

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



Real Estate

■2025年4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:

賃貸市場を取り巻く最新事情

緩やかな基調の景気回復

堅調な賃貸市場

上昇続く土地価格

積極投資の不動産市場

賃貸市場を取り巻く最新事情

景況感調査による

そのために、基調判断を「景気は緩やかな回復基調が続いているものの、このところ弱さがみられる。先行きについては、緩やかな回復が続くとみているものの、引き続き価格上昇の影響等に対する懸念がみられる」と下方修正しています。

また、帝国データバンクの2月調査の「TDB景気動向調査(全国)」は、2月の景気DIは、前月比0・1ポイント減の43・5と、小幅ながら2カ月連続で悪化し、不動産DIは、前月比0・1ポイント減の47・5と、2カ月連続で減少しています。

昇基調が見られます。しかしこれも、地域差があつて、堅調なエリアと反響が伸びないエリアの差が生じています。

また、(株)LIFULLが発表した「ライフルホームズマーケットレポート2025年1月版」によると、「首都圏物件の掲載賃料が21年2月以降、最高を更新。東京23区ではシングル向き・ファミリー向きともに前年同月比1割超アップ」としています。



また、(株)LIFULLが発表した「ライフルホームズマーケットレポート2025年1月版」によると、「首都圏物件の掲載賃料が21年2月以降、最高を更新。東京23区ではシングル向き・ファミリー向きともに前年同月比1割超アップ」としています。

緩やかな回復基調が続く景気の下、堅調な賃料更新続く

春爛漫の4月の新年度を迎えましたが、足下の景気指標は薄曇り状態となっています。景気に大きく左右されない賃貸市場ですが、市場を取り巻く景気動向には気を揉むところです。ただ、市場は昨年来、景気動向に左右されずに堅調に推移しています。

DIは、全14エリア中8エリアで前环比上昇。外国人や住宅購入を見合わせたファミリー層が支え」とし、「2025年の家賃の見通しは、『上昇』が前年調査より約10ポイント増加」とコメントしています。

賃貸マーケット情報

「太陽光発電設置義務化」に関する新たな制度



今後、賃貸住宅の省エネ促進が広がっていくと予想されます

太陽光パネル設置が義務化することで賃貸住宅にもコスト面で微妙な影響が予測

賃貸住宅の省エネ促進が広がっていくと予想されます

不動産市場に敏感に反応する「土地価格」 不動産投資に先行する土地価格の動向に注目

不動産事業や住宅の建設など、不動産投資に着手する場合、まず、土地の手当てが最初の課題となります。土地の条件、つまり立地が後に展開する事業の成否を決することになるからです。

その土地価格が昨年来、不動産流通市場が活気づいていることから、敏感に反応しています。

全国主要都市の先行的な地価動向をまとめている2024年第4四半期の「地価LOOKレポート」(国土交通省)によると、全国主要都市(80地区)の高度利用地の地価動向が、住宅地及び商業地の全地区において4期連続、住宅地は11期連続、商業地は4期連続で上昇しました。

利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要が堅調な上に、店舗・ホテル需要も順調に推移していることが、上昇の主な理由です。

3月に公表された2025年の「地価公示」は、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続して、全国の地価動向は全用途平均で4年連続の上昇です。



賃貸市場の現状を映す最新調査の結果

混雑時期を外した引越しを呼びかける

賃貸住宅に関連して発表された調査結果を紹介します。こうした最新のレポートは、賃貸市場の現状を裏付け、経営のヒントを与えてくれているようです。



国土交通省
引越し時期の分散協力を依頼

国土交通省は経済団体等を通じて、ピーク時期の引越しを避けるため、利用者に引越し時期の分散協力を呼びかけています。例年、3月から4月にかけて引越しの依頼が集中しているため、経済団体等を通じて利用者に、混雑時期を外してスムーズな引越しをするよう呼びかけを行っているものです。

「入居申込時の内見有無に関する」調査結果

イタンジ(株)は、東京都内に本社を置く賃貸不動産管理会社で、申込約3万件を調査した「入



居申込時の内見有無に関する」結果を発表しました。

それによると、賃貸物件への引越し繁忙期である2月、都内を中心とした賃貸物件への入居申込時に、内見を行わずに入居申込を行う割合が、2023年から25年の2年間でおよそ1・4倍に増加。
24年は50・9%、25年には60・2%と6割を超える人が「内見せずに入居申込」をしていることが分かりました。
引越しシーズンには、内見を行わずに入居申込を行うケースが増加しているようです。

「マンションのご近所付き合いに関するアンケート」結果

情報通信業のアルテリア・ネットワークス(株)は、マンション・アパート(集合住宅)に暮らす住民の「マンションのご近所付き合いに関するアンケート」結果を発表しました。回答…9687名(分譲4289名、賃貸5398名)。

それによると、近所付き合いが「ある」と回答した人の割合は分譲59・3%、賃貸28・3%。さらに世代別(29歳以下、30歳、49歳、50歳以上)で比較すると、年齢が上がるほど近所付き合いが増える傾向です。

近所付き合いの程度について、賃貸では「レベル1…挨拶を交わす人がいる」が50・2%。理想的な近所付き合いの程度として、「近所付き合いが必要」と回答した人の割合が、分譲では88・1%(不要…11・9%)、賃貸では66・6%(不要…33・4%)となっています。

賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

時代の変化に対応する「賃貸経営」は
物件管理の徹底と運用の充実がポイント

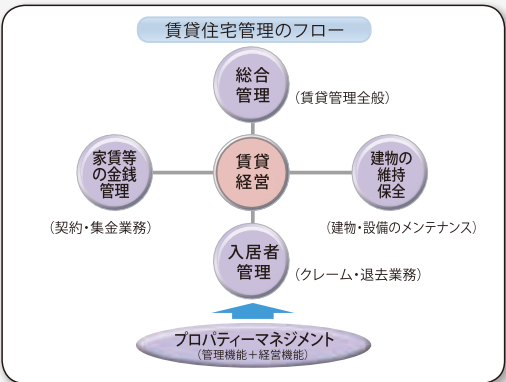
最大化を図り、なおかつ物件価値を高めることに期待が寄せられています。



そして、物件価値の最大化を実現する近道がやはり、「総合管理」の運用で、

ること、物件のグレード、機能、サービス等の付加価値を高めて賃貸経営のスケールアップを図るものです。

今日、賃貸住宅の物件管理において、従来の管理様式から一歩踏み込んだ、「管理機能」に「経営機能」を付加したPMの



賃貸管理運用の基本であり原則は、管理の徹底と運用の充実を図った上、仲介業務に全力を注ぐというものです。時代の変化に対応する賃貸経営は、つまりは管理の充実、ということではないでしょうか。

先を見据え、多岐にわたる管理業務を円滑に運用するために、プロの私どもをお使いください。



『住まい探しにおけるペット可物件に関するアンケート調査』(有効回答1,237件)を実施しました。

それによると、ペット可物件を「取り扱っている」不動産会社は70.5%、「取り扱っていない」が29.5%。「過去に取り扱っていた」は9.7%の割合となっています。

そして、36.3%の不動産会社が「入居者とのトラブルがあった」とし、「発生したことがない」と回答した会社は63.7%。ペット可物件でのトラブルの第1位は、鳴き声などの騒音トラブル(33.3%)となっています。このように、調査結果にペット愛好者の要望がよく表れています。

ちょっと一服



桜前線が北上しています。桜の咲く季節となり、気候が和み、木々の芽が吹いて、自然が躍動する時節を迎えます。厚いコートや毛糸のセーターから解放されるだけでも気持ちが高ぶります。今年も部屋を探すお客様は、やはり家賃第一に、交通便などの足回りを重視して、設備の充実具合を評価した上で契約に至っています。

基本的には交通便などを重視し、設備の充実具合を評価して契約

るのは確かです。それと例年に比べ、都心マンションの家賃の値上がり影響が少なく、地域内で移動する転居が少なく感じられます。年明けから始まった春の商戦も、いよいよ大詰めを迎えています。しかしまだ学校、職場での新生活の新居を決めかねている方がおられますので、まだしばらく気を抜くことなく、案内に力を注いで参りたいと思います。



「ペット飼育」関連の意識調査結果

情報パック

飼育意向者の6割がペット飼育禁止を理由に賃貸住宅での飼育を断念

「ペット飼育」の人気は高く、犬・猫を家族のように可愛がる愛好者は尽きません。それだけに「ペット飼育可」物件のニーズも高いのですが、まだ需要と供給にミスマッチが生じています。このほど、賃貸住宅における「ペット飼育」に関する調査結果が発表されました。

パナソニックホームズ(株)の「くらし研究室」は、1都3県の首都圏の賃貸住宅に住む犬・猫の飼育者・飼育意向者の男女516人を対象に実施した、『賃貸住宅におけるペット飼育に関する意識調査』結果を発表しました。

それによると、飼育意向者の62.8%が、ペット飼育禁止を理由に賃貸住宅での飼育を断念しているようです。



そして、飼育者の62.8%が「ペット共生型賃貸」に住みたいと回答しています。

なお、同社の「ペット共生型賃貸」とは、ペットと住人の共生を前提とした設備・仕様・サービスを備えた賃貸物件を指し、単に飼育が認められている賃貸物件を「ペット可賃貸」としています。

また、ペットとの暮らしに求められることとして、「外出時の不安を減らすサービス」や「ペットに適したインテリア(床、壁等)やニオイ対策」が挙がっています。

4割近くが入居者とトラブル

一方、(株)いえらぶGROUPは、不動産会社・エンドユーザーに対して