

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



Real Estate

■2025年8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：

土地白書・地価LOOKレポート・路線価の最新動向と土地価格の傾向

不動産投資の活発化から各地で上昇傾向見せる「土地価格」

不動産投資の先行指標となる土地価格が昨年に続いて、各地で上昇が見られます。背景にあるのはインバウンドの影響や堅調なマンション需要、旺盛な再開発事業の進展などが挙げられます。公表されたデータから土地価格の動向をまとめてみました。

令和7年版「土地白書」 地価公示が4年連続で上昇

わが国の土地に関する多くの課題を総合的にまとめた、令和7年版の「土地白書」によると、令和6年度の土地に関する動向について、「地価公示は、全国全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇率が拡大。三大都市圏でも上昇幅が拡大して、地方四市では上昇幅がやや縮小したが、その他の地域では概ね拡大傾向が継続。土地取引件数は、ほぼ横ばいで推移」としています。

また、日常的に利用されていない土地について、「管理が行き届いていない」が「管理が行き届いている」を少し上回る4割強となっています。

「地価LOOKレポート」 住宅・商業地の全地区で上昇

全国主要都市の先行的な地価動向をまとめている令和7年第1四半期（令和7年1月1日～4月1日）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は、住宅地が12期連続、商業地が5期連続で上昇しました。

利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要が堅調であることに加え、店舗需要の回復傾向が継続したことなどが影響したものです。住宅地では、利便性や住環境



「土地価格」は不動産投資の先行指標の上昇傾向を反映して、不動産市場に合わせた活発な動きを見せています

価」は、全国約32万地点の標準宅地の平均で前年比プラス2.7%となり、4年連続で前年を上回り、上昇率も2010年以降で最も大きくなっています。

都道府県別の平均では、35の都道府県で昨年を上回り、上昇率の全国トップは東京都の8.1%、次いで沖縄県の6.3%、福岡県の6%となっています。

路線価を押し上げているのは、インバウンドの影響や物件価格の高騰、商業施設・マンションの開発などが地価上昇に影響したものと見られています。

税の評価基準で、実際に市中で取り引きされる時の参考にもなる路線価が、2年連続で過去最大を更新したことから、納付する税金にも影響してきます。

なお、路線価は路線（道路）に面した標準的な宅地の1平方メートル当たりの価額を千円単位で表示され、公示価格の8割を目安として算定されます。

令和7年分の「路線価」 4年連続で上昇

令和7年1月1日から12月31日の間の相続税や贈与税の算定基準となり、土地価格相場に影響を及ぼす令和7年分の「路線

不動産市場の現況を示し 今後も上昇傾向が続くよう

一物四価とも五価ともいわれる土地価格ですが、不動産投資の先行指標と見られているだけに、常に不動産市場の現況を示しており、今日の土地価格の流れは、インバウンドや再開発事業の影響を受けて、今後も「上昇傾向の継続」が続くようです。

賃貸市場を取り巻く景気動向

景気の先行きは「価格上昇や米国の通商政策の影響への懸念」とまとめる

住宅投資は全国的にも弱めの動きとなっています。資材費高騰や人手不足のほか法改正の影響もあるようです。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」 米国の通商政策の影響への懸念

内閣府が毎月公表する景気の指標となっている、直近2025年6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45.0で、前月を0.6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カ月前の景気の先きに対する判断DIは、前月を1.1ポイント上回り、45.9となっています。

景気ウォッチャーの見方は、前月同様「景気はこのところ回復に弱さがみられる。先行きについては、夏のボーナス及び賃上げへの期待がある一方、引き続き価格上昇や米国の通商政策の影響への懸念がみられる」とまとめている。

日本銀行「さくらレポート」 景気は緩やかに回復

日本銀行は7月10日、同日開催の支店長会議に向けて収集された情報をもとに、支店等地域経済担当部署からの報告を集約した地域経済報告「さくらレポート」（2025年7月）を公表しました。

それによると、各地域の景気の総括判断を前回4月同様、「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」としています。住宅投資の動向については、「弱めの動き・横ばい圏内」と大きな変化は見られません。

「TDB景気動向調査（全国）」 今後の景気は当面弱含みで推移

（株）帝国データバンクから7月3日に発表された6月調査の「TDB景気動向調査（全国）」結果によると、2025年6月の景気DIは前月比0.1ポイント増の42.7で、小幅ながら6カ月ぶりに改善しました。今後の国内景気は、「不確実性の高まりのなかで、当面弱含みで推移するとみられる」と捉え、業界別での不動産DIは、前月比0.6ポイント減の48.4と先月の増加から再び減少しました。



大きな変化が見られない住宅投資の動向



ニュースフラッシュ

「土地の戸籍」とも呼ばれる地籍調査進む 「優先実施地域」の進捗率が81%に上昇

「土地の戸籍」とも呼ばれる土地の境界や面積などの基礎的な情報である地籍調査が進んでおり、このほど公表された国土交通省の調査結果によると、令和6年度末時点での進捗率は、全国の「地籍調査対象地域」で53%、「優先実施地域」で81%となりました。

「地籍」とは一筆ごとの土地の所有者や地番、地目、境界、面積など、土地の現況を示す基礎的な情報で、「土地の戸籍」と呼ばれるものです。

一つひとつの土地について、所有者等に確認しながら地籍を調べていく作業が地籍調査になります。地籍調査が行われることにより、登記簿の記載が修正され、地図が更新されることとなります。

そして、地籍の明確化は、災害からの早期の復旧・復興や効率的なインフラ整備、まちづくり等を進める上で大きな役割を果たしています。

その一方で、過日の公図のあやふやな部分が掘り起こされ、デリケートな問題が表面化したりします。

不動産市場の活況示す「不動産価格指数」

各地で過去最高賃料の記録相次ぐ

賃貸住宅市場の堅調な状態が続いています。今年前半、5月期の市場動向のデータを取り上げてみます。これから8月、9月にかけてどのような市場を迎えるのでしょうか。

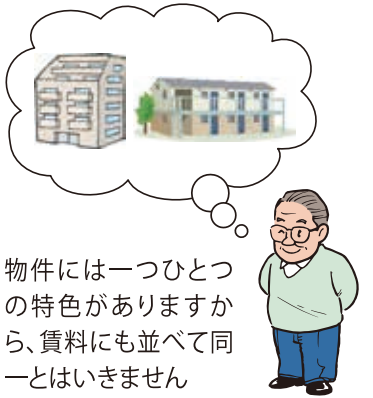


新築マンションの需給逼迫を受けて、賃貸市場へも影響が表れています

賃貸市場の家賃動向のデータは限られています。ポータルサービスのアットホーム(株)と(株)LIFULLの「募集家賃・掲載賃料」が現況の賃料傾向の概要をよく表しています。

そこで、不動産情報サービスのアットホームが発表した、全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(5月)を見ると、マンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下、埼玉県、千葉県などの5エリアが全面積帯で前年同月を上回っています。

カプル向きが神戸市、広島市を除く11エリアで前年同月を上回り、中でも神奈川県、埼玉県、千葉県などの6エリアで、



2015年1月以降、最高値を更新。さらに、東京23区のシングル向きは、12カ月連続で2015年1月以降、最高値を更新しました。

次に、LIFULLが発表した、5月版の「ライフルホームズマーケットレポート」によると、シングル向き賃貸物件の平均掲載賃料は、首都圏で前年同月比6・1%増の8万4133円、近畿圏で同5・2%増の6万539円となりました。

近畿圏においては、2021年2月の計測開始以降で過去最高賃料を更新しました。一方、ファミリー向き賃貸物

件の平均掲載賃料は、首都圏で同4・8%増の13万7794円、近畿圏で同3・3%増の8万6373円となり、いずれも過去最高賃料を記録した前月に次ぐ高さとなっています。

堅調な価格指数が続く
マンション・アパート(二棟)

また、不動産市場の活況を示す事例として、年間約30万件の取引価格情報をもとに、不動産価格の動向を指数化した「不動産価格指数」(国土交通省によると、店舗、マンション・アパート(二棟)の堅調な価格指数の推移が続いています。

2010年の平均を100として、今年1〜3月分の店舗は前期比0・8%増の161・6、マンション・アパート(一棟)は同1・5%増の170・6と好調さを示しています。

ただ、いつもご案内している通り、物件には一つひとつの特色がありますから、全てがこうした発表される価格のようにはいかない地域性があります。

ヒューマン・トラブルへの
対応が物件の評価を左右

入居者に長く住んでもらえれば、入居稼働率は向上し、経営はおのずと安定します。ですから、長期に入居してもらうための工夫や入居者目線に徹したサービスが、入居者満足度を高め、

ネスの成否を分けるといわれています。顧客に対するサービスを充実させ、厳しい競争に打ち勝つという意味ですが、賃貸経営も全く同様で、顧客の入居者にサービスの充実を図って、満足度を高める手法が経営の安定につながるといえるものです。

そうすると、プラスすると思えば何があるかといえば、「サービス」の徹底ではないでしょうか。困った出来事、苦情等のヒューマン・トラブルへの対応が物件の評価を左右します。サービスが充

賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

入居者目線に徹したサービスが「満足度」
を高め、長期にわたる入居に結びつきます

長期の入居に結びつきます。賃貸経営はつまるところ「入居者満足」にいかに応えるにかにかかっている、といえます。お客様の要望に応える「顧客満足」が、ビジ

賃貸住宅が選ばれるポイントは、「家賃」「立地(交通の便)」「間取り(部屋の広さ)」の3点に集約されます。この3つは、動かすわけにはいきません。家賃は地域の相場があるので逸脱することはできず、立地や部屋の間取りも決まったものです。

実していて、生活上の困ったクレーム処理に素早く対処してくれる、よそへ引越す理由がないわけ



が、賃貸経営の安定につながるものです。部屋を単に提供するだけでなく、サービスをプラスして入居者満足度を高めた価値ある「賃貸住宅」を提供するといった発想です。そこで、オーナー様ご自身が入居者に接して、様々なサービスを提供するのは、無理があります。顧客対応の管理をおまかせ

情報パック

賃貸経営と「世帯数」の動向について

世帯総数の伸びは今から5年先がピーク
新たな世帯構成は賃貸市場のファクターに

賃貸経営と関係の深い「世帯数」は、5年先の2030年までは増加傾向を見えますが、それから緩やかに減少する、と推計されています。今から、世帯数の減少を見据えた管理等の整備が必要ではないでしょうか。

厚生労働省の国立社会保障・人口問題研究所が公表した『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』によると、世帯総数は2020年の5,570万世帯から増加し、2030年の5,773万世帯でピークを迎える。その後は減少に転じ、2050年には2020年より310万世帯少ない5,261万世帯となると推計しています。

世帯総数の伸びは、今から5年先にピークを迎え、それから20年ほどかかって、2020年比で310万世帯減少する、

いきなり市場規模が大きく縮小するのではないのですが、2050年にかけて不動産市場はジワリと構造変化していくことは予想されます。

そして、平均世帯人員は、「世帯の単独化」が一層進むことにより、2020年の2.21人から減少を続け、2033年に初めて2人を割り込んで1.99人に、2050年には1.92人となるとしています。

世帯構成の変化に備え、経営強化のために「管理」の充実が求められます

世帯主が65歳以上の世帯は、2020



年の2,097万世帯から2045年の2,431万世帯をピークに、2050年には現在より307万世帯多い2,404万世帯になります。

また、世帯主が75歳以上の世帯数について見ると、全国では、団塊の世代や団塊ジュニア世代がそれぞれ75歳に達する時期を背景に、2030年まで増加したのち減少に転じ、その後再び増加して、2020年に対して2050年は39.8%の増加となっています。

このように、「世帯数の減少」「平均世帯人員の減少」「65歳以上単独世帯の増加」といった世帯構成は、確実に賃貸市場のファクターになることから、賃貸経営強化のためにも「管理」の充実を図ることが求められるものです。

ちょっと一服



暑中お見舞い申し上げます。連日、熱中症の発生に警鐘が鳴らされています。皆様も十分ご注意ください。毎年のことですが、お盆明けまで続くこの暑さには工夫して、無理せずにつき合っていくしかないようです。

暑中お見舞い申し上げます
盆明けまで無理せず暑さに工夫を

含む改正建築物省エネ法・建築基準法が、今年4月に全面施行されました。全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付けられることから、コスト増や事務手続き負担などのために、着工戸数の減少を招いたと見られています。そんな中、8月後半から9月には賃貸・秋のシーズンが始まります。気候の落ち着いた分、新婚ニーズも含め、部屋探しで人が活発に動く時期ですから、ビジネスの広がりに期待したいものです。

