

千葉市内を中心に地域密着

丸一土地建物株式会社



丸一オナー通信

2024年 12月号

発行人: 丸一土地建物株式会社

URL: <http://www.maruichi-land.co.jp/>

不動産に関するあらゆるご要望におこたえします。

アメリカ不動産経営管理士(CPM)有資格者がアドバイス。

〒260-0012

千葉県千葉市中央区本町 2-3-17

TEL: 043-224-6561

FAX: 043-225-3100

営業時間

平日 9:30~18:30

土曜 10:00~18:00

日曜日 10:00~17:00

Mail: marufudo@beige.ocn.ne.jp

2024年の賃貸住宅市場の主な出来事

- **わが国の最新の住宅事情**
総住宅数約6,505万戸(賃貸住宅約1,568万戸)
総世帯数約5,622万世帯
- **年初来、家賃相場が前年同月を上回る**
マンションの平均募集家賃、全国11エリアの全面積帯で前年同月を上回る
- **募集家賃、反響賃料が最高値を更新**
前年比で増加する半面、夏場以降、前月比では微減留まりも
- **年初来、調整進む貸家の新設着工**
投資家は賃貸住宅の新設に慎重な姿勢
- **一棟マンション・アパートの取引好調**
「不動産価格指数」が今年前半165.6に
- **「賃貸派」の定着**
入居者自身に見合った賃貸住宅を選ぶ傾向がさらに強くなる
- **賃貸住宅の多様化広がる**
市場ではコンセプト賃貸住宅の開発相次ぐ

今年一年をふり返りますと、年が明け、コロナ禍の影響から脱して、人々の活動の広がりやインバウンド需要の賑わいが、賃貸市況回復の原動力になりました。

そしてまた、不動産市況の先行きを占う主要都市の地価も、マンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復傾向を反映して、全国的に上昇または横ばいが継続。不動産市場全体の好調を支えています。

ところで、わが国の住宅事情ですが、2023年10月時点の総住宅数は約6505万戸で、2018年と比べて、約264万戸、4.2%の増加となっています。総世帯数は約5622万世帯で、5年前と比べて約221万、4.1%の増加と、住宅数、世帯数はこれまで一貫して増加が続き、過去最多。

世帯数は今後も増加傾向が継続すると見られています。住宅

全体に占める借家は約1946万戸で、うち、賃貸住宅は約1568万戸。5年前に比べて39万戸、10年前とでは約110万戸の増加となっています。

また、賃貸市場の先行きを判断するバロメーターとして挙げ



今年は何年といっても、3年に及ぶコロナ禍の影響から脱して人の往来が増え、合わせて賃貸市場が回復を見せたことが特筆されます

高騰や借入金利が上昇していることから、投資家は賃貸住宅の新設には慎重な姿勢です。

さて、年間約30万戸の不動産の取引価格情報をもとに、不動産価格の動向を指数化した「不動産価格指数」(国土交通省)によると、マンション・アパート(一棟)の堅調な価格指数的の推移が続いています。2010年の平均を100として、今年前半が165.6と、14年で65.6ポイントの増加で、一棟マンション・アパートの取引に弾みがついています。

デザイン・趣味等のテーマ性のコンセプト賃貸住宅の相次ぐ開発

一方、今年是一段と賃貸住宅の多様化が広がりを見せました。とくに、居住・デザイン・趣味嗜好等のテーマ性を強く打ち出したZEH賃貸住宅、防音設備のスタジオ付き、防災賃貸住宅、屋内ガレージ設置などのコンセプト賃貸住宅が相次いで開発されています。

このほかにもアフターコロナによるワークスタイルの変化を受け、従来の賃貸住宅にない新たな価値の「職住一体型賃貸住宅」も竣工しています。

2面に「今年の賃料の傾向」を取り上げています。

市場ともに一段と賃貸住宅の多様化に広がりを見せる

今年も残り1カ月となりました。景気に大きく左右されないといわれる賃貸経営ですが、アフターコロナにおけるワークスタイルの変化を始め、諸物価高騰の影響を受けて、年々経営の舵取りが難しくなるようです。今年一年の賃貸住宅市場の主な出来事をまとめてみました。

られる貸家の新設着工戸数は、年初来調整が進み、1月〜9月の合計は前年比0.5%増の約26万戸。全国的に住宅投資は減少・弱含みの中、建築コストの

アフターコロナによるワークスタイルに影響を受けた、今年一年の賃貸市場

ごあいさつ

2024年1月1日、能登半島を襲った大地震から新しい年が明けました。
2011年の3.11の東日本大震災を思い起こし、私たちは、その映像を見て釘付けになりました。被災地の方を思うと本当に心が痛みます。謹んでお見舞い申し上げます。

今年を振り返ってみますと、世界各国でも、地球温暖化の影響で、大型台風や干ばつに襲われ、そしてまだ終わらぬウクライナ戦争など、地球規模でみても私たち人間の在り様を考えさせられる年でもありました。

弊社は今年も皆様方の温かいご支援を頂き2024年を終えることが出来ました。
ご厚情を深く感謝申し上げます。

最近、生成AI(人工知能)という言葉をよく耳にします。毎年11月に日本賃貸管理業協会(通称・日管協)のフォーラムが東京の明治記念館で行われます。今年も様々なテーマで各委員会のセミナー、成果発表会がありました。特に今回はAIによる賃貸管理業の未来像、これからの不動産業務のAI活用、AI活用による相続支援等、未来における不動産のあり方のテーマが心に残りました。不動産テック(テクノロジー)は今や当たり前前の時代になっているのです。

これからは不動産業・賃貸管理業は学ぶべきことがたくさん出てきます。弊社でも時代に即応できるよう、また、皆様のお役に立てるよう努力していく所存でございますので今後ともどうぞよろしくお願い申し上げます。

長かった夏も終わり、千葉もようやく輝く太陽に包まれた鮮やかな紅葉が見られるようになりました。毎年この時期になりますと、1年間に得た人々とのめぐり逢い、そして家主様たちとの交流など、走馬灯のように蘇ってきます。来年も、素晴らしい皆様方との出会いを楽しみに、社員一同頑張っておりますのでどうぞよろしくお願い申し上げます。

来年も皆様方にとりまして幸い多き年でありませう、心からお祈り申し上げます。



丸一土地建物株式会社 常務取締役 島崎 京子

千葉東青色申告会からのお知らせ

公益社団法人千葉東青色申告会では、会員の皆様を対象に左記の日程で確定申告相談所を開設しております。

相談所のご利用には当会への加入と相談日程の事前予約が必要となります。

【確定申告相談所】

開設期間 令和7年2月2日~3月17日

受付時間 午前9時~午後3時 (休憩12時~13時)

会場 千葉東青色申告会
千葉市中央区中央 2-9-20
三利ビル2階
TEL 043-441-8861

年初来、全国的に前年同月を上回る傾向続く「賃料」

行き届いた管理がともなった物件が高評価

年末を迎えた賃貸市場では、年初来の好調が続いています。ただ、市場の募集家賃や反響賃料の上昇傾向とはいえ、地域差があって、堅調なエリアと厳しい競争のエリアの差が生じています。



マンション価格の上昇が、賃貸市場の人気を押し上げているようです

賃料の全国的な統計は多くないのですが、不動産情報の調査会社から発表される「アパード・マンションの家賃動向」のデータを見ると、年初来、全国的に前年同月を上回る傾向が続

き、3月には「マンションの平均募集家賃が、東京23区・東京都下などの全国11エリアの全面積帯で前年同月を上回り」（アットホーム調べ）ました。こうした流れは春以降も継続して、募集家賃、反響賃料がシングル向き、ファミリー向きとも引越しシーズンには最高値を更新しましたが、夏場以降、上昇傾向は限定的となり、前年比で増加する半面、前月比では微減留まりとなっています。

また、今年後半は春以降も継続して、募集家賃、反響賃料がシングル向き、ファミリー向きとも引越しシーズンには最高値を更新しましたが、夏場以降、上昇傾向は限定的となり、前年比で増加する半面、前月比では微減留まりとなっています。



好調が続く賃貸市場が課題なく、賃料も少なくありません

年初来の好調が続く賃貸市場の理由としては、新築マンション価格の右肩上がりの高騰や、中古マンション価格の高値水準の推移などが、マンション価格の値上がり背景にあることが挙げられます。

首都圏で新規発売された分譲マンションの平均価格が毎月のように連続して上昇し、高値で安定したことが回りまわって賃貸市場の人気を押し上げているようです。

さらに、コロナ禍後の人流の増加による景気的好循環が影響した結果でもあります。それだけではない、やはり諸物価の高騰、人件費増、建設資材の高騰

も大きく影響していることは間違いありません。より自身に見合った賃貸住宅を選ぶ傾向が強くなる

また、今日では家を所有していることのリスクや住宅ローンの負担、住宅所有に対する経済的な不安のほかに、不動産の価格が上がり過ぎて、より自身に見合った賃貸住宅を選ぶ傾向が強くなっている「賃貸派」の一定数の定着も見逃せません。

そのために、ニーズに見合った賃貸住宅を求める傾向は今後さらに強まると見られます。ZEH賃貸住宅、防災賃貸住宅、企画・デザイン賃貸住宅などのコンセプト型賃貸住宅をはじめ、次世代型賃貸住宅の広がりが見込まれるものです。

ただ、一方的にあらゆる物件に賃料の上昇が見られるわけではなく、立地、交通の利便性、設備内容、築年数、間取り・広さ等のバランス、さらには行き届いた管理がともなっている物件が評価されているのです。

とくに清掃と修理・補修に注力「物件リスト」の整備も

年内も残り少なくなってきました。月が変われば新年。そして、年末年始の休み明け後、新春の賃貸商戦がスタートして忙しくなります。そこでこの一年を締めくくり、新春の商戦に備

年明けの新春の賃貸商戦に備えるためにこの年末にやっておきたいポイント

賃貸経営ワンポイントアドバイス

えるためにも注意するポイントをまとめてみました。



12月は仕事納めとなります。20日も過ぎますと、急ぎや納期の迫った取り決め以外は思い通りに進みます。

つことはよく理解されています。一年の締めくくりに、清掃はキッチンやトイレ、お風呂など、とくに玄関周辺のゴミや、郵便受けの掃除、来客者が集まる玄関の掃除、物件が気になると入居条件を確認して、お部屋の案内へと進んでいきますが、来店者が集中して繁雑を極めますので、入居条件等が整備されていますと話がスムーズに運びます。



年末の今こそ、これからの入居の促進を図るためにも、物件リストや契約項目（入居条件）を確認して、まとめておきましょう。

ません。修理や補修、傷んだ備品の交換。外装の塗装や廊下・共用スペースなどの塗り替えなどは早目に手配しておきましょう。

そして清掃です。十分に行き届いた清掃が賃貸住宅の価値観を高め、同時に入居促進に役立つ。

が来店し、物件が気になると入居条件を確認して、お部屋の案内へと進んでいきますが、来店者が集中して繁雑を極めますので、入居条件等が整備されていますと話がスムーズに運びます。

先にかけては物件が大きく動きまわります。この機会を生かして空室を一気に埋めたいものです。シーズンのこの時期を有効に活用したいと思えます。

情報パック



『2024年住宅居住白書』(全宅連・全宅保証)

「賃貸派」は約2割を占め、微増傾向 賃貸住宅を選ぶ際に重視するのは「賃料」

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)と(公社)全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)は、20歳~65歳の全国の男女5,003名を対象に実施した「住まいに関する定点/意識調査」の結果を『2024年住宅居住白書』として発表しました。調査期間は8月16日~8月21日。

賃貸住宅に関連した内容を紹介いたします。

「持ち家派」か、「賃貸派」かに対して、賃貸派が約2割を占めています。持ち家派の減少傾向は継続し、賃貸派は微増となっています。

賃貸派の理由として、住宅ローンに縛られたくない・税金や維持管理にコス

トがかかる・天災が起こった時に家を所有していることがリスクになると思う、が1~3位。このほかに、不動産を所有しない身軽さが良い・不動産の価格が上がりすぎて手が届きそうにない・仕事等(転勤・転職・退職など)の都合で引っ越しする可能性があるから、などを挙げています。

住まい探しには「不動産会社」「物件情報ポータルサイト」を活用

賃貸住宅を選ぶ際に最も重視するポイントは、やはり「賃料」が一番で、次いで「交通の利便性」「周辺・生活環境」「間取り(プラン・部屋数)」「日当たり・住宅の向き」「コンビニ・スーパーなど商業施設が近



い」などが続きます。月々の支払い負担や生活の利便性がとくに重要視されており、金銭面と日常生活の快適さに対する意識が強いことが窺えます。

また、住まいを探した方法では、「物件情報ポータルサイト」「不動産会社」「知人等の紹介」が大きく占め、「住宅情報誌・勤務先の紹介・新聞等の折り込み広告」も見られます。

インターネットの活用では、「情報収集」「問合せ・説明会・内見等の申込み」「オンライン会議システム(ZOOM、Teams、meet等)を活用した物件説明、面談」など多岐にわたっています。

ちょっと一服



賃貸住宅に関連する調査結果が国土交通省をはじめ、シンクタンクや情報サービス会社から発表されています。本紙でもできるだけ参考になる内容を選んで紹介しています。発表されるデータには、賃貸経営に役立つものが少なくありません。紙面の都合で要点を中心にまとめていますが、発表文をネットで入手してチェックされたいと、経営のヒントや先々の見通しに役立つものが多く見られます。

師走を迎え、押し詰まるまでに工事、修理の手配をやっておきましょう

に入る気ぜわしさを感じてしまっています。年内も残り少なくなってきましたが、オーナー様におかれましては、部屋や廊下、共用スペースの確認をしていただいて不具合等が見つければご一報ください。年が押し詰まるまでに工事、修理の手配をやっておきたいと思えます。また、急なご連絡に必須の携帯電話も充電が十分にできない場合などは、早めの準備をお願いいたします。今年一年、大変お世話になりました。

(※) 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。