

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



Real Estate

■2025年7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 主なポイント

多様化する住宅需要

高値更新の家賃傾向

賃料高値更新も地域差

景気判断は50を下回る

また、帝国データバンクの5月調査の『TDB景気動向調査(全国)』の結果によると、5月の景気DIは、前月比0・1ポイント減の42・6となり、2カ月連続で悪化しております。

「国内景気は世界経済の不確実性の中で、当面弱含みで推移すると見込まれる」としています。こうしたデータから、今後の期待感が寄せられており、内閣府の2・3カ月先の景気の先行きに対する判断DIでは、「前月を2・1ポイント上回る」とし、TDB景気動向調査では、「不動産DIは前月比2・1ポイント増と、2カ月ぶりに改善」しています。一方、足下の賃貸市場は好環境が続いています。不動産情報サービスのアットホーム(株)の4月の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向によると、マンション、アパートの平均募集家賃は、多くのエリアで前年同月比を上回り、エリアによっては10年来の最高値を更新するケースも出ています。

最高賃料を更新するが 平均的と見るのは難しい

(株)LIFULLが発表した、4月版の「ライフルホームズマーケットレポート」によると、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の賃貸物件の平均掲載賃料は、シングル向きが前年同月比6・3%増、ファミリー向きが同4・6%増と2021年2月以降、最高賃料を更新しました。

ただ、こうした賃料の高値も地域差、建物の内容等が影響しますから、平均的と捉えるのは難しく、物件差が生じています。

住宅需要の多様性等が影響して、賃貸住宅の賃料を押し上げる

一年を振り返り7月を迎えました。7・8月は猛暑が予想されるだけに、日々の熱中症対策とともにゲリラ豪雨など、自然災害への備えにも気を緩められません。景気の回復が低迷する一方で、賃貸住宅市場では募集家賃、反響賃料の堅調な傾向が続いています。

昨年来の市場における募集家賃や反響賃料の上昇の要因としては、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などの関連する経費増の影響や住宅需要の多様性などが挙げられています。

たとえば、東日本不動産流通機構(東日本レインズ)が発表した、「月例マーケットウォッチ」によると、5月の首都圏における中古マンションの成約価格は、前年同月比9・9%、前月比で5・2%の上昇で、前年比では7カ月連続の上昇。マンション以外でも中古戸建住宅の成約件数、成約価格が上昇傾向を見せています。

住宅需要の価格上昇が、賃貸住宅にも影響しているのが分かります。つまり、不動産価格の上昇が、賃貸住宅の賃料を押し上げる要因となっています。

それではまず、賃貸市場を取り巻く経済環境を見ていきます。内閣府が公表した5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



賃貸市場の好環境はしばらく継続しそうですが、ただ地域差、建物の内容等により、賃料にも差が生じています

「国内景気は世界経済の不確実性の中で、当面弱含みで推移すると見込まれる」としています。こうしたデータから、今後の期待感が寄せられており、内閣府の2・3カ月先の景気の先行きに対する判断DIでは、「前月を2・1ポイント上回る」とし、TDB景気動向調査では、「不動産DIは前月比2・1ポイント増と、2カ月ぶりに改善」しています。一方、足下の賃貸市場は好環境が続いています。不動産情報サービスのアットホーム(株)の4月の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向によると、マンション、アパートの平均募集家賃は、多くのエリアで前年同月比を上回り、エリアによっては10年来の最高値を更新するケースも出ています。

「現状判断指数(DI)」は、前月比1・8ポイント上昇の44・4で、5カ月ぶりの上昇となりましたが、景気の判断の分かれ目となる50を下回る水準です。

最高賃料を更新するが 平均的と見るのは難しい

(株)LIFULLが発表した、4月版の「ライフルホームズマーケットレポート」によると、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の賃貸物件の平均掲載賃料は、シングル向きが前年同月比6・3%増、ファミリー向きが同4・6%増と2021年2月以降、最高賃料を更新しました。

ただ、こうした賃料の高値も地域差、建物の内容等が影響しますから、平均的と捉えるのは難しく、物件差が生じています。

賃貸マーケット情報

「DX」(デジタル・トランスフォーメーション)の活用



賃貸市場における「DX化」には、目を見張るものがあります

『国土交通省DXビジョン』策定される
デジタル化で社会の変化に素早く対応
「DX」(デジタル・トランスフォーメーション)の積極的な取り組みが社会のあらゆる分野で広く進んでいます。賃貸経営とはどのような関係にあるのでしょうか。

国土交通省はこのほど、国土交通分野における「DX」施策を強力に推進するため、『国土交通省DXビジョン』を策定しました。今後の目指すべき方向性や取り組みの強化すべき領域を明確に示したものです。

ビジョンでは、「データ・デジタル技術の活用を通じて社会経済状況の激しい変化に柔軟かつ素早く対応するため、DXの推進を図ることが求められている」と説明されています。それでは賃貸経営に対するDXとの取り組みとはどのようなものでしょうか。

賃貸市場では膨大な物件データが流動しています。こうしたビッグデータを基に仲介業務や契約、業務データをアナログからデジタル化する

DXは労働集約型のワーキングを改善して、時間と人手を省き、スピーディな対応に役立てることを目指しています。要は、IT技術を用いて、業務に関連したデータをアナログからデジタル化することです。

物件募集・管理や重要事項説明、賃料の収入シミュレーション、検索エンジンと物件情報の連動など、業務のDX化には多くのメリットが見られ、生成AIの活用とともに、時代は確実にDX化に進んでいます。

これからの賃貸経営において、DX化の果たす役割に大きな期待が寄せられているのは間違いないところです。

国土交通省、住まいに関する基本的な考え方や情報を集約したホームページを開設

国土交通省は住まいのリテラシー(人々がより良い住まい方を選択・判断する能力)の向上を図るために、ホームページ『住生活リテラシー・プラットフォーム』(※)をオープンしました。

誰でも気軽に住まいや住まい方についての理解を深められるよう、文章だけではなく、漫画や動画を交えて分かりやすく解説し、住まいに関して、「賢い判断」を重ねられるように基本的な情報を提供しています。

“人生百年時代”といわれる現在、ライフスタイルや価値観の多様化が進んでいることから、昭和における「賃貸住宅」と令和の「賃貸住宅」の位置付けの変化などが提案されています。

主なコンテンツは、「住まいの考え方」(住まいの考え方・基礎知識)、「テキスト・資料編・フライヤー」(これからの時代に求められる住まいについての考え方を詳細に解説)、「住まいの関連制度」(住まいに関する国土交通省の制度やその他関連情報をジャンルごとに掲載)などがあります。



「住生活リテラシー・プラットフォーム」の案内(国土交通省)より

※ https://www.mlit.go.jp/sumai_literacy_pf/

マンション・アパート(一棟)は高水準で推移

全国的に「地価」の上昇傾向が継続

国土交通省からここ一カ月の間に、広く不動産に関連した調査データが公表されました。賃貸住宅にもつながっています。こうしたデータも参考にされてはいかがでしょうか。



景気動向の弱含みに反して、不動産指標の好調傾向が続いています

5月の主要建設資材の全国的需給動向は均衡

国土交通省は、5月の「主要建設資材需給・価格動向調査」結果を公表しましたが、それによると、5月の主要建設資材の需給動向は均衡となっています。生コンクリート、鋼材、木材など7資材13品目の価格動向で、生コンクリートが「やや上昇」していますが、それ以外の資材は「横ばい」。

需給動向は全ての調査対象資材において「均衡」で、在庫状況は全ての調査対象資材において「普通」など、全ての調査対象資材において均衡となっています。建設資材の需給及び価格の安



定化、建設事業の円滑な推進を図るため、工事に必要な資材の需給、価格、在庫の変動状況を調査の上、公表しているもので、建設資材の極端な圧迫は生じていないようです。

マンション・アパート(一棟)は前期比変動なし

国土交通省が公表した今年2月と2024年第4四半期の「不動産価格指数」(2010年の平均を100として算出)によると、2月分の全国の住宅総合は前月比0.1%減の140.うち、住宅地は前月比0.5%増の115.6、戸建住宅は同0.5%減の114.9、マンション(区分所有)は同0.8%増の211.8。

また、2024年第4四半期の商業用不動産の不動産価格指数は、全国の商業用不動産総合が前期比1.0%増の145.2で、店舗は前期比0.8%減の161.4、オフィスは同1.2%増の180.5、マンション・アパート(一棟)は同変動なしの167.9となっています。

主要都市の地価は5期連続で全地区において上昇

国土交通省が公表した「2025年第1四半期地価LOOKレポート」によると、令和7年1月1日〜4月1日の主要都市の高度利用地等における地価動向は、5期連続で住宅地及び商業地の全地区において上昇しました。

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であったことに加え、店舗・ホテル需要も堅調に推移したことなどにより、住宅地は12期連続、商業地は5期連続で上昇したものです。

「仲介力」はイコール「営業力」

賃貸住宅は、「立地・環境」「建物・設備の内容」「賃料」の3点がメインとなって評価されますが、来店するお客様の要望を聞き、あるいは物件が抱えるウイークポイントを補って契

賃貸経営ワンポイントアドバイス

管理業務を充実させ円滑な仲介の推進で経営の安定化につなげます

約を交わす役割を担うのが「仲介力」です。



または、物件を仲介する業務は「営業力」ともいえ、仲介力はイコール営業力とも言っています。

成されていますから、そうそう掘り出し物はありません。そこできつちりと、市場の様子や物件の現況を説明して納得感を得て、契約に結びつけるのが営業スタッフの技量となります。つまり、入居者募集の広告作成、電話対応、メールの反響



一例ですが、お客様は物件選別に常迷っておられます。これだけの家賃を負担するのなら、他にもっと良い部屋があるのではないかと。しかし現実には、交通の便・日当たり・間取り・築年数・設備仕様等が考慮された地域の「家賃相場」が形

受け、物件内見から契約を結ぶまでの総合的な営業力が、いち早い入居契約につながります。今日、物件探しにおいて、インターネット活用

のです。そのためには、物件を最大限に引き立てる管理業務を充実させてこそ、円滑な仲介業務の推進が図られます。

このように賃貸経営は基本的には、仲介業務のお手伝いをさせていただく私どもの密接な連携が、入居率を高め、賃貸経営そのものの安定につながると考えております。

で面談の上、物件の概要を聞き、現地に足を運び内見して、納得した上で重要事項説明を受けて契約を結ぶスタイルが健在です。生活の基本となる住居選びだけに、対面案内が主流となっているも

賃貸住宅市場における「築年数」の状況

情報パック

令和5年度の平均した築後年数は17.5年 市場のおよそ6割強が新築〜30年もの

賃貸住宅市場では、やはり「新築」に人気が集まります。そして、新築に次ぐのが「築浅」となっています。そこで市場に流通している賃貸住宅の「築年数」の状況についてまとめてみました。

賃貸住宅ビジネスにおいて、「新築」及び「築浅」は人気が高い分、入居募集の契約も早く、入居期間も比較的長いのですが、それでも時間の経過とともに、物件は「築古」に直面します。

ですから、新築〜築浅時に効率良く運用しておくことが長期に渡っての経営の安定化に結びつきます。

現在、市場で流通している賃貸住宅の築年数は、国土交通省から公表された住宅政策の企画立案の基礎資料とさ

れている、『住宅市場動向調査報告書』の令和5年度版によると、東京・大阪・名古屋の三大都市圏における賃貸住宅の建築時期は、「平成27年以降」が全体の34%を占めています。

新築〜築10年ものが全体の三分の一を占める

続いて「平成17〜26年」が13.6%、「平成7〜16年」が14.5%、「昭和60〜平成6年」が15.4%、「昭和50〜59年」が7.8%の割合で、令和5年度の平均した築後年数は17.5年。過去5年の平均は16.38年となっています。



平成27年以降といえば、今年の令和7年でおおよそ築10年。このように市場では、新築〜築10年ものが全体の三分の一を占め、築10〜20年が13.6%、築20〜30年が14.5%ですから、新築〜30年もので市場全体のおおよそ6割強となっています。

このほかに、「昭和40〜49年」が0.5%で、「昭和20〜29年」が0.3%といった幅広い物件が取り引きされています。

ちなみに、令和5年のわが国の総住宅数は6,504.7万戸で、うち借家は1,946.2万戸(「令和5年住宅・土地統計調査」)ですから、上記の「%」は、戸数をはっきりしませんが、概数としてイメージしてください。

ちょっと一服



契約期間満了で終了する賃貸借契約「定期借家契約」の2024年度の募集家賃動向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。

それによると、定期借家マンションの平均募集家賃は、首都圏の5エリアで前年度比上昇し、面積帯別では大型ファミリー向きが東京23区・東京都下・千葉県で下落。

マンションの普通借家との比較では、概ね定期借家の家賃の方が高い傾向で、物件数を見ると、賃貸マンション全体に占める定期借家物件の割合は、東京都下を除く4エリ

「定期借家契約」の募集家賃動向 首都圏5エリアで前年度比上昇

アで前年度比上昇しました。また、定期借家マンションの平均募集家賃も首都圏5エリア全てで前年度比上昇し、普通借家との比較では、定期借家の家賃の方が低く、賃貸アパートに占める定期借家物件の割合は、前年度比全エリアで上昇しています。

さて、これから夏本番です。温暖化の影響等により、気温は全国的に高く、梅雨どころから夏の大雨に注意が必要と予報が出ています。そして、熱中症には油断せずに、くれぐれもお気をつけください。

