

# ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



Real Estate

■2025年9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：

## 『住宅市場動向調査』結果に見る賃貸住宅選びのポイント

- ・賃貸住宅の選択理由は「家賃が適切だった」が最多
- ・選択理由の設備の1番は「間取り・部屋数が適当」
- ・妥協したものでは「家賃(予定より高くなった)」が最多
- ・物件の情報収集は「インターネット・不動産業者」で9割方占める
- ・賃貸住宅の平均築後年数19.9年

「浴室の設備・広さ」「防犯性能が高い」「高齢者等への配慮がよい」「高気密・高断熱住宅」などが選択理由に挙がっています。一方、入居を決めた賃貸住宅の情報の収集は、「インターネット」を通じて「がやはり最

また、入居した賃貸住宅の建築時期を見ると、「平成27年以降」が全体の26.2%を占め、「平成17～26年」が11.1%、「平成7～16年」が15.6%、「昭和60～平成6年」が18.7%で、平均築後年数は19.9年。新築～築30年が約53%となつています。なお、過去5年の平均築後年数は16.9年です。国の住宅政策立案の資料となる調査データでも、賃貸住宅市場が一定の原則で安定して、落ち着いていることが分かります。

入居する際に、妥協したものでは、「家賃(予定より高く なった)」が最も多く、次いで「住

次に、設備関連では、「間取り・部屋数が適当」が最も多く、次いで「住宅の広さ」「台所の設備・広さ」「住宅のデザインが気に入った」

宅の広さ」「間取り、部屋数」「職場からの距離」「交通・生活利便性の高い立地」「台所の設備、広さ」「浴室の設備、広さ」「交通の利便性」などが続きます。



首都圏、近畿圏、中京圏の1都2府7県の調査結果から、賃貸住宅入居者の入居傾向は、安定した落ち着きを見せていることが分かります

物件説明、電子署名等を活用した電子契約、VR(仮想現実)、AR(拡張現実)ツールの物件内見などは、まだ本格活用には至っていないようです。

首都圏、近畿圏、中京圏の1都2府7県の調査結果から、賃貸住宅入居者の入居傾向は、安定した落ち着きを見せていることが分かります。物件に関する情報収集の方法については、ほぼ5年間大きく変わらず、「インターネット・不動産業者」で9割方を占めます。インターネット等の活用では、やはり情報収集がメインで、重要事項説明、オンライン会議システムを活用した物件説明、電子署名等を活用した電子契約、VR(仮想現実)、AR(拡張現実)ツールの物件内見などは、まだ本格活用には至っていないようです。

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6年度版がこのほど、国土交通省から公表されました。内容については過去5年と比較しても大きな変化は見られず、調査結果から賃貸住宅市場の現況を捉えることができます。

## インターネット・不動産業者で決めるパターンが定着

多で、物件情報収集のメインとなっています。次いで「不動産業者」「知人等の紹介」「勤務先」「住宅情報誌」と続きます。入居する物件はインターネットで建物概要等の情報を集め、具体的な説明・内見・契約は不動産会社に足を運んで詳細に内容を確認して決めるのが、部屋探しのパターンとしてすっかり定着しているようです。

## ニュースフラッシュ

### 賃貸住宅入居世帯の通勤時間は片道平均33.2分 三大都市圏の平均混雑率がわずかながらも増加

入居者は賃貸住宅選択の条件に家賃同様、通勤・通学を考慮して、「最寄り駅までの距離」と「通勤時間」を重視しています。

「令和6年度住宅市場動向調査報告書」によると、賃貸住宅の入居世帯の通勤時間は、前年調査とほぼ同じの片道平均33.2分で、この5年間の平均が約33分となっています。

また、令和6年度実績の「都市鉄道の混雑率調査結果」(国土交通省)によると、三大都市圏における平均混雑率は、東京圏が139%、大阪圏が116%、名古屋圏が126%となりました。

これは前年度比で東京圏は3ポイント、大阪圏は1ポイント、名古屋圏は3ポイント増と、三大都市圏の平均混雑率がほぼ横ばいとはいえ、わずかながらも増加しています。コロナ禍明け後の人流増が影響したものと考えられています。ちなみに、「混雑率100%」は座席につくか、座席前の吊革につかまるか、ドア付近の柱につかまることができる、状態のようです。



## 賃貸マーケット情報



景気の持ち直しの中、賃貸経営は安定指向が続いています

景気の持ち直しの中、賃貸経営は安定指向が続いています。7月の景気DIは、前月比0.1ポイント上昇したことから、前月を1.4ポイント上回って、47.3となっています。次に、『TDB景気動向調査』(帝国データバンク)は、「7月の景気DIは、前月比0.1ポイント

ト増の42.8となり、小幅ながら2カ月連続で改善しました。国内景気は、個人消費には依然弱さが残るものの、自動車を中心とした製造業の生産回復がけん引し、わずかが上向き傾向が続いた」と捉えています。

## 賃貸市場を取り巻く景気動向

### 7月の街角景気、3カ月連続の上昇 賃貸募集家賃も最高値を更新する

政治の経緯とともに、国内外の経済の動きも日々変化を見せています。賃貸経営の場合も、こうした時流を大まかに捉えておくことが参考になるのではないのでしょうか。

まず、景気の指標となっている7月の『景気ウォッチャー調査』(内閣府)では、景気ウォッチャーは「景気は、持ち直しの動きがみられる。先行きについては、価格上昇や米国の通商政策の影響を懸念しつつも、持ち直しの動きが続くとみられる」とまとめています。3カ月前と比較しての現状判断指数は、3カ月連続の上昇となり、2～3カ月前の景気の先行きに対しては、家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが上昇したことから、前月を1.4ポイント上回って、47.3となっています。次に、『TDB景気動向調査』(帝国データバンク)は、「7月の景気DIは、前月比0.1ポイント

### 首都圏5エリアの平均募集家賃 全面積帯で前年同月を上回る

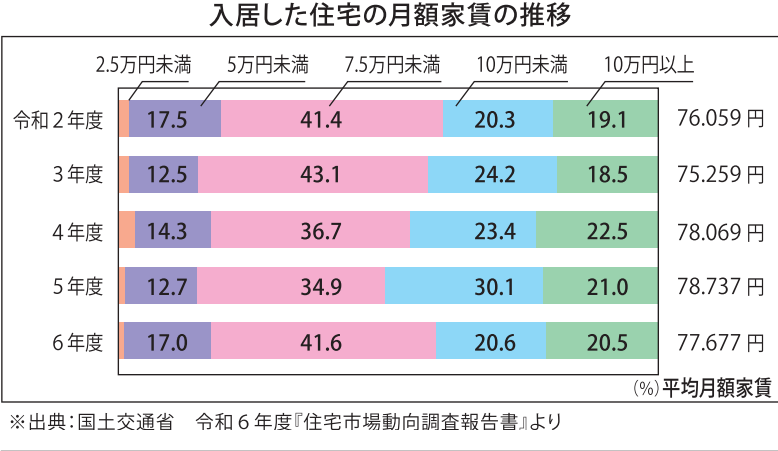
一方、賃貸市場の動きについては、アットホーム(株)の『全国主要都市賃貸マンション・アパート募集家賃動向』(2025年6月)によると、マンションの平均募集家賃は、「首都圏5エリア(東京23区、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県、福岡市の計6エリア)が全面積帯で前年同月を上回る」など、各地でここ10年来最高値を更新しています。アパートも同様、カッパル向きが、東京23区・埼玉県・千葉県などの9エリアで2015年1月以降、最高値を更新。また、「シングル向き賃貸物件の平均掲載賃料は、首都圏で前年同月比6.8%増、近畿圏で5.4%増となり、首都圏、近畿圏ともに2021年2月の計測開始以降の過去最高賃料を更新」(2025年6月『ライフルホームズマーケットレポート』(株)LIFL)しました。



『住宅市場動向調査報告書』に見る家賃・敷金・保証金等の動向

ポリュームゾーンが全体の約62%を占める

令和6年度の『住宅市場動向調査報告書』から、家賃や敷金・保証金等の動向をまとめてみました。調査は昨年9月からの3カ月。市場の賃料が大きな変化もなく推移している傾向が読み取れます。



報告書によると、三大都市圏において、賃貸住宅へ入居した家賃の月額平均は、7万7677円、中央値は7万円です。ちなみに首都圏の平均は8万2967円、中京圏が6万2167円、近畿圏7万5099円となっています。

月額家賃の金額別の内訳は、2・5万円～5万円未満が全体の17%で、5万円～7・5万円の未達が41・6%、7・5万円～10万円未満が20・6%、10万円以上が20・5%といった割合です。ポリュームゾーンの5万円～10万円が全体の62・2%を占めています。

ただ、家賃の傾向は地域性が強く、首都圏と中京圏を比べて



家賃の月額平均は7万7,677円で、中央値は7万円です。家賃は地域性、物件内容で差が生じます

もおおよそ2万円の差があつて、全体として見れば、この5年間で比較して大きな変動は見られません。過去5年間の平均は7万7160円です。

また、家賃について、「非常に負担感がある」と「少し負担感がある」とする入居者の合計が約53%で、「あまり負担感がない」と「全く負担感がない」は約37%。共益費の平均は月額4441円となっています。

**この5年大きな変化がない「敷金・保証金」**

敷金・保証金についても、ここ5年ほど大きな変化はないの

ですが、敷金・保証金があつたという世帯は全体の57・7%。その月数は「1カ月ちょうど」が61・7%、「2カ月ちょうど」が17・4%、「1カ月超2カ月未満」3・6%で、1～2カ月の合計が82・7%となっています。

一方、礼金については、あつたという世帯は42・6%で、月数は「1カ月ちょうど」が65%と最も多く、「2カ月ちょうど」が12・2%、「1カ月超2カ月未満」2・4%と、1～2カ月の合計が約80%。1～2カ月の礼金が、市場で定着しているようです。

なお、賃貸住宅入居世帯の世帯年収は、400万円未満の世帯が約33・9%と最も多く、次いで400万円～600万円未満が約23・6%。平均世帯年収は486万円となっています。

賃貸住宅の家賃に関係した平均的なデータを取り上げてみました。あくまでも首都圏・中京圏・近畿圏の三大都市圏を中心としたものです。

人気は高く、欲しい設備の上位にランクイン

賃貸住宅において「宅配ボックス」の設置と、「スマート置き配」の導入が進んでいます。近年、ネットで買物をする電子取引(E・C)が高い伸び率を見せ、市場規模は25兆円を超え

賃貸経営ワンポイントアドバイス

宅配ボックス・スマート置き配の導入進む 国交省も宅配ボックス設置の経費を補助

るなど拡大が続いています。しかし、宅配便が増えるかたわら、トラックドライバーの人手不足に加え、二度訪



問する再配達も増えて、社会問題を引き起こしています。

などの支援策を通じて、宅配ボックス設置の経費を補助しています。

留守にしている時に荷物(宅配物)が届いた場合、その荷物を一時的に収納するボックスがあればどれほど便利か、一人暮らしや共働き夫婦は実感されて



に、デジタル化を応用したスタイルのスマート置き配が広がっています。

宅配ボックスの高機能化が進み、賃貸住宅へのAI・IOT(物のインターネット)の導入と歩調を合わせ、スマートフォンの

いることと思います。

それだけに、自然、宅配ボックスの人気は高く、入居者募集の希望要件(欲しい設備)の上位にランクインされています。

また、宅配ボックスの設置とともに

アプリと宅配ボックスがセットされるなど、置き配の品質が向上し、高機能化が進んでいるものです。今後、既築の賃貸住宅

への後付け工事として、宅配ボックスが設置されるとともに、置き配システムの導入に拍車がかかると思われます。

宅配ボックスの後付け工事は比較的容易なため、スペースを工夫して設置すれば物件の差別化に結びつき、入居者募集にも役立ちますので、一度、設置を検討されてはいかがでしょうか。

情報パック

『住宅市場動向調査』結果に見る賃貸住宅入居者の世帯動向

入居世帯の居住人数は「1人」が41% 一世帯当たりの平均居住人数は「1.9人」

令和6年度の『住宅市場動向調査報告書』から、賃貸住宅入居者の「世帯動向」を見ていきたいと思います。1都2府7県における調査データですが、今日の賃貸住宅入居者の実態と生活環境が垣間見えます。

調査結果によると、賃貸住宅に住み替える前の住宅は、「賃貸住宅」「親族の住宅」「持家」「社宅・寮・公務員住宅」などですが、最も多いのは賃貸住宅で、全体の52.1%を占めています。

住み替え前の住宅の「平均居住期間」は11.9年で、「以前も賃貸住宅に居住していた」世帯は平均8年、「親族の住宅に居住していた」世帯は平均18年となっています。



住み替えに伴う住宅の延べ床面積の変化は、

住み替え前が平均63.8㎡、住み替え後が平均49.7㎡。住み替え後に延べ床面積が14.1㎡狭くなっています。

また、賃貸住宅の入居世帯の居住人数は、「1人」が半数近い41.1%で最も多く、次いで「2人」が35.6%、「3人」が14.2%で、一世帯当たりの平均居住人数は1.9人です。

高齢者がいる世帯は11.3% 高齢者のみの世帯の割合は60.6%

そして、入居世帯の世帯主は、「30歳未満」が34.6%と最も多く、次いで「30歳代」が21.7%。平均年齢は38.9歳です。入居世帯のうち配偶者



がいる世帯は41.2%。

賃貸入居世帯のうち高齢者がいる世帯は11.3%で、高齢者がいる世帯のうち、高齢者のみの世帯の割合は60.6%。高齢者がいる世帯における高齢者の平均人数は1.1人となっています。

なお、入居世帯の職業は、「会社・団体職員」が66.3%で最も多く、次いで「自営業」が8.9%、「公務員」4.6%、「派遣社員・短期社員」3.8%、「年金受給者」3.3%、「無職」3.3%となっています。

こうしたデータは、あくまでも平均的な調査結果ですが、三大都市圏・1都2府7県における賃貸住宅入居者のおよその傾向が読み取れます。

ちょっと一服



暑い夏もさすがに9月の声を聞きますと、朝夕やや過ごしやすくなります。命に危険を及ぼすといわれる暑さ、もう少しの我慢です。水分補給や十分な休養など、日々の生活を工夫して上手に付き合ひ、実りの秋を迎えたいものです。

今月号は国土交通省が公表した、令和6年度版の『住宅市場動向調査報告書』の内容を中心に紹介しています。

三大都市圏の1都2府7県を対象に年1回、調査員が訪問して実施した調査だけに、現在の賃貸住宅市場の傾向と賃貸入居者の平均像がよく表

「秋の賃貸商戦」は来春にかけての準備に結びつきます

れています。

調査結果から見えるのは、過去5年間、大きく変わっていないことです。「賃貸住宅の選択理由」「住宅を探した方法」等、ほぼ同じ傾向で、賃貸経営の環境が落ち着いていることを示しています。

ところで、お盆明けから始まった「秋の賃貸商戦」も9月に入れば俄然賑わってきます。秋の商戦は、来春にかけての準備にも結びつきますので、オーナー様には今のタイミングに沿ったご提案を差し上げたいと思っております。

