

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



Real Estate

■2025年2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：

今年、直面する賃貸経営の課題

好調続く賃貸市場

「電子契約」が
加速する予測

「空き家」増に備え
「管理」の充実図る

足腰の強化図る
賃貸経営の実践

景気の動向ですが、『賃貸市場を取り巻く景気動向』で取り上げている通り、調査結果では、本格的な回復に今一歩といったところですが、

（株）帝国データバンクが発表した「2025年の景気見通し」によると、「回復」局面になると見込む企業は2024年の景気見通しから5・1ポイント減の7・7%となり、5年ぶりに10%を下回っています。

一方、直近のアパート・マンションの賃料の傾向ですが、賃貸の基調は昨年から好調さを引き継いでいます。新春の繁忙期を迎え、前年の好調さがどこまで維持できるか注目される点です。

2024年11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・千葉県などの7エリアの全面積で、前年同月

を上回っています。

アパートはファミリー向きが12エリアで前年同月を上回り、中でも東京23区・神奈川県・千葉県などの5エリアは2015年1月以降、最高値を更新しています。

そして、上昇傾向が続いていた分譲マンション価格や投資用中古マンション価格にも調整局面が見られます。地域性や最寄り駅等の条件により、マンション価格の上昇傾向に一定の落ち着きが戻りつつあります。

また、今日、お気に入りの賃貸住宅を探すのに、イ

ンターネットの活用は避けて通れません。物件情報を得るために、「ネット」を通じた情報収集が7割近くを占めています。インターネットをほとんど利用しないで、不動産会社の店頭で対面しながら条件を検討する仲介スタイルもまだまだ健在ですが、ネットを通じて物件を探し、ネットで問い合わせ、説明・内見等を申し込み、その後の重要事項説明を経て、契約の完了を図るスタイルもわずかながら広まっています。

今年は、「宅地建物取引業法」及びその関連規定が改正されて3年目を迎え、「電子契約」の動きが加速しそうです。

「総合的な管理」を充実させ賃貸経営の足腰を強く

ところで、市場に重くのしかかる過去最多となっている空き家。昨年、5年に一度実施される「住宅・土地統計調査」の結果が公表されましたが、空き家約900万戸のうち、「賃貸用の空き家」は約44万戸となっていました。

これからの賃貸経営は、こうした空き家数の現実を冷静に判断した上、管理、運営が求められています。そのためには物件に対して、「総合的な管理」を充実させ、賃貸経営の足腰を強くすることがより重要となってきます。今年は「管理」の重要性が大きくクローズアップされる年になりそうです。

景気回復が待たれる中、今年は「管理」の重要性が大きくクローズアップ

賃貸ビジネスは新春の繁忙期を迎え、新しい生活のスタートを切ってお客様の来店が続いています。シーズン下の賃貸市場の最新事情とともに、賃貸住宅を取り巻く話題やニュース、さらには今年、直面する課題などをまとめてみました。



時代は速く、賃貸市場を取り巻く環境も急ピッチの動きを見せています。そんな中、新春の商談に来店されますお客様の足は好調です。

ンターネットの活用は避けて通れません。物件情報を得るために、「ネット」を通じた情報収集が7割近くを占めています。インターネットをほとんど利用しないで、不動産会社の店頭で対面しながら条件を検討する仲介スタイルもまだまだ健在ですが、ネットを通じて物件を探し、ネットで問い合わせ、説明・内見等を申し込み、その後の重要事項説明を経て、契約の完了を図るスタイルもわずかながら広まっています。

賃貸マーケット情報

賃貸市場を取り巻く景気の動向

「先行きは、価格上昇の影響等を懸念しつつも、緩やかな回復が続く」

住宅投資は地価や建築コストの高止まりが影響して、リフォームや貸家への入居に切り替える動きが見られます。内閣府などが公表した最新のデータを基に、賃貸市場を取り巻く動向をまとめてみました。

「景気ウォッチャー調査」
景気は緩やかな回復が続く

内閣府が毎月公表する景気の指標となっている、直近2024年12月の『景気ウォッチャー調査』（街角景気）によると、3カ月前と比較しての景気の現状に対する判断DIは49・9で、前月を0・5ポイント上回り、2カ月連続の上昇となりました。

また、2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは、前月を0・6ポイント下回り、48・8となっています。

景気ウォッチャーの見方は、前月同様「景気は緩やかな回復基調が続いている。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、緩やかな回復が続くとみている」とまとめている。



景気は弱めの動きながら、緩やかに回復しているようです。

住宅投資の動向については、「減少している・弱い動きとなっている」が大半を占めています。

『TDB景気動向調査全国』
今後の景気は横ばい傾向で推移

（株）帝国データバンクが1月9日に発表された2024年12月調査の『TDB景気動向調査（全国）』結果によると、2024年12月の景気DIは前月比0・1ポイント増の44・5で2カ月連続で改善したが小幅な上昇にとどまりました。今後の景気は「実質賃金の継続的な上昇が焦点となるなかで、横ばい傾向で推移するとみられる」と捉えています。

業界別で不動産DIは、前月比0・7ポイント増の48・2と2カ月連続で改善しました。

マンション・アパート(一棟)の不動産価格指数が過去最高

国土交通省から昨年末に公表された「不動産価格指数」によると、マンション・アパート(一棟)の価格指数が過去最高の1678となりました。

15年前の2010年の平均が100ですから、およそ15年で67.8%増の上昇という計算になります。

この不動産価格指数は、年間約30万の不動産の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別等に不動産価格の動向を把握するため、指数化したものです。住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的としています。

マンション・アパート(一棟)の2010年以降の推移を見ると、ほぼ右肩上がりの伸びで、投資対象としての高い評価が、堅調な価格指数に表れているようです。過去15年間、前年実績を落ち込むことなく伸びてきたことから、今後も底堅い価格指数の推移が予測され、市場での活発な商取引も期待されます。



団塊世代が75歳以上を迎える「2025年問題」の行方に注目

賃貸住宅市場に起きる変化と影響とは

不動産の「2025年問題」が昨年来、話題を呼んでいます。「団塊の世代」が高齢化することで、不動産全体に影響を及ぼす「問題」なのですが、当然、賃貸住宅にも関係してきます。



賃貸住宅にとっての「2025年問題」は、高齢者入居対応ではないでしょうか

これまで、「20××年問題」と、20××年を契機に発生が予想される様々な話題がクロージアップされてきましたが、今、不動産の「2025年問題」の行方が注目されています。

かつては、優遇税制期間が終了する「生産緑地」の解除を迎えた「生産緑地」の2022年問題がありました。そして、ここ数年、トラックドライバ対策や再配達減少を目指す「物流の2024年問題」が注目されました。

この物流の2024年問題から派生して、賃貸住宅の設備で「宅配ボックス」設置の要望が高まり、さらに、デジタル化の進展とともに「スマート置き配」



の取り組みが進んでいます。今年に入って表面化している「2025年問題」とは、約800万人の「団塊の世代」が75歳以上になることで、医療を始めとして、社会に様々な問題が生じることを指しています。

65歳以上の高齢者人口が増え続ける中、団塊の世代の75歳以上となる後期高齢化によって、不動産市場にも大きな変化が起きる、というものです。では、不動産はもとより、賃貸住宅市場にどのような影響が及ぶのでしょうか。

「2025年問題」を不動産全体で捉えれば、所有する側と

それを運用する立場で課題が違うと思われれます。例えば、少子高齢化のさらなる進行で、高齢者対応が待ったなしになる、と考えられます。

賃貸住宅市場では「高齢者の入居対策」

賃貸市場に限定して見ると、やはり「高齢者の入居対策」があります。

後期高齢者をも視野に入れた高齢者対応の賃貸住宅といえば、「高齢者に配慮した動線」の居住スペース、高齢者の身体機能に配慮した「バリアフリー」、日々の安全に目を配った「見守り」と、何かあれば駆けつける「緊急通報システム」「サポート体制」、そして、地域社会との「コミュニティ」などが盛り込まれていればベストです。

ここまで充実した設備やシステムはまだ少数なので、これが、これからの賃貸経営を考えた場合、1つでも2つでも装備すると格好のセールスポイントとなるのは間違いありません。

は、販売ネットをフルに活用して条件に見合った物件を探し出します。その時に、「掘り出しもの」を見つけることもあるのです。

賃貸経営には物件の数だけでなく、リースバイケースの運用が求められるだけに、好機を生かした対策はなくてはならないものかもしれません。



なお、収益物件の購入や収益向上のプランには、高度なノウハウの運用が不可欠ですから、コーディネーターや事業パートナーは慎重にお選び下さい。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

中には「掘り出しもの」も

賃貸住宅の新設にブレイクがかかっています。地価や建築コストが高止まりの上、銀行融資の審査、査定が厳しくなつて、貸家の2024年1月～11月の新設の合計は、前年比0・8%

収益物件購入に際してのポイント
馴染みの不動産会社への相談が一番

減の31万6千戸となっています。そうしたことから市場では、新築を断念し、中古物件を購入してリフォームする一方、入居者が入居したままのオーナーチェンジの物件で、



いないと思います。不動産にはやはり「相場観」があつて、土地、建物には原則、物件に見合った価格が付いて、広く市場で取引されています。とくに不動産の場合、二つとして同じものがない性格を反映して、物件の値段が決まるため、

りしたいなどの物件が時として市場に出回ります。そこで、新しい物件の購入を検討しておられるなら、普段から取引のある馴染みの不動産会社に相談されることです。相談を受けた担当者

情報パック

「単身入居者の受入れガイド」(国土交通省)の一部改訂

万一の場合の賃貸借契約の終了や残置物の処理に関連する制度等について紹介

高齢者人口の増加とともに、高齢者の単身世帯が増加している中、単身高齢者の賃貸住宅へのニーズが高まっています。

「令和5年住宅・土地統計調査」によると、令和5年に65歳以上の高齢者のいる世帯は、2,375万世帯で75歳以上の世帯員がいる主世帯は、1,381万世帯となっています。

そして、高齢者のいる世帯が居住する住宅は、借家が18.2%ですが、高齢単身世帯では借家が32.2%と、高齢者のいる世帯全体と比較して借家の割合が一気に高くなっています。



高齢単身世帯の3割以上が賃

賃住宅で生活しているのが実態で、データ上からも高齢者の賃貸住宅のニーズが高いことがよく分かります。

また、令和6年の通常国会で、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）と高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）が改正されました。

「契約前」「入居中」「その後」に分けて解説しています

そうしたことから、国土交通省では単身入居者の円滑入居の促進を図るために、『単身入居者の受入れガイド』を作成し、万一の場合の賃貸借契約の終了や残置物の処理に関連する制度等の紹介に努めています。



このガイドをこのほど、住宅セーフティネット法、及び高齢者住まい法の改正内容の追加や読みやすさを工夫して一部改訂を行いました。

ガイドでは、単身入居者受入れの基本的な対応として、「契約前」「入居中」「その後」に分けて解説し、賃貸借契約の終了や残置物の処理に関連する現行法令や制度等にとともに、様々な工夫や取り組みを紹介しています。

なお、この資料は国土交通省のホームページに掲載されています。

ちょっと一服



今年、1月1日現在の「已（み）年生まれ」の人口は1,020万人で、総人口に占める割合は8・1%。男女別に見ると、男性485万人、女性516万人と、女性が男性より31万人多くなっています。また、新たに成人に達した平成18年生まれの18歳の人口は109万人で、新成人人口及び総人口に占める割合は前年と比べ増加しています。前年と比べ3万人の増加で、男女別に見ると、男性は56万人、女性は53万人で、女性が男性より3万人多く、女性100人に対する男性の数（人口性比）は105・2となっています。

新成人の人口109万人
前年に比べ3万人の増加

ています。ちなみに、已年生まれの人口を出生年別に見ると、昭和40年生まれの174万人と最も多く、次いで昭和52年生まれの172万人、昭和28年生まれの154万人、昭和64年・平成元年生まれが129万人などとなっています。例年、この時期のお願いですが、これから4月半ばにかけて、お部屋の空室、条件等の確認に急な連絡をさせていただきますので、携帯電話をお手元にお持ちください。ご協力をよろしくお願いいたします。

