



# エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート



賃貸物件の管理・仲介業務から、  
投資用不動産の売買、  
土地有効活用まで  
幅広くコンサルティング

発行人  
**株式会社 エストハウジング**  
代表取締役 **松澤 祐一**  
埼玉県川口市東川口3-1-4  
TEL:048-290-3100

■2024年11月号  
■管理版URL:<http://www.est-kanri.com>  
■売買版URL:<http://www.est-21.com>

賃貸経営で失敗しない為の最新ニュースを皆様へ!  
賃貸物件の管理・経営に関するご相談は、「EST」へおまかせ下さい!

## 「令和5年住宅・土地統計調査」 結果のポイント

- 総住宅数:約6,505万戸**  
2018年から4.2%の増加で過去最多
- 総世帯数:約5,622万世帯**  
1世帯当たりの住宅数は1.16戸
- 借家数:約1,946万戸、住宅全体の35%**  
2018年と比べ、0.6ポイントの低下
- 民間借家(賃貸住宅)数:約1,568万戸**  
住宅全体に占める割合28.2%
- 空き家数:約900万戸、空き家率:13.8%**  
1993年から2023年までの30年間で約2倍

つまずき、民間借家の増加が顕著です。また、民間借家の増加が顕著です。また、民間借家の増加が顕著です。

約45%で過去最高。なお、「家賃の傾向」と「高齢者のいる世帯の状況」については、2面にまとめています。

「令和5年住宅・土地統計調査」(総務省)の結果の集計が4月の速報値に続き、今回、住宅数、住宅・世帯に係る基本的な項目などの確報集計が公表されました。

わが国の住宅政策の根幹をなすデータで、住宅と世帯の実態が浮き彫りになっています。すでに概数が公表されていますが、確定数値が公表されましたので、住宅事情の基本を押さえておきたいと思えます。

2023年10月1日時点のわが国の総住宅数は約6505万戸で、5年前の2018年と比べ、約264万戸、4.2%の増加。総世帯数は約5622万世帯で、2018年と比べ約221万、4.1%の増加と、総住宅数、総世帯数はこれまで一貫して増加が続いており、過去最多となっています。



総住宅数、総世帯数の増加が続いています。同時に空き家も増えており、賃貸経営の舵取りに慎重な管理・運営が求められます

一方、総住宅数のうち空き家は約900万戸と、前回調査の5年前と比べ約51万戸増加して、過去最多となっています。総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.8%。2018年の13.6%から0.2ポイント上昇し、過去最高です。

「令和5年住宅・土地統計調査」(総務省)の結果の集計が4月の速報値に続き、今回、住宅数、住宅・世帯に係る基本的な項目などの確報集計が公表されました。

推移を見ると、5年前に比べて39万戸、10年前では約110万戸の増加です。世帯数がこの5年間で221万増加していることを見ると、決して多いといえないようです。

「令和5年住宅・土地統計調査」(総務省)の確報集計に見る住宅・世帯事情

## 総住宅数・総世帯数ともに増加が続き過去最多

## ニュースフラッシュ

景気が緩やかながら回復していることから  
土地の手当てが先行して地価上昇が続いています

不動産市況のバロメーターといわれる土地価格の上昇が続いています。

今年1~6月の前半を見ても、「地価LOOKレポート」(令和6年第2四半期)によると、主要都市の高度利用地等の地価動向は、住宅地が9期連続、商業地は2期連続で上昇し、「令和6年都道府県地価調査」でも全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続して、上昇幅が拡大しました。

このような上昇理由として、住宅地が利便性や環境の優れた地区におけるマンション需要に引き続き堅調さが認められ、商業地では、各地の再開発事業の進展や国内外からの観光客の増加もあって、店舗需要の回復傾向が続いたこと、そして、オフィス需要も底堅く推移したことなどが挙げられています。

住宅地・商業地・店舗関連の需要がそれぞれ堅調であることから、不動産事業のもとになる土地の手当てが先行して地価上昇を見せているものです。



## 賃貸マーケット情報



住宅投資の弱めの動きの中、景気の改善が進んでいるようです

「景気の先行きは緩やかな回復基調が続く中、価格上昇の影響等が懸念」

「景気の先行きは緩やかな回復基調が続く中、価格上昇の影響等が懸念」

住宅投資は建築コストの上昇や金利への影響を警戒して、横ばい圏内を推移しています。そこで、内閣府、日本銀行などが公表した最新のデータを基に、賃貸市場を取り巻く景気の動向を取り上げます。

「景気ウォッチャー調査」  
内閣府が毎月公表する、景気の指標となっている直近9月の「景気ウォッチャー調査」(街角景気)によると、2~3カ月前の景気の先行きに對する判断D-1は、前月を0.6ポイント下回り、49.7%となっています。

## 賃貸市場を取り巻く景気の動向

「景気の先行きは緩やかな回復基調が続く中、価格上昇の影響等が懸念」

住宅投資は建築コストの上昇や金利への影響を警戒して、横ばい圏内を推移しています。そこで、内閣府、日本銀行などが公表した最新のデータを基に、賃貸市場を取り巻く景気の動向を取り上げます。

「景気ウォッチャー調査」  
内閣府が毎月公表する、景気の指標となっている直近9月の「景気ウォッチャー調査」(街角景気)によると、2~3カ月前の景気の先行きに對する判断D-1は、前月を0.6ポイント下回り、49.7%となっています。

景気ウォッチャーの見方は、「景気は緩やかな回復基調が続いている。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。

日本銀行「さくらレポート」  
日本銀行は10月7日、同日開催の支店長会議に向けて収集された

「TDB景気動向調査(全国)」  
また、(株)帝国データバンクの9月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、9月の景気D-1は前月比0.3ポイント増の44.6で、3カ月連続で改善。

今後の景気は、「可処分所得の増加による個人消費や企業収益の改善による設備投資などもあり、底堅く推移していくとみられる」と捉えています。

業界別で不動産D-1は、前月比1ポイント増の48.5と2カ月ぶりに改善しました。

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)

1カ月当たり家賃(円) / 下段:増減率(%)

	総数	公営の借家	UR・公社の借家	民営借家(木造)	民営借家(非木造)	給与住宅
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	71,8315	54,4096	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ます。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。



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

## 賃貸経営のポイント

# 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

75歳以上の高齢者のいる世帯 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情をまとめてみました。

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%上昇しています。

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が39%(926万4千世帯)。

全体と比較して借家の割合が1割と高くなつています。とくに、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。



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

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となります。

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となります。

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となります。

行田市 売土地

◇価格相談可能  
◆建築条件無し  
◇前面道路は景観の良いレンガ調  
◆近隣は閑静な住宅街  
◇国道17号(熊谷バypass)へは車で6分  
◆アパート用地としても活用可能(例:1LDK×3世帯)

現地

73.32㎡ (22.17坪) 幅員6m

前面道路

Map

お好きなハウスメーカーで建築できます

Life Information

○セブンイレブン 行田忍1丁目店 ...徒歩2分  
○郵便市場ヤスマート ...徒歩7分  
○行田市役所 ...徒歩6分  
○行田市郷土博物館 ...徒歩9分  
○水城公園 ...徒歩10分

○カインズ行田店 ...自転車9分  
○ベシアフードセンター行田店 ...自転車9分  
○行田市立忍小学校 ...徒歩10分  
○行田市立忍中学校 ...徒歩12分

EST INC. 株式会社エストハウジング  
埼玉県知事免許(7)第17284号  
〒333-0801 川口市東川口3-1-4 定休日:第1・3火曜日、毎週水曜日

TEL 048-299-7112  
FAX 048-290-3101  
MAIL est@est-21.com  
担当 柳沢:070-1537-6710

売土地

価格 500万円

最寄駅	秩父鉄道 行田市駅 徒歩5分
所在地(地番)	埼玉県行田市忍1-3-30 (1丁目278番地9)
土地権利	所有権
都市計画用途地域	市街化区域 商業地域
土地面積	73.32㎡ / 22.17坪(公簿)
建蔽・容積	80%/400%
接道道路	南西公道 幅員6m
地目/現況	宅地/宅地
地勢	平坦
建築条件	無
現況	更地
引き渡し日	即
ライフライン	都市ガス/公営水道/本下水
備考	○現況有姿、境界非表示 ○売主の契約不適合責任を負 ○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します

※ここに掲載されている図面は概要図のため、詳細は現地でご確認ください。

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この時期にメンテナンスしておきましょう

設約約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。