

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



Real Estate

■2025年1月号

■URL: <http://www.milford.co.jp>

賃貸経営の最新ニュースを皆様へ！ 無料配布しております。

賃貸経営の管理・リフォーム・経営に関するご相談などお気軽にお問い合わせください。

発行店: 株式会社ミルフォード・リアルエステート

住所:

電話:

担当者:

予想される2025年の「賃貸住宅市場」のトピック

- 実需を睨んだ「家賃相場」**
2025年新春の賃貸住宅市場
- 賃貸住宅の省エネ化の動き加速**
新たな補助制度の創設で支援
- 「置き配」の広がり**
宅配ボックスとともに、デジタル化が進み「スマート置き配」が広がる
- 「コンセプト型賃貸住宅」の開発進む**
コンセプトを前面に打ち出した賃貸住宅の相次ぐ開発

今年見られる賃貸住宅の傾向として、いよいよ賃貸住宅の省エネ化の

動きが加速しそうです。省エネ

支援を強化するため「ZEH水

準を大きく上回る省エネ住宅

「X志向型住宅」の新築や、子育

て世帯・若者夫婦世帯を対象と

する長期優良住宅、

ZEH水準住宅の新

築を支援する新たな

補助制度が創設され

ました。賃貸住宅も

含めて幅広く支援さ

れます。

また、再配達の削

減を図るために、「宅

配ボックス」の設置

が賃貸住宅において

も進みましたが、そ

れでもニーズに追いつ

かない状態です。

そこで注目されてい

るのが「置き配」。玄

関前などの所定した

場所に荷物を置いて

いくサービスですが、オートロ

ック付きマンションの共用エン

トランスの鍵をデジタル化する

ことで、指定した場所に荷物を

届けるスタイルの「スマート置

き配」が広がっていくようです。

コンセプトを打ち出し

ユニーク路線を進む賃貸住宅

そして、ターゲットとニーズ

が合致すれば強みをいかになく

発揮する「コンセプト型賃貸住

宅」の開発が続いています。

ニッチな手法を生かし、狙っ

たコンセプトを前面に打ち出し

た賃貸住宅は、昨年にも増して

ユニーク路線を進むと見られ

ます。

今年はこのように、アフター

コロナにおけるワークスタイ

ルの変化が急速に進む年にな

るのではないのでしょうか。

新春市場は実需を睨んだ「家賃相場」の展開を予測

オーナー様、お取引先の皆様、新年明けましておめでとうございます。元来、景気に大きく左右されないのが賃貸経営の特色ですが、不動産市場全般の好調を受けて、賃貸取引にも弾みがついています。今年は賃貸経営にとってどのような年になるのでしょうか。

新しい年を迎えましたが、賃貸経営を取り巻く環境は、旧年と大きく変わっていません。前号で「2024年の賃貸住宅市場の主な出来事」をまとめましたが、今年ならではの話題を探ってみました。

今日の不動産市場活況の背景には、人流の活発化、対面での需要の復活、インバウンド需要増加の継続、円安の影響の外資系需要などが挙げられます。半面、物価の高騰、資材価格・工賃の上昇、住宅ローン金利の上昇懸念といったネガティブ要因に直面しています。

直近の、アパート・マンションの家賃傾向を見ると、2024年10月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」家賃動向(アットホーム調べ)では、マンションの平均募集家賃が、東京都下・神奈川県・埼玉県・大阪市などの8エリアが全面積帯で前年同月を上回っています。

(株)LIFULLが公開した、2024年10月版の「マーケットレポート」では、首都圏のシ



昨年来の家賃上昇の傾向は、今年も継続すると見られていますが、まず、当面の新春の家賃相場が注目されます

動きが加速しそうです。省エネ支援を強化するため「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅GX志向型住宅」の新築や、子育て世帯・若者夫婦世帯を対象とする長期優良住宅、

ZEH水準住宅の新築を支援する新たな補助制度が創設されました。賃貸住宅も含めて幅広く支援されます。

また、再配達の削減を図るために、「宅配ボックス」の設置が賃貸住宅においても進みましたが、それでもニーズに追いつかない状態です。そこで注目されているのが「置き配」。玄

関前などの所定した場所に荷物を置いていくサービスですが、オートロ

ック付きマンションの共用エントランスの鍵をデジタル化することで、指定した場所に荷物を届けるスタイルの「スマート置き配」が広がっていくようです。

コンセプトを打ち出し
ユニーク路線を進む賃貸住宅

今年の賃貸市場はワークスタイルの変化があらゆる面で急速に進みそう

ニュースフラッシュ

2024年1～10月の貸家新設 前年比0.3%減 今後の新築需要は弱い動きながら増加が予測

賃貸住宅市場の先行きを判断するバロメーターとして挙げられる、貸家の新設着工戸数の調整局面が続く。2024年1～10月の貸家新設の合計は、前年比0.3%減の28万8,903戸となっています。

直近の2024年10月の単月を見ると、前年同月比6.7%減の2万9,541戸で、前月の増加傾向が一転して再びの減少。公的資金による貸家が増加したが、民間資金による貸家が減少したため、貸家全体で減少となったものです。

これを都市圏別に見ても首都圏、近畿圏、中部圏ともに同じような減少傾向となっています。背景として、建築コストの上昇、借入金利の上昇気配、土地価格の高騰などがあいまって、貸家の投資マインドが弱まっていると見られます。

しかし、今後については、加速する省エネタイプの賃貸住宅の新設や、入居者の多様なニーズと差別化の広がりが見込まれることから、賃貸住宅の新築需要は、弱い動きながら増える予測されます。



賃貸マーケット情報



景気は底堅い中、緩やかな回復が続くと見られます

景気に対する政府の基調判断は、長らく「緩やかな回復基調が続いている」とし、公表される現状判断指数も景気の上向きと下向きの境界線を推移しています。今年こそ本格的な回復を期待したいものです。

『景気ウォッチャー調査』
3カ月ぶりの上昇見せる

内閣府が景気の現状把握のために毎月公表している、『景気ウォッチャー調査』(街角景気)によると、2024年11月の景気の現状判断指数(DI)は、前月比1.9ポイント上昇の49.4で、3カ月ぶりに上昇しました。

2023年3月先の景気の先行きに對する判断DIでは、前月を1.1ポイント上回り、49.4となりました。現状、先行き判断ともに、「景気上向き」の目安の50をわずかに下回っています。

そして、景気の指標となっている「街角景気」では、景気ウォッチャーの見方は、前月同様「景気

賃貸市場を取り巻く景気の動向

景気ウォッチャーは先行きに対して「景気は緩やかな回復基調が続く」

景気に対する政府の基調判断は、長らく「緩やかな回復基調が続いている」とし、公表される現状判断指数も景気の上向きと下向きの境界線を推移しています。今年こそ本格的な回復を期待したいものです。

『景気ウォッチャー調査』
3カ月ぶりの上昇見せる

内閣府が景気の現状把握のために毎月公表している、『景気ウォッチャー調査』(街角景気)によると、2024年11月の景気の現状判断指数(DI)は、前月比1.9ポイント上昇の49.4で、3カ月ぶりに上昇しました。

2023年3月先の景気の先行きに對する判断DIでは、前月を1.1ポイント上回り、49.4となりました。現状、先行き判断ともに、「景気上向き」の目安の50をわずかに下回っています。

そして、景気の指標となっている「街角景気」では、景気ウォッチャーの見方は、前月同様「景気

『TDB景気動向調査(全国)』 今後の国内景気は底堅く推移

また、(株)帝国データバンク調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、2024年11月の景気DIは前月比0.1ポイント増の44.4となり、小幅ながら2カ月ぶりに改善しています。今後の国内景気は、「個人消費の動向が最も重要なポイントとなる中、底堅く推移していくと見込まれる」と捉えています。

主な業種別の景気DIランキング・上位10業種では「不動産」は8位となっています。

こうした中、不動産関連の業界の声として、「外資系企業が円安のため割安感で申し込むケースが多い」「(貸家)」「インバウンドの動きに沿って不動産価格が動くが、当面インバウンド需要は続くと考える」「(建物売買)」「街中商店街の空室がかなり埋まってきており、企業・人流も活発化してきている。インバウンドも増加傾向にあり、さらなる景気拡大が期待できる」(貸事務所などが挙げられています)。

