直近の景気調査結果で見える好調な賃貸市況

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。

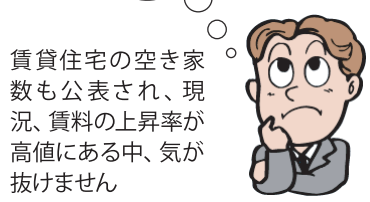
景気の緩やかな回復の中、募集家賃の好調さが各地域で見られます

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ヵ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ヵ月連続の低下となりました。

そして景気ウォッチャーは、「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。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ＤＩは前月比０・３ポイント減の44・１となり、２ヵ月ぶりに悪化した」としていますが、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で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）などが挙がっています。



賃貸住宅の空き家数も公表され、現況、賃料の上昇率が高値にある中、気が抜けません

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・名古屋市などの11エリアが全面積帯で前年同月を上回っています。

アパートについては、ファミリー向きが２ヵ月連続して全13エリアで前年同月を上回り、東京23区・神奈川県・埼玉県・千葉県・名古屋市・神戸市の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」

「ＺＥＨ賃貸住宅」の普及進む

これからの賃貸経営において、「環境問題」に対する取り組みを棚に上げて運営することはできなくなってきました。取り分け、「エコ」との取り組みは、賃貸経営のあらゆる分野に建築物の省エネ性能の把握や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。

そもそも環境にやさしいのがエコですから、「エコ賃貸住宅」とは、環境に負担をかけない、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。

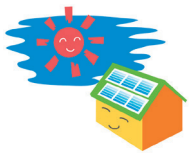
そうした中、省エネルギー、省ＣＯ２を推進してカーボンニュートラルの実現を図る「ＺＥＨ（ゼッチ）賃貸住宅」の普及が進んでいます。

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。

年間で消費する住宅のエネルギー量が概ねゼロ以下とするために、エネルギーを極力必要としない・エネルギーを上手に使う・エネルギーを創る「ＺＥＨ仕様」で建設、もしくはリフォームするのがＺＥＨ賃貸住宅です。

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。

住まい選びにおいて住宅ニーズが多様化する中、「カーボンニュートラル」を意識する人が増えるなど、今後は環境との繋がりをよりおもんばかった、賃貸住宅が選ばれる割合が高まると考えられます。同時に、市場価値を高めることになると思われます。



おいて至上命題とすらなっています。

たとえば、この４月から「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が始まりました。賃借する際に、

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ヵ月連続して全13エリアで前年同月を上回り、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)」「モニタ付きインターホン」「オートロック」「お風呂が広い」「ベランダ・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

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

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ヵ月連続で前年同月を上回り、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。

本来なら車や家電と違い、そうそう住み替えもできない住宅ですが、より快適に暮らしたいとの期待感を膨らませて新しい住居を求めるニーズが発生して、好調な不動産市況を支えているのではないでしょうか。

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が、旺盛な住宅需要を生んでいるものです。

賃貸住宅もこうしたことがそっくり当てはまり、環境の落ち着いた、駅により近い、モニタ付きインターホン等の高機能設備を備えたアパート・マンションへと関心が移っているようです。

（※）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。