

2024
AUGUST 8

アパマンショップ オーナーズ Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

ライフスタイルの多様化に合わせた
賃貸運営
令和時代の最適解



Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

賃貸経営 最新トピックス

Rental management latest topics



アットホームが「住まい探しと防犯意識の実態調査」の結果を発表しました。調査対象は過去2年以内に防犯を意識し住まい探しを行った、賃貸物件に一人暮らしの男女です。これによりますと、4割以上の人が長期不在時の防犯に不安を感じており、現在の住まいが防犯面で安心できないと思う人も約3割いました。防犯のために欲しい設備では家賃の上乗せも可能で、モニター付きインターホン（約1500円上乗せ可）や防犯カメラ（約1800円上乗せ可）などが多くなっています。

住居探しと防犯意識 2つの実態とは？

アットホームが「2024年5月の全国主要都市の賃貸マンション・アパートの募集家賃動向」を発表しました。これによりますと、マンションの平均募集家賃は東京23区、東京都下、神奈川県、埼玉県、札幌市、東京都区、神奈川県、埼玉県、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市で2カ月連続して全面積帯で前年同月を上回っています。またアパートはファミリー向きが全13エリアで前年同月を上回り、なかでも東京23区、札幌市、大阪市で2015年1月以降の最高値を更新しています。

■アパートの平均募集家賃の前年同月上昇率トップ3の一例

- 30㎡以下シングル向き1位 大阪市5万8985円、2位福岡市4万2291円、3位埼玉県5万3057円。
- 50〜70㎡以下ファミリー向き1位 東京23区14万8528円、2位大阪市12万3599円、3位千葉県8万5851円。

*調査地域（東京23区、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市）



楽待を運営するファーストロジックが「投資用不動産の市場調査2024年4〜6月期」の結果を発表しました。これによりますと、区分マンションの平均価格は、4四半期連続で過去最高値を更新し2200万円台に乗りました。また、一棟アパートの平均価格も2四半期連続で過去最高値を記録し7993万円となっています。さらに、一棟マンションの平均価格は2億1498万円で、2012年の集計開始後4番目の高さとなりました。不動産価格の今後の動向に注目です。

2024年5月の 募集家賃の動向

投資用不動産が 4〜6月期は上昇

為替変動を含め10年間で、 建築費・人件費ともに大幅上昇

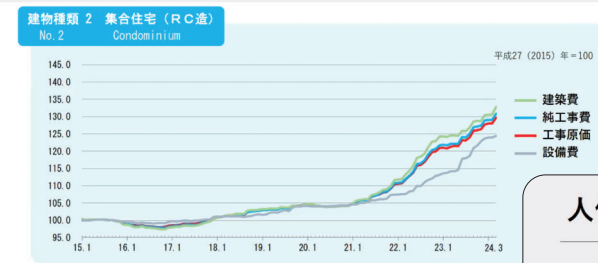
賃貸住宅の建築費についてですが、この20年間で2倍ぐらいになったと感じております。当社が内装などを発注することもあります。驚くほど値上がりしています。また、ご存知の通り円安が急速に進み、円は110円程度からここ数年で155円程度まで高騰しました。円安には当然良い効果、悪い効果がありますが、オーナー様から見た目線では建築材料が高騰したことが賃貸経営に直接的に悪影響を及ぼしています。

次に、人口減少、少子高齢化によって生産人口が大幅に減少しております。働く方が少なくなると、その価値が高くなり人件費が高騰します。

この傾向は今後も続くことが予想されていますので、オーナー様の内装費用などはさらに高くなる可能性があります。この点、日本としても、業界としても改善をしなければならぬ問題点だと考えております。

建築費の高騰

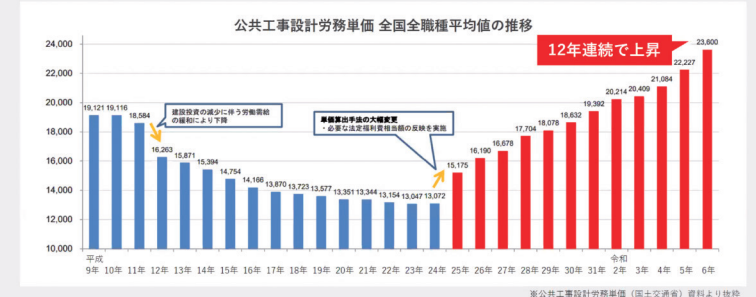
ウッドショック以降も工事費・設備費ともに値上がりが続く



▼人口減少、少子高齢化によって生産人口が大幅に減少しております。働く方が少なくなると、その価値が高くなり人件費が高騰します。

人件費の高騰

民間の賃金とは上がり方が違うものの、12年連続で上昇



▲オーナー様から見た目線では建築材料が高騰したことが賃貸経営に直接的に悪影響を及ぼしています。



大村浩次
APAMAN株式会社 代表取締役社長

50歳を過ぎてから、早稲田大学大学院へ入学。優秀論文賞を受賞し卒業。その後、アメリカのサンタクララ大学に入学し、エグゼクティブ MBA を卒業。今後はスタンフォード大学にてグローバルビジネスを学ぶ