

	シングル					ファミリー				
	築1~5年	築6~10年	築11~15年	築16~20年	築16~20年築1~5年	築1~5年	築6~10年	築11~15年	築16~20年	築16~20年築1~5年
愛知県	2,438	2,326	2,167	1,947	79.9%	1,560	1,438	1,371	1,216	77.9%
名古屋市	2,553	2,469	2,378	2,094	82.0%	1,876	1,729	1,692	1,426	76.0%
豊橋市	1,796	1,632	1,706	1,602	89.2%	1,357	1,238	1,146	1,043	76.9%
岡崎市	2,080	2,040	1,985	1,818	87.4%	1,409	1,300	1,218	1,154	81.9%
一宮市	1,824	1,650	1,766	1,688	92.5%	1,347	1,283	1,141	1,092	81.1%
瀬戸市	1,464	1,573	1,611	1,600	109.3%	1,214	1,214	1,131	1,078	88.8%
半田市	1,900	1,698	1,809	1,901	100.1%	1,309	1,227	1,203	1,087	83.0%
春日井市	1,982	1,815	1,912	1,789	90.3%	1,447	1,315	1,235	1,187	82.0%
刈谷市	2,062	1,999	2,009	1,924	93.3%	1,506	1,350	1,308	1,220	81.0%
豊田市	2,148	2,172	2,083	1,891	88.0%	1,487	1,365	1,315	1,200	80.7%
安城市	2,173	2,092	1,985	1,866	85.9%	1,599	1,460	1,341	1,258	78.7%
西尾市	1,656	1,926	1,846	1,807	109.1%	1,226	1,161	1,071	1,041	84.9%
小牧市	1,926	1,787	1,857	1,879	97.6%	1,250	1,232	1,223	1,122	89.8%
稲沢市	1,971	1,809	1,795	1,913	97.1%	1,398	1,331	1,257	1,140	81.5%
東海市	1,980	1,799	1,963	1,926	97.3%	1,357	1,320	1,259	1,177	86.7%

## 2023年 愛知県下の賃貸住宅市場を予測する

新型コロナウイルス感染症は不動産市場と賃貸住宅市場に大きな影響を与えました。コロナ禍で日々の行動や生活様式や勤務形態が変化しました。特にテレワークやオンライン授業の定着によって、これまでの交通利便性に加えて部屋数や広さといった住空間の価値を重視する傾向が強まっています。しかし郊外へ移住するという動きは首都圏ではみられましたが、愛知県ではみられません。これはテレワークの定着度の違いに加えて市場の圏域の広さが小さく、市街地と郊外の賃料コストの格差が比較的小さいことに起因します。

これまで賃料にフォーカスして市場を俯瞰してきましたが、愛知県において2019年以降、賃料は上昇傾向にあります。これはコロナ禍が続くも他の地域から人が流入してきているからです。名古屋市は転入超過に転じていますし、都心への人の集中も続いています。2022年上半期の愛知県の貸家の建築着工戸数は前年比で増加に転じています。2018年以降賃貸住宅の建設が停滞したことで築年数が古い賃貸住宅が相対的に増え、エリアによっては耐震性、耐久性、安全性に乏しい賃貸住宅が数多く存在しており、新築や築浅は相対的に少なく相場は落ちないと考えられます。法人(社宅)の動きも出てきており、学生需要が戻っていることなどから2023年の賃貸市場は安定的な拡大が期待できる年と言えそうです。

2023年 愛知県下の賃貸住宅市場を占む

## 明けましておめでとうございます

昨年は、新たな変異株が出現するなど依然として新型コロナウイルス感染症の流行が続き、年末に発生した第8波が流行し始めるなど、気が抜けない日々が続いています。本年こそ、一日も早くマスクを外して皆様とお話しできる日常が戻ってくることを切に願っております。

「JA賃貸」約27,000戸の空室率は、令和4年度12月1日時点で4.0%となり、昨年同時期と比べ0.3%の改善となりました。リノベーション保証制度に加入する約1,100戸の空室率は0.3%で、満室に近い状態にあります。これもひとえにJAグループの住まい手目線からの入居対策提案や事業再生提案に対する皆様のご理解ご協力の賜物であり、心より御礼申し上げます。

本年についても皆さまの安定経営のために上記の提案活動はじめ、相談会や訪問活動、ハートホーム通信などを通じて資産管理情報の提供に取り組んでまいります。引き続きご理解ご協力賜りますようよろしくお願い申し上げます。

愛知県経済農業協同組合連合会  
建設部長 高阪 照和



## お年玉プレゼント

間違い探しゲーム

下の2つの絵には、5箇所の間違ひがあります。ゆっくりじっくり探してみてください。

みかわ牛すき焼き用  
5,000円相当  
5名様



※写真はイメージです。

ふれあい商品券  
抽選に外れた方  
全員に!



正解者の中から抽選で豪華賞品が当たります! 抽選から外れた方にもふれあい商品券をもちに届けてまいります(1世帯につき1枚)。

応募方法

(記入例)

4 4 6 8 5 0 6

安城市今本町東向山6-1  
JAあいち経済連  
地域開発課

「ハートホーム通信」  
お年玉プレゼント係

間違い箇所を英数字で答えてね!  
例: A-1等

※当選者の発表は商品の発送をもってかえさせていただきます。

締め切り  
令和5年  
2月28日  
(消印有効)

- ①間違い探しの答え(間違いのある箇所の英数字 例:A-1, B-2等)
- ②郵便番号 ③ご住所
- ④氏名 ⑤年齢
- ⑥(所有)物件名
- ⑦記事にしてほしいこと
- ⑧ハートホーム通信に対するご意見・ご要望



## データBOX

JA賃貸空室率	管理戸数26,939戸	今月 (1ヶ月前との比較)	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	名古屋地域		3.0% (0.1%悪化) ↓	3.0%	3.3%
尾張地域(名古屋市内除く)		4.4% (0.1%改善) ↑	5.1%	4.8%	5.8%
西三河地域		3.8% (0.1%改善) ↑	3.3%	3.7%	4.2%
東三河地域		5.5% (0.1%悪化) ↓	7.1%	6.3%	7.2%
合計		4.0% (変化なし) →	4.3%	4.3%	4.9%
ジェイ・リプラン(リノベーション)		0.2% (0.2%改善) ↑	0.6%	2.1%	2.4%

JA賃貸  
Instagram

ja\_chintai\_hearthome

リノベーション事例  
続々掲載中!



JAグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

221225

お問い合わせ 受付時間(月~金) 9:00~17:00 0120-363-370

ハートホーム通信バックナンバーはWEBでご覧いただけます▶▶

JA賃貸 ハートホーム 検索



発行元

愛知県下JA・JAあいち経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課  
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1(西三河センター内) 0566-96-0025

# 愛知県下の賃貸住宅市場を占う

株式会社 東京カンテイ 営業本部 不動産営業部 部長 有馬 義之



1969年愛知県名古屋市生まれ。大手ディベロッパーにて新築マンションの販売・企画に従事したのち1999年より現職。現在、法人営業部門の責任者を務める傍ら、不動産市場の調査・分析も担当。新聞、雑誌、ウェブサイトなどメディアへのコメント提供を行うほか、不動産協会・宅建協会・日本FP協会・JA・金融機関の研修会や各企業主催のセミナーなど、全国各地で年間に50回以上の不動産セミナーで講師を務める。



## 地価は全国平均では3年ぶりに上昇、愛知県も上昇地域が拡大

国土交通省が公表した基準地価（令和4年都道府県地価調査）では、住宅地の全国平均が前年比0.1%上昇し、バブル崩壊前の1991年以来31年ぶりに上昇に転じました。愛知県の住宅地は1.5%上昇（前年は0.2%上昇）、商業地は2.3%上昇（前年は1.0%上昇）しました。市中心部ではマンション需要が根強く低金利等の状況など投資需要も高まる中、名古屋市内では新築タワーマンションの分譲計画が相次ぎ、地価上昇の要因となっています。西三河地域では、自動車産業をはじめとする地域経済が順調に推移しています。大手企業の本社、工場等が立地しており、関係者による住宅取得意欲は高く、地価の上昇地域が拡大となりました。一方で知多南部地域では湾岸エリアを中心に下落傾向が継続しています。今回は愛知県の不動産市場動向を背景に、“賃料”にフォーカスして2023年の賃貸住宅市場を予測したいと思います。

## 愛知県と人口10万人以上都市の賃貸市場動向

### 1. 賃料単価の推移（期間別推移）

賃貸住宅には単身向けのワンルームからファミリー向けの広いLDKタイプなど貸室面積が異なるため、家賃を貸室面積で割って算出した1㎡あたりの単価でコロナ前とコロナ禍の賃料単価の推移を振り返ります。

愛知県全体では、アパート（木造・軽量鉄骨系）はコロナ禍前の2019年1～6月平均で1,381円と集計期間中では最低でしたが、その後上昇が続き2022年1～6月平均で1,480円と最高になりました。名古屋市は2019年7～12月平均で1,593円と最低でしたが、その後上昇が続き2022年1～6月平均で1,778円と最高になりました。賃貸住宅が活発に流通している人口10万人以上都市においても2019年1～6月平均では最低で、その後上昇している都市が多い傾向となっています。2022年1～6月平均が2019年1～6月平均より下がっているのは西尾市のみですが、僅かな下落に留まっています。

愛知県全体では、マンション（重量鉄骨・RC・SRC）はコロナ禍前の2019年1～6月平均で1,314円と集計期間中では最低でしたが、その後上昇が続き2021年7～12月平均で1,406円と最高になりました。名古屋市は2019年1～6月平均で1,804円と最低でしたが、その後上昇が続き2021年7～12月平均で1,985円と最高になりました。賃貸住宅が活発に流通している人口10万人以上都市においても2019年1～6月平均では最低で、その後上昇している都市が多い傾向となっています。2022年1～6月平均が2019年1～6月平均より下がっているのは西尾市のみです。

これらのことから愛知県の賃料動向についてはコロナ禍であっても上昇傾向であると言えます。

愛知県内人口10万以上都市の築年別管理費共益費込賃料単価（単位：円/㎡） ※2022年1月～6月平均/2019年1月～6月平均

		2019年		2020年		2021年		2022年	※ 2022年
		1～6月平均	7～12月平均	1～6月平均	7～12月平均	1～6月平均	7～12月平均	1～6月平均	2019年
アパート	愛知県	1,381	1,400	1,440	1,450	1,474	1,478	1,480	107.2 %
	名古屋市	1,664	1,593	1,619	1,659	1,730	1,762	1,778	106.9 %
	豊橋市	1,260	1,267	1,285	1,280	1,328	1,324	1,303	103.5 %
	岡崎市	1,294	1,380	1,441	1,456	1,424	1,457	1,438	111.2 %
	一宮市	1,183	1,218	1,253	1,268	1,326	1,327	1,278	108.0 %
	瀬戸市	1,192	1,213	1,307	1,318	1,391	1,339	1,322	110.9 %
	半田市	1,236	1,322	1,389	1,267	1,369	1,458	1,390	112.5 %
	春日井市	1,319	1,363	1,371	1,373	1,377	1,419	1,405	106.5 %
	刈谷市	1,484	1,492	1,601	1,496	1,510	1,463	1,579	106.4 %
	豊田市	1,396	1,473	1,534	1,555	1,570	1,585	1,593	114.2 %
	安城市	1,455	1,583	1,576	1,550	1,444	1,444	1,465	100.7 %
	西尾市	1,249	1,338	1,352	1,293	1,272	1,258	1,231	98.5 %
	小牧市	1,299	1,234	1,290	1,367	1,400	1,454	1,435	110.5 %
マンション	稲沢市	1,284	1,373	1,378	1,370	1,385	1,418	1,421	110.6 %
	東海市	1,376	1,437	1,422	1,410	1,419	1,403	1,446	105.1 %
	愛知県	1,314	1,355	1,374	1,387	1,378	1,406	1,399	106.5 %
	名古屋市	1,804	1,852	1,853	1,894	1,922	1,985	1,974	109.5 %
	豊橋市	1,129	1,161	1,225	1,292	1,288	1,307	1,251	110.9 %
	岡崎市	1,214	1,264	1,316	1,368	1,261	1,325	1,311	107.9 %
	一宮市	1,107	1,116	1,101	1,117	1,140	1,216	1,160	104.7 %
	瀬戸市	1,273	1,260	1,254	1,296	1,328	1,313	1,295	101.7 %
	半田市	1,122	1,159	1,163	1,204	1,233	1,227	1,255	111.8 %
	春日井市	1,220	1,255	1,291	1,270	1,253	1,289	1,306	107.1 %
	刈谷市	1,293	1,333	1,376	1,324	1,326	1,308	1,399	108.2 %
	豊田市	1,309	1,470	1,571	1,583	1,460	1,507	1,477	112.8 %
	安城市	1,313	1,429	1,423	1,414	1,341	1,383	1,362	103.7 %
西尾市	1,200	1,314	1,236	1,244	1,144	1,135	1,103	92.0 %	
小牧市	1,210	1,188	1,250	1,248	1,286	1,532	1,459	120.6 %	
稲沢市	1,209	1,255	1,214	1,207	1,238	1,297	1,249	103.3 %	
東海市	1,217	1,306	1,284	1,292	1,320	1,296	1,414	116.2 %	

最低 最高

### 2. 賃料単価の推移（築年数別推移）

賃貸経営を行う要因のひとつとして家賃収入への投資効果があります。例えばバブル経済崩壊後の1993年（平成5年）を100とした場合に、地価は49と約半分となり金利に至っては18と8割以上も下落しています。一方賃料は木造で76、非木造で83とリーマンショックなどの経済危機やコロナ禍などの緊急事態とも相関が低く安定的な収入として捉えられます。

近年、金融機関では賃貸物件への審査の目線が変化しています。対象物件の賃料が将来どれだけ下落していき、融資期間のうち余剰利益とマイナス分を足し引きした際にプラスとなり最後まで返済できるかどうか、をデータでみる傾向が広がっています。

築20年までに流通した物件の賃料単価を5年毎に集計し、築1～5年と築16～20年の賃料単価を比較することで賃料の下落を確認します。

愛知県全体では、シングル（1R/1K/1DK）の築1～5年が2,438円であり築16～20年が1,947円と、築1～5年と比較して79.9%となっています。ファミリー（2LDK/3DK/3LDK）の築1～5年が1,560円であり築16～20年が1,216円と、築1～5年と比較して77.9%となっています。名古屋市のシングルは築1～5年が2,553円であり築16～20年が2,094円と、築1～5年と比較して82.0%となっています。ファミリーは築1～5年が1,876円であり築16～20年が1,426円と、築1～5年と比較して76.0%となっています。

人口10万人以上都市においても概ね80%前後で維持され、現時点と比較して建築時の方が好景気で強気の家賃設定がされていたなどの理由で現在よりも高い賃料のエリアもあります。

これらのことから愛知県の賃料下落についても、大きな下落はなく安定していると言えます。