



# 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12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!

## 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%の増加となつて  
います。総世帯数は約5622  
万世帯で、5年前と比べて約2  
21万、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1  
568万戸。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



今年前半はなんと、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

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  
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  
件の不動産の取引価  
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165.5・  
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

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

## 賃貸市場を取り巻く景気の動向

## 賃貸マーケット情報

### 「今後の景気は、下振れ懸念を 抱えつつも底堅く推移の見込み」

為替の動向、国内外の政治状況から、景気の不透明化に拍車がかか  
りそうです。賃貸経営にどのような影響を及ぼすのでしょうか。

本紙では1年間、マクロ的な景  
気の指標について、主に内閣府の  
「景気ウォッチャー調査」(街角  
景気)、日本銀行の地域経済報告  
「さくらレポート」、帝国データバ  
ンクの「TDB景気動向調査」(全  
国)の3つの調査・報告を紹介し  
てきました。

景気動向や経済指標の物差しと  
して、「D1」(ブレイク・アイ)が使  
われています。具体的な実態が捉  
えにくい景況感、企業の業況感の  
各種判断を指数化したもので、調  
査対象の概要を把握するのに用い  
られます。

目安として、50を上回ってい  
れば「景気が上向き」、下回ってい  
れば「景気が下向き」と、50を境  
界線として判断されています。

「景気ウォッチャー調査」  
緩やかな回復が続く  
1年間、景気の指標となってい  
る内閣府の「街角景気」は、「緩  
やかな回復基調が続く」「一服感  
がみられる」といった見方が続き  
ます。11月6日発表の10月  
調査の景気D1では、前月比0.  
3ポイント減の44.3となり、  
4カ月ぶりに悪化。

今後の国内景気は、「節約志向  
の高まりで個人消費の停滞が響き、  
上向き傾向が一服した。今後の景  
気は、物流コストの上昇や中東情  
勢など、下振れ懸念を抱えつつも  
底堅く推移していく」と見られて  
います。

「TDB景気動向調査(全国)」  
上向き傾向が一服  
一方、約2万78千社(調査  
対象数)の企業を調査した「TDB  
景気動向調査(全国)」の、今年  
一年をふり返っても、1月の景気  
D1は4カ月ぶりに悪化した  
3月には3カ月ぶりに改善し、5  
月には2カ月連続で悪化。そして、  
7月には4カ月ぶりに改善し、9  
月には3カ月連続で改善するなど、  
悪化と改善が短い周期で繰り返  
されています。11月6日発表の10月  
調査の景気D1では、前月比0.  
3ポイント減の44.3となり、  
4カ月ぶりに悪化。

「TDB景気動向調査(全国)」  
上向き傾向が一服  
一方、約2万78千社(調査  
対象数)の企業を調査した「TDB  
景気動向調査(全国)」の、今年  
一年をふり返っても、1月の景気  
D1は4カ月ぶりに悪化した  
3月には3カ月ぶりに改善し、5  
月には2カ月連続で悪化。そして、  
7月には4カ月ぶりに改善し、9  
月には3カ月連続で改善するなど、  
悪化と改善が短い周期で繰り返  
されています。11月6日発表の10月  
調査の景気D1では、前月比0.  
3ポイント減の44.3となり、  
4カ月ぶりに悪化。

「TDB景気動向調査(全国)」  
上向き傾向が一服  
一方、約2万78千社(調査  
対象数)の企業を調査した「TDB  
景気動向調査(全国)」の、今年  
一年をふり返っても、1月の景気  
D1は4カ月ぶりに悪化した  
3月には3カ月ぶりに改善し、5  
月には2カ月連続で悪化。そして、  
7月には4カ月ぶりに改善し、9  
月には3カ月連続で改善するなど、  
悪化と改善が短い周期で繰り返  
されています。11月6日発表の10月  
調査の景気D1では、前月比0.  
3ポイント減の44.3となり、  
4カ月ぶりに悪化。



景気は緩やかな回復が  
続く模様

## ニュースフラッシュ

### 既存住宅の「省エネ部位ラベル」の表示広まる 新築住宅と既存住宅両方の表示がスタート

「省エネ部位ラベル」の表示が広まっています。  
今年4月から販売・賃貸事業者は、新築住宅の販  
売・賃貸の新聞・雑誌広告、チラシ、パンフレッ  
ト、インターネット広告において、省エネ性能の  
表示ラベルの表示が努力義務となりました。

新築住宅からスタートしましたが、この11月よ  
り既存住宅における省エネ性能を評価する「省エ  
ネ部位ラベル」の運用が開始されたことを受けて、  
新築住宅と既存住宅の両方の表示が広がりはじめ  
たものです。

「省エネ性能ラベル」の表示は、省エネ性能表  
示制度ガイドラインに基づき行われ、ラベルには  
エネルギー消費性能と断熱性能が★マークや数字  
で表示されます。一方、「省エネ部位ラベル」  
は、既存住宅が省エネ性能の向上に役立つ改修等  
を行った場合に表示しま  
す。「省エネ性能ラベル」  
の表示が可能なものにつ  
いては、「省エネ部位ラベル」  
の表示はできません。





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「アパート・マンションの家賃動向」のデータをみると、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に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。



調子がよく、賃料が安定している。好調な市場が続く中で、賃料が安定している。賃料が安定している。賃料が安定している。

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。それだけでなく、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う物件が評価されているのです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

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

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、特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。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。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。



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。それと、連絡に使用する携帯電話や自宅のFAXなども、もし買い替えの予定があれば早目に購入して、データ等を整理し、使い慣れておいてください。年明けから春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。

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。それと、連絡に使用する携帯電話や自宅のFAXなども、もし買い替えの予定があれば早目に購入して、データ等を整理し、使い慣れておいてください。年明けから春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。

Real estate advertisement for 'ルミナスプレイス春日部' (Luminas Place春日部). Includes details like location (春日部駅北口徒歩11分), price (7,180万円), and features (3DK, 63.7㎡, 6戸満室). Includes photos of the building and a site map.

Table with investment details for '投資用1棟売アパート' (Investment 1-unit apartment). Columns include price (7,180万円), location (春日部駅), and various specifications like floor area and construction.

Advertisement for 'ちょっと一服' (A little break) featuring '師走を迎え、押し詰まるまでに工事、修理の手配をしておきましょう' (Before the year ends, arrange for construction and repairs). Includes text about managing the year-end rush and contact information for EST INC.

(※) 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。