



省エネ性能表示制度



アットホームラボ(株) 執行役員
データマーケティング部長
磐前 淳子
いわさき・じゅんこ

2023年を振り返ると、インバウンドや法人契約の回復を背景に住まい探しの需要が高まり、賃貸の業況は全国的におおむね堅調だった。特に新型コロナウイルス感染症が5類に移行してからは、それまでの停滞感から脱し職住近接、都心回帰の動きが強まり、住み替え機運の高まりが見えた。そんな中、24年のキーワードとして、

4月から開始される建築物の販売・賃貸時の「省エネ性能表示制度」に注目したい。物価高で家賃を抑えたいと考える消費者が多いが、住まいに対する借り手の価値観が多様化する中、割高でも住宅性能の高さを重視する人も増えるだろう。
データと仲介現場のリアルな声を交え賃貸市場を考察していくことにする。

●24年も続く家賃の上昇傾向

まずは賃貸マンションの家賃動向を見ていこう。アフターコロナへと移った23年は、家賃の上昇がメディアでも

話題になった。特に大都市圏において顕著で、東京23区では、23年12月のシングル向け(30㎡以下)マンション

図表1 賃貸マンション1年間の平均家賃の変化

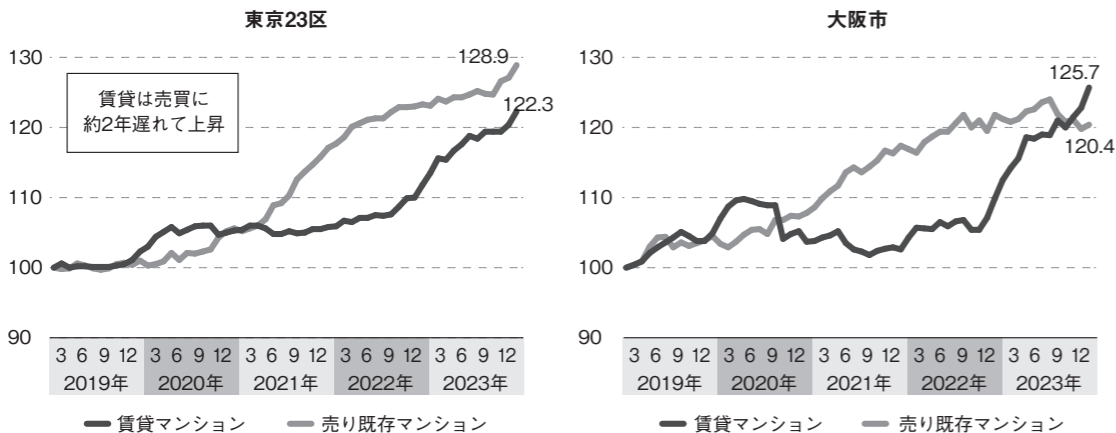
		2022年 12月	2023年 12月	
シングル 向け (30㎡以下)	東京23区	88,546円	3.3% UP	91,424円
	大阪市	61,728円	2.8% UP	63,483円
ファミリー 向け (50～70㎡)	東京23区	202,905円	9.3% UP	221,812円
	大阪市	124,075円	14.4% UP	141,940円

資料：アットホーム(株)全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向を基に筆者作成

不動産市場 2024年のキーワード

特集

図表2 賃貸マンション家賃・売り既存マンション価格指数の推移 (2019年1月=100)



資料：全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向、首都圏における「中古マンション」の価格動向、いずれもアットホーム(株)より著者作成

ヨンの家賃が9万1424円と、前年同月から3.3%の上昇。大阪市も6万3483円と、同2.8%上昇している。これに対してファミリー向け(50～70㎡)は、23区が22万1812円と前年同月から9.3%上昇、大阪市においては14万1940円で14.4%の2桁上昇と、広い面積帯ほど上昇率の高さが目立つ(図表1)。
家賃上昇は、背景に建築費や人件費の値上がりがあるが、ファミリー向け物件に関しては、分譲マンション価格の高騰による賃貸へのシフトも影響した。不動産情報サイトアットホームに登録・公開されたファミリー向けの賃貸マンション家賃と売り既存マンション価格指数の推移を見ると(図表2)、売買価格はコロナ禍で持ち家志向が高まった21年以降急激に上昇。東

●都心への人口流入の回復も需要を後押し

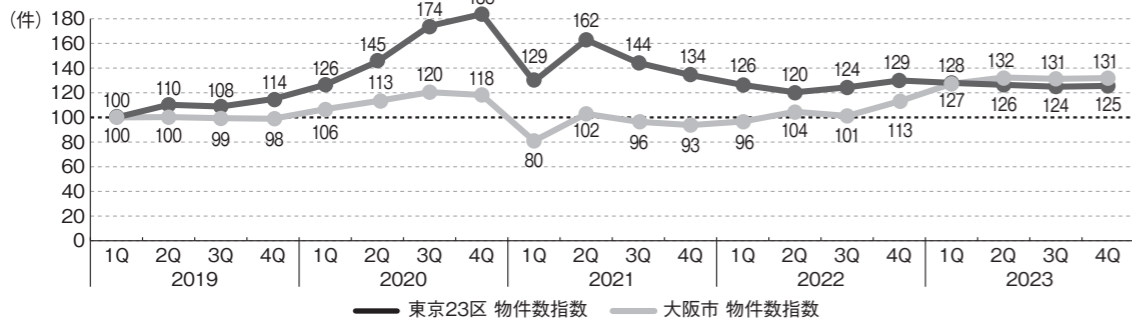
次に、東京23区と大阪市の人口移動について、6～12月(繁忙期以外)の転入超過数の推移を見ていく(次頁図表3)。

京23区は投資家や富裕層の購入意欲が旺盛で依然上昇中だが、大阪市では横ばいから直近ではやや下落も見られる。
一方家賃は、売り既存マンションの価格上昇から2年ほど遅れて22年末頃から上昇が始まった。不動産会社からも「価格高騰で家を買えなくなり賃貸に変更するファミリー客が増えた」との声が多く聞かれたように、割安と感じられる賃貸にニーズが集まったことも一因だろう。
ただし、大阪市では直近の家賃指数が価格指数を上回るなど、家賃の上昇度合も高まっており、賃貸も一概に安いとは言いがたくなっている。なお家賃の上昇傾向は、売買価格との連動性から見ても、少なくとも24年の前半までは続くだろうと見込んでいる。

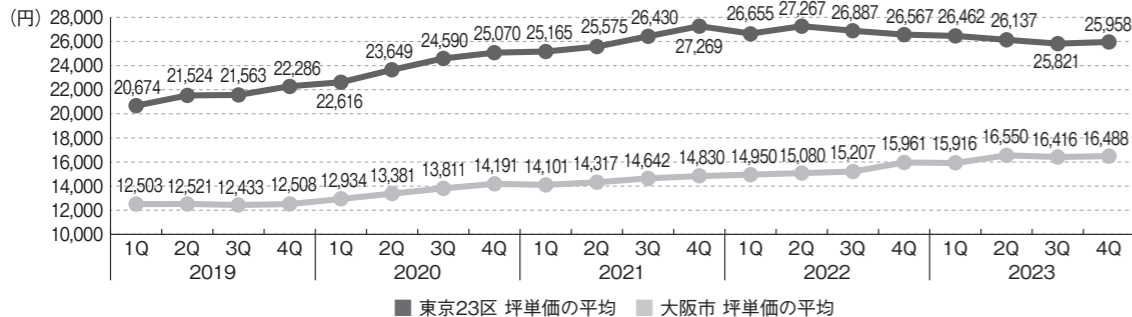
23区では、コロナ禍の20～21年はほとんどの月で大きく転出超過だったが、行動制限の緩和が始まる22年には転出超過の度合いが小さくなり、5類

不動産市場 2024年のキーワード

図表4 飲食店可の店舗(50坪以下)の物件数指数(2019年1Q=100)

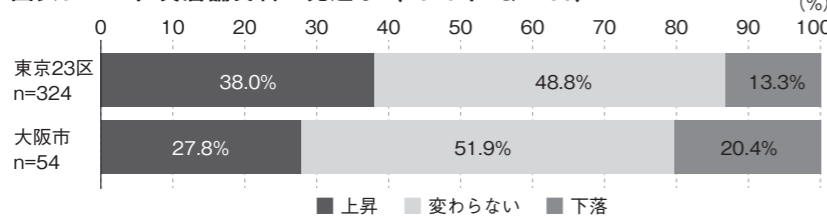


図表5 飲食店可の店舗(50坪以下)の募集賃料の推移



資料：不動産情報サイト アットホームに登録・公開された50坪以下の「飲食店可」物件より筆者作成

図表6 24年 貸店舗賃料の見通し(2019年1Q=100)



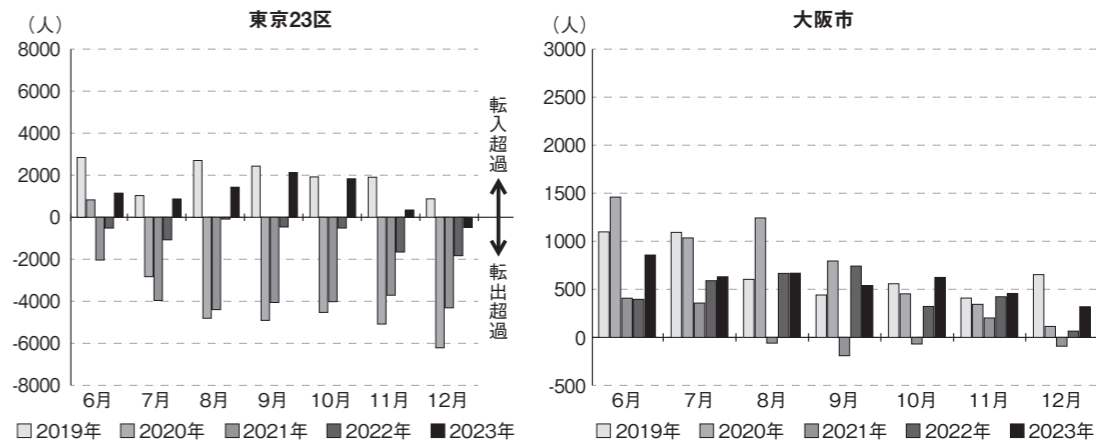
資料：アットホーム(株)地場の不動産仲介業における景況感調査(2023年10~12月期)より筆者作成

最後に、アットホームの登録・公開の貸店舗、中でも「飲食店可」物件の募集動向の推移を見ていく。人の動きの影響を大きく受ける飲食店向け貸店舗は、コロナによる行動制限が強い20~21年は、閉店を余儀なくされ退去が多く、募集物件(空き店舗)が特に東京23区で急増したことから、現在は落ち着きつつある(図表4)。

募集賃料については、東京23区・大阪市ともにコロナ前の19年から上昇傾向にあるが、直近では横ばいとなっている(図表5)。ただ、不動産会社に話を聞くと、人流が戻ったことによりオフィス街周辺の店舗需要を中心に「空き物件はすぐに決まる」「特に路面店は需給バランスがとれている」などの声があり、取引は堅調なようだ。

なお、不動産会社に聞いた24年の貸店舗賃料の見通しは、23区も大阪市も「変わらない」が最多だったものの、「上昇」が「下落」を上回った(図表6)。上昇優勢の度合いは23区が大阪市より高く、「インバウンドを含めた観光客が戻っているので賃料は上がるだろう」と、出店ニーズのさらなる高まりが予想されている。それに伴って従業員の賃貸住宅需要にも好影響を与えることを期待したい。

図表3 19~23年の転入超過数(転入数-転出数)



資料：総務省「住民基本台帳人口移動報告」を基に筆者作成

「高い都心を諦めて近隣県で住まいを探すケースも目立つ」といった話を聞く機会が多く、住まいにかかるコストについても消費者の苦慮がうかがえる。そんな中、今年4月以降、新築建築物の販売・賃貸の広告等において省エネ性能ラベルの表示制度が始まること

最後に、アットホームの登録・公開の物件から東京23区と大阪市の50坪以下

●「飲食店可」貸店舗の募集賃料は上昇傾向

移住後の23年は12月以外のすべての月で転入超過となった。不動産会社からも「都心への転勤者や帰省していた学生が戻ってきた」「郊外でテレワークをしていた人が出社に切り替わったこととで、取引が増えた」などの声が聞かれ、経済活動の本格的な再開で都心への人口流入が回復し、職住近接の住み替え需要が高まっているようだ。

●物価高で住まいのコストを抑える消費者も

一方、大阪市は、コロナ禍の20~21年もほとんどの月で転入超過だったため、アフターコロナによる都心回帰は23区ほど起きていないという都市間の違いが見えた。大阪のテレワーク実施率は東京の約半分程度なので、この差も影響していると考えられる。

※22年のテレワーク実施率は東京都44.6%、大阪府23.3%(株パーソル総合研究所より)