が「転勤のため引っ越したい」、3位が「ペット可物件に引っ越したい」となっています。やはり引っ越すとすれば、通学・通勤に便利な立地を求めているのが分かります。また、ペット飼育の要望も根強

く、最近では多頭飼いを希望される傾向が出ているようです。続いて、4～10位は次の通りとなっています。「毎月の家賃を下げたい」「今より部屋数を増やしたい」「今より平米数を広くしたい」「進学のため引っ越したい」「仕事・作業用の部屋がほしい」「設備をグレードアップしたい(例：オートロック、バス・トイレ別等)」「防音性を上げたい(例：木造からRC造にしたい等)」。

セキュリティ面を重視する傾向はますます強まる

一方、設備面では、1位が「駐車場」、2位が「インターネット接続料無料」、3位が「オートロック」となっています。駐車場は物件敷地



内の要望が増加し、台数なども重要視されるようです。インターネット接続では料金のほかに、スピードを気にする傾向が出ています。セキュリティ面を重視する傾向はますます強まっています。

4～10位は次の通りです。「洗面所独立」「モニタ付インターホン」「温水洗浄便座」「追い焚き機能」「宅配ボックス」「駐輪場」「通信速度の速いインターネット環境(光ファイバーなど)」。

こうした問い合わせが多い設備は、結局、入居者に人気の設備で要望も強いだけに、入居率を高めるためにもできるだけ設置されていることが望ましいということになります。

ちょっと一服



全国の自治体で初めてとなる京都市の「非居住住宅利活用促進税(空き家税)」が、総務大臣の同意も得て、動き始めます。

京都市で空き家税がスタート 他の自治体の動向が注目される

い課題で、今後の動向が注目されます。ところで、国土交通省はこのほど、「人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業」の募集を開始しました。高齢者、障害者、子育て世帯など誰もが安心して暮らせる住環境の整備を促進するため、モデル的な事業の取り組みを支援するものです。人生100年時代が現実のものとなり、モデル的な取り組みを行う事業者を支援するプランが進行していることにも色々考えさせられます。



(※) 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。