# ミルフォード・リアルエステート　賃貸経営新聞

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。

Real Estate
■2025 年 5 月号
■URL：http://www.milford.co.jp
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 ：＿＿＿＿＿＿＿＿

## 「米国の通商政策」への懸念が今後の賃貸市場に及ぼす影響

# 景気の緩やかな回復基調の下、堅調な景況感示す

さわやかな季節を迎えました。賃貸住宅市場は春の繁忙期の山場を越え、一息ついたところです。新年から春の賃貸市場は賑わいの中、堅調なビジネスが展開されたといえそうです。しかし、市場の動きは速く、多くの課題に直面しています。

毎号、賃貸市場に影響を及ぼす景気動向を理解するために、内閣府や日本銀行、帝国データバンクなどから、発表される不動産関連の調査結果を紹介してきましたが、４月に入ってトランプ米政権の「相互関税」の嵐に揺れ動き、前途の見通しを暗くしています。

「トランプ関税」が発表される前の集計データを使った、現状判断や今後の予測はやや正確さに欠けるのですが、不動産に関連した市場動向を紹介します。

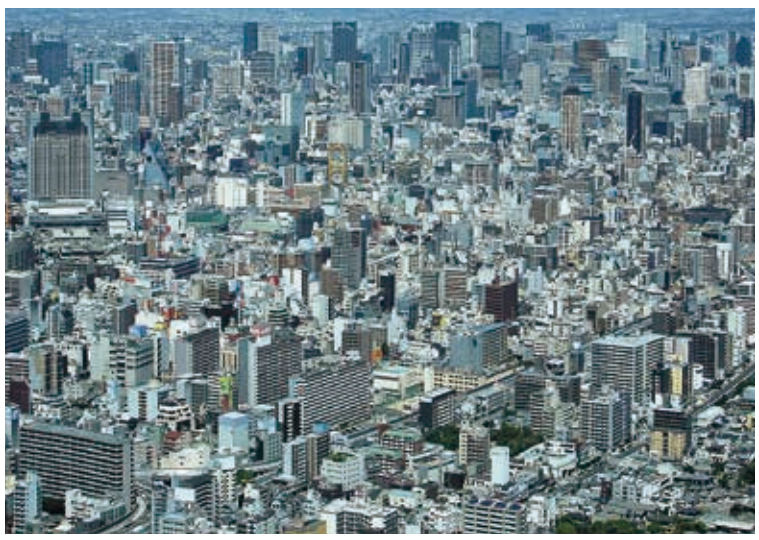
内閣府が発表した３月の『景気ウォッチャー調査』（街角景気）は、「景気は緩やかな回復基調が続いているものの、このところ弱さがみられる。先行きについては、賃上げへの期待がある一方、従前からみられる価格上昇の影響に加え、米国の通商政策への懸念もみられる」とまとめています。日本銀行の地域経済報告『さくらレポート』（２０２５年４月）は、各地域の景気の総括判断を「一部に弱めの動きもみられるが、すべての地域で、景気は『緩やかに回復』『持ち直し』『緩やかに持ち直し』」していると、前回の１月同様の判断を示しました。

住宅投資の動向についても、前回のレポートとほぼ同様、「下げ止まっている・弱い動き」など、大きな変化は見られません。

また、帝国データバンクの３月調査の「ＴＤＢ景気動向調査（全国）」では、不動産ＤＩは、前月比０・１ポイント増の47・６と、３ヵ月ぶりに改善し、「地価の上昇が好材料」や「金利上昇を見越し購入の動きが活発」といった声が寄せられています。

続けて、新生活を控え、貸家業が好調で、大都市圏以外の地方部においても開発需要が景況感を押し上げた。他方、高まり続ける物件価格に対して消費者の購入意欲が追いつかず、一部では売れ行きが鈍いという懸念も表れた、としています。

ところで、賃貸住宅の新設の動きが鈍くなっていますが、国土交通省が公表した『民間住宅ローンの実態に関する調査』結果によると、２０２３年度の賃貸住宅向け新規貸出額は３兆４５３７億円で、前年度より２９２２億円増加しています（「ニュースフラッシュ」参照）。過去４年の推移は、各年でおよそ10％程度の微増傾向を見せています。


「米国の通商政策への懸念」が今後、翻って賃貸市場にどのような影響を投げかけるのか、動向が注目されます

### 全国的に減少気味のテレワーカー人口

一方、コロナ禍を機に、急速に広まったテレワーカーの最新の傾向が、国土交通省の２０２４年度の『テレワーク人口実態調査』結果から読み取れます。

それによると、「雇用型テレワーカーの割合は、全国的に減少傾向であるものの、コロナ禍以前よりは高い水準を維持しており、減少割合も高くなく、下げ止まり傾向。首都圏では、２０２３年度調査よりも０・６ポイント減少となったものの約４割の水準を維持している」としています。

**動きは速く、多くの課題に直面する賃貸市場を取り巻く最新事情**

- **景気は「緩やかに回復」**
  回復基調の弱い中、持ち直し傾向続く
- **「米国の通商政策」への懸念**
  賃貸市場にも影響が及ぶのでしょうか
- **微増傾向の「アパートローン」**
  新規貸出額、貸出残高ともに増加しています
- **「テレワーカー人口」減少傾向**
  それでも一定数の定着
- **好調の「投資用不動産市場」**
  開発需要が景況感を押し上げる

## ニュースフラッシュ

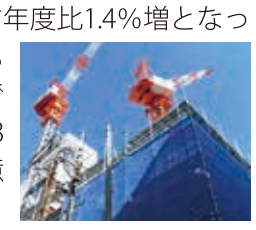
### 2023年度の「アパートローン」の賃貸住宅向け新規貸出額は前年度比5.3％増の３兆4,537億円

アパート・マンションの建設、購入時に利用する民間金融機関の「アパートローン」を取りまとめた『2024年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書』が国土交通省から公表されました。アパートローンの貸出の実態が読み取れます。

それによると、2023年度の賃貸住宅向け新規貸出額は３兆4,537億円で、前年度より2,922億円増加し、経年集計では新規貸出額は前年度比5.3％増となっています。

新規貸出額を金融機関別に見ると、地銀が最も多く１兆281億円、次いで信用金庫が8,743億円、都銀・信託銀行他が6,020億円、農協が3,845億円となっています。

また、2023年度末の賃貸住宅向け貸出残高は36兆7,533億円で、前年度末より2,278億円増加し、経年集計では、貸出残高は前年度比1.4％増となっています。やはり地銀が最も多く11兆8,683億円、次いで都銀・信託銀行他が８兆158億円、信用金庫が７兆3,101億円、農協が５兆322億円。



## 賃貸マーケット情報　　賃貸市場の賃料動向

# 堅調な賃料水準を見せる賃貸市場
## 投資用不動産市場も好調をキープ

賃貸市場は物価高、人件費の引き上げ、資材高騰による設備費の値上がり等の影響により、賃料の上昇基調が見られます。投資用不動産市場も好調ですが、リスク要因に対する警戒感が高まっています。

不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した、全国主要都市の「賃貸マンション・アパート募集家賃動向」（２０２５年２月）によると、マンションの平均募集家賃は、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県、札幌市、大阪市、福岡市の７エリアが全面積帯で前年同月を上回り、アパートは、ファミリー向きが仙台市を除く12エリアで前年同月を上回っています。

前年同月比で上回るだけではなく、マンションではカップル向きが、東京23区、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県の首都圏５エリアにおいて過去10年で最高値を更新しています。アパートも同様にファミリー向きが過去10年で最高値を更新しています。

全国的に賃料の上昇基調が続いています。市場の動きが注視されます

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２月版」によると、「首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の掲載物件平均賃料は、シングル向き物件が８万１８９円、ファミリー向き物件が13万６１４５円で、ともに２ヵ月連続で過去最高賃料を更新した」としています。

### 人気と期待感が強い半面リスク要因も小さくない

とくに、東京23区ではシングル向きが前年同月比14・５％アップ、ファミリー向きが10・９％アップとなり、首都圏の掲載賃料の上昇を牽引しているようです。

一方、不動産価格の動向を指数化した、２０２４年第４四半期分のマンション・アパート（一棟）の「不動産価格指数」（国土交通省）は、前期比０・２％減ですが、依然堅調な価格指数の推移が続いています。それに呼応して投資用不動産の市場も好調をキープしています。

投資市場では、賃貸マンションの人気と期待感が強いのですが、リスク要因も小さくないので、気の抜けない運用の舵取りが続きそうです。

景気回復の期待から全用途で上昇傾向続く地価

# 補助金を活用して新築・改修を図る

賃貸住宅市場に関連するニュースを紹介します。地価の動きが活発で、各地で上昇局面が見られます。一方、人口減少の流れはなかなか止まりません。その分、子供支援の政策が打ち出されています。

景気の緩やかな回復の中、上昇を見せていた地価の今後が注目されます

### 国土交通省
### 子育てに配慮した賃貸住宅の新築・改修を支援

賃貸住宅など共同住宅を対象に、子育てに配慮したアパート・マンションの新築・改修を支援する「子育て支援型共同住宅推進事業」の募集が４月１日から始まりました。

子どもの安全確保に役立つ設備の設置や居住者等による交流を促す施設の設置に対し、最大１戸当たり１００万円補助されるものです。

申請の締切りは来年の２月27日。予算執行状況により応募期間を前倒しして終了する場合もあります。申請に先立ち事務局（子育て支援型共同住宅サポートセンター）における事前審査が必要となっています。

●住宅内での事故防止や不審者の侵入防止などを目的とした子どもの安全確保に役立つ設備の設置に対して支援

### 国土交通省
### 「令和７年地価公示」を公表
### 三大都市圏で上昇幅が拡大

国土交通省が公表した「令和７年地価公示」によると、全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、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するなど、全体として上昇基調が続いています。

全国平均は、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも４年連続で上昇し、上昇幅が拡大しています。東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小しました。

### 総務省
### ２０２４年10月時点の人口推計
### 総人口は14年連続の減少

総務省が発表した２０２４年10月１日時点の人口推計によると、総人口は１億２３８０万２千人で、前年に比べ55万人の減少となり、14年連続で減少。外国人を除いた日本人の人口は１億２０２９万６千人と前年に比べ89万８千人減少しました。

15～64歳人口は７３７２万８千人で、前年に比べ22万４千人の減少となり、割合は59・６％で前年に比べ０・１ポイントの上昇となっています。

都道府県別の人口では、増加は東京都と埼玉県の２都県で、減少は45道府県となっています。東京都の人口増加率は最も高く、前年に比べ０・32ポイント拡大し、埼玉県は人口減少から人口増加に転じています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

### 関心集まる「高齢者歓迎」物件

# 高齢者住まいの多くを賃貸住宅が担う
# 賃貸住宅供給の促進に関する法整備進む

高齢者の入居対応が課題になっていますが、このほど、（株）ＬＩＦＵＬＬから、新築賃貸物件の設備・条件の変遷について調査した結果が発表されました。

新築賃貸物件の設備・条件の変遷について２０２１年から２０２４年までの４年間でどのようなニーズの変化が起きているかを調査したもので、それによると条件編で、シングル向け・ファミリー向け居可「ペット相談可「楽器相談可」以上の関心を集めています。

賃貸住宅において、高齢者の入居の取り扱いを難しくしている理由の一つに、自然死を含む死亡事案「孤独死」が挙げられていますが、賃貸住宅のユーザー目線で見れば、高齢者であっても賃貸住宅への入居は重要な課題となっていることを、今回のＬＩＦＵＬＬの調査結果が示しているようです。

５年に一度実施される「２０２３年住宅・土地統計調査」によると、ともに「高齢者歓迎」物件の割合が増加しているのが分かりました。

「高齢者歓迎」物件は、２０２１年と比べ２０２４年には、シングル向け物件で約３２８％、ファミリー向け物件で約２５２％の大幅増加を見せ、「二人入

高齢者のいる世帯が居住する住宅は、持ち家が81・６％、借家が18・２％ですが、高齢単身世帯では借家が32・２％で、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。

つまり、高齢者住まいの多くを借家、つまり賃貸住宅が担っているということになります。

こうした現実を前に、国は安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、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「住宅セーフティネット法」の今年10月改正や新たな「居住サポート住宅」認定制度の整備を急いでいます。

これからの賃貸経営を考える場合、高齢者入居のサポート態勢のさらなる整備が待たれます。

情報パック

「新社会人の住まい探し調査」結果

# 重視した設備は「バス・トイレ別」で
# 妥協した設備は「追焚き機能付きバス」

**賃貸住宅のメインユーザーに当たる 18 ～ 28 歳にアンケートした「新社会人の住まい探し調査」結果が、不動産情報サービスのアットホーム ( 株 ) から発表されました。現代の若者の " 住まい探し事情 " が垣間見えます。**

高校・大学等を卒業後、新社会人になったのを機に、賃貸物件で一人暮らしを始めた18～28歳を対象に調査したもので、結果に新社会人のライフスタイルや住まい探しの際に重視した条件などがよく表れています。

それによると、新社会人が現在住んでいる物件の付帯設備として、「モニタ付インターホン」が約８割、「独立洗面台」は約７割が備わり、半数以上が「インターネット無料」の物件に住んでいるようです。

現在住んでいる物件を探した際、重視した条件は「通勤・通学に便利」が60％、妥協した条件は「眺望」が35.6％でそれぞれトップ。重視した設備では「バス・トイレ別」が61.6％、妥協した設備は「追焚き機能付きバス」が29.4％とトップで、付帯設備でも割合が高かった「独立洗面台」と「モニタ付インターホン」は、重視した設備でも上位にランクインしています。

### インターネットで事前に調べて住まいを探す傾向強まる

また、現在住んでいる物件を探した方法については、「不動産ポータルサイトで検索」がトップで、次いで「不動産会社を直接訪問」「不動産ポータルアプリで検索」と続きました。やはり、サイトやアプリで物件を探す人が多いようです。

住まい探しの際、インターネットで調べた情報では、家賃相場情報が「かなり調べた」「少し調べた」を合わせて約８割、治安情報・ハザード情報・商業施設もそれぞれ６割以上と、事前に調べてから住まいを探す人が多くなっています。

なお、現在住んでいる物件を探した際、「入居申込」と「重要事項説明」をオンラインで行ったと回答した人は約３割でした。「内見予約」をオンラインで行った人は半数を超え、様々な手続きをオンラインで行ったようです。

ちょっと一服

暑くも寒くもない気持ちのいい気候が続きます。一年中こんな気候であればどれだけ体も気分も爽快なことかと思います。

ところが最近は、「黄砂」と「ＰＭ２・５」の情報に気をもむ日々が多くなります。

黄砂は江戸時代から続く季節限定のこの時期の現象ですが、大陸の砂塵が空を覆いつくすだけではなく、花粉や紫外線が入り混じって、健康を脅かす警報となっています。

住宅設備機器メーカーのＴＯＴＯ(株)は、10月１日受注分より住宅設備機器商品の希望小売価格を改定する、と発表しました。平均改定率は水栓金具２％、衛生陶器５％ですが、これからこうした設備関連の価格アップが増えてくるのでしょうか。

住宅は車同様に備品・部材の集合体ですから、一つひとつが２～５％の値上げでも数が多くなるとこたえます。

春の賃貸ビジネスの繁忙期もほぼ終わりを迎えますが、続けてゴールデンウィーク明けにも部屋をお探しのお客様はおられますので、今しばらく気を緩めることなく対応して参りたいと考えております。

### 春の繁忙期に続けて部屋を探すお客様に気を緩めることなく対応して参ります

（※）本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。