

市況が好転して増加し始めたのはこの5年

借家1カ月当たり家賃は7・1%の増加

『令和5年住宅・土地統計調査』の確報集計から、家賃の動向をまとめてみました。これまで大きな変化もなく堅実に推移している家賃も、ここへきて変化を見せています。

借家の種類別家賃の推移全国(2008年～2023年)

| | 総数 | 1ヵ月当たり家賃(円) / 下段:増減率(%) | | | | |
|-------------|--------|-------------------------|----------|----------|-----------|--------|
| | | 公営の借家 | UR・公社の借家 | 民営借家(木造) | 民営借家(非木造) | |
| 2008年 | 53,565 | 22,253 | 64,048 | 51,569 | 64,722 | 28,125 |
| 2003年～2008年 | 4.9 | 1.1 | 9.5 | 3.9 | -0.1 | 18.4 |
| 2013年 | 54,052 | 22,394 | 67,005 | 51,030 | 63,005 | 30,684 |
| 2008年～2013年 | 0.9 | 0.6 | 4.6 | -1.0 | -2.7 | 9.1 |
| 2018年 | 55,695 | 23,203 | 69,897 | 52,062 | 64,041 | 34,049 |
| 2013年～2018年 | 3.0 | 3.6 | 4.3 | 2.0 | 1.6 | 11.0 |
| 2023年 | 59,656 | 24,961 | 71,831 | 54,409 | 68,548 | 37,993 |
| 2018年～2023年 | 7.1 | 7.6 | 2.8 | 4.5 | 7.0 | 11.6 |

※出典:『令和5年住宅・土地統計調査』(確報集計)総務省

確報集計によると、2023年10月1日時点の借家の1カ月当たりの家賃は5万9656円で、5年前の2018年と比べ、7・1%の増加となっています。なお、この家賃には、敷金・権利金・礼金や共益費・管理費などは含まれていません。

家賃の傾向を借家の種類別に見ると、「公営の借家」が2018年比7・6%増の2万4961円、「都市再生機構(UR)・公社の借家」が2・8%増の7万1831円、「民営借家(木造)」が4・5%増の5万4409円、「民営借家(非木造)」が7%増の6万8548円、「給与住宅」が11・6%増の3万7993円と、高い伸びを見せてい



市場の家賃価格が上昇傾向ですが、一本調子はいきません

ます。賃貸住宅に限って見ると、10年前の「民営借家(木造)」が5万1030円で、「民営借家(非木造)」が6万3005円です。この10年でそれぞれ約7%、約9%増加するなど、一般物価に比べてやや高い上昇率となつていきます。

1畳当たりの家賃もこの5年間に上昇
また、借家の1畳当たりの家賃もこの5年間に上昇。10年前の2008年頃の増減率はマイナスで、市況が好転して増加し始めたのは、この数年間のことです。

と見ても、過去20年の経緯を見ると、15年前の2008年頃の増減率はマイナスで、市況が好転して増加し始めたのは、この数年間のことです。

賃は、2018年比10・7%増の3403円。

種類別に見ると、「公営の借家」が7・8%増の1246円、「都市再生機構(UR)・公社の借家」が3%増の3633円、「民営借家(木造)」が13%増の2916円、「民営借家(非木造)」が最も高く、8・3%増の4151円、「給与住宅」が21・9%増の2071円と、家賃同様この5年間にいずれも上昇しています。

国が5年に一度、全国規模で実施する住宅・土地統計調査の調査データをもとに様々な政策が作成されます。それだけに家賃の傾向についても、ザックリと市況の傾向を捉えるのに役立つと思われま

市場の家賃は、第一に地域の相場によって概ね決定します。道路1本、日当たり、築年数、間取り等の条件で価格は変わります。調査結果の全国的な平均価格は、市場の流れを見る参考にしてください。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

主世帯の約43%が高齢者のいる世帯 高齢単身世帯の約32%が借家に居住

情をまとめてみました。

5年に一度実施される「住宅・土地統計調査」(総務省)の確報集計の一部が公表されました。この調査が取り上げている2023年10

上昇しています。

また、75歳以上の世帯員がいる主世帯は2013年に1000万世帯を超え、2023年には1380万8千世帯となつており、主世帯全体に占める割合は24・8%。10年で380万世帯増えたことになりま

帯が39%(926万4千世帯)。

一方、高齢者のいる世帯が居住する住宅の割合を見ると、持ち家が81・6%、借家が18・2%ですが、高齢単身世帯では借家が32・2%と、高齢者のいる世帯



全体と比較して借家の割合が1割と高くなつています。と、高齢者のための設備がある住宅は、3115万5千戸で住宅全体の56%に当たり、2018年と比べて、5・1ポイントの上昇を見せています。高齢者住宅の設備状況では、「手すりがある」が44%で最も多く、次いで「またぎやすい高さの浴槽」「浴室暖房乾燥機」「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」などとなっています。

75歳以上の高齢者のいる主世帯 この10年で380万世帯増

高齢者の入居対応が大きな課題になっていきます。物件の入居の促進を図る一方で、高齢者の入居に対して、慎重姿勢のオーナー様もおられます。そこで、住まいに関する最新の高齢者事

月1日時点の「高齢者のいる世帯の状況」によると、65歳以上の高齢者のいる世帯は、10年前の2013年が2084万世帯であったのが、2023年には2375万世帯となつて、主世帯全体に占める割合は42・7%と、2018年に比べ0・7%

高齢者のいる世帯のうち、高齢単身世帯が32・1%(761万7千世帯)で、過去最高となつていきます。高齢者のいる夫婦のみの世帯は28・9%(686万9千世帯)、高齢者のいるその他の世帯

全体と比較して借家の割合が1割と高くなつています。と、高齢者のための設備がある住宅は、3115万5千戸で住宅全体の56%に当たり、2018年と比べて、5・1ポイントの上昇を見せています。高齢者住宅の設備状況では、「手すりがある」が44%で最も多く、次いで「またぎやすい高さの浴槽」「浴室暖房乾燥機」「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」などとなっています。

情報パック

『2023年度 賃貸契約者動向調査(全国)』(リクルート)

魅力を感じるコンセプト賃貸住宅は「防災賃貸住宅」「ハザードマップ」を自分で調べた割合は4割

コンセプト賃貸住宅の多様化が広がりをを見せていますが、(株)リクルートがこのほど発表した『2023年度賃貸契約者動向調査(全国)』によると、魅力を感じるコンセプト賃貸住宅の1位は、「防災賃貸住宅」。

リクルートの調査研究機関、「SUUMOリサーチセンター」が実施した、2023年度に賃貸住宅へ入居した人の動向調査で、調査結果から今日の入居者の傾向が読み取れます。「防災賃貸住宅」に次いで、「デザイナーズ賃貸住宅」「子育て世帯向け」「ZEH賃貸住宅」「カスタマイズ・DIYができる」「ペットオーナー向け」「車好き向け(屋内ガレージがある、洗車ス

ペースがあるなど)」「楽器・音楽好き向け(部屋に防音設備がある、演奏できるスタジオがあるなど)」が続きます。「防災賃貸住宅」「ZEH賃貸住宅」とも、ひとり暮らしより2人やファミリー、男性より女性、20代以下より40代以上で、魅力を感じる割合が高い傾向が見られます。

家賃が高額なほど、「ハザードマップ」の利用の割合が高い
「ZEH賃貸住宅」の魅力点については、「光熱費を抑えることができる」が高く、経済的なメリットを感じる人が最も多い。次いで、「結露やカビを抑制できる」「売電収入が居住者に還元されることがある」「遮音性が高くなる」「停電など災害時に強い」が



続きます。「停電など災害時に強い」ことに魅力を感じる割合は、女性で高いようです。

また、住まい探し時の「ハザードマップ」の利用状況について、「ハザードマップ」を住まい探しの際に自分で見たり調べたりした割合は約4割となっています。

地域別に見ると、首都圏では東京23区内、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県が高く、家賃が高額なほど「ハザードマップ」を見たり調べたりした割合が高くなっています。

ちょっと一服

秋の深まりを実感する今日この頃です。一年で一番晴天の続く季節といわれますが、もうすぐ厳しい冬が訪れます。今年も残すところ2カ月ほどとなり、ひと足早く年明けから始まる初春の商戦の準備に入ります。建物の気になる箇所は、時間的に余裕のあるこの時期に設備更新の手配や建物のメンテナンスをして、準備万端にしておきたいものです。

建物の気になる箇所はこの時期にメンテナンスしておきましょう

設が約52万6千戸ですから、新設された住宅のほぼ半分が貸家となっています。最新のデータによると、わが国の総住宅数は約6504万7千戸で、借家は約1946万2千戸。借家のうち、民営借家は約1568万4千戸で、住宅全体に占める割合は28・2%です。こうしてみると、住宅全体に占める割合が3割近い賃貸住宅が、新設のほぼ半分を占めており、賃貸市場の勢いを感じます。その分競争も厳しいものがあります。

(※) 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。