

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



Real Estate

■2025年10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 主な出来事

活況続く不動産市場

土地価格の上昇

貸家の新設にブレーキ

一棟マンション・アパート
の取引価格の上昇

賃貸市場を取り巻く主な出来事として、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、マンション・アパート(一棟)の堅調な価格指数の推移が続いている。

また、不動産取引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、マンション・アパート(一棟)の堅調な価格指数の推移が続いている。

今年4月1日～7月1日の全国80地区の主要都市における地価動向を調査した「地価L O O Kレポート」(国土交通省)によると、住宅地は13期連続で22地区全てにおいて上昇し、全国的に緩やかな上昇傾向。商業地でも6期連続で58地区全てにおいて上昇しています。

また、不動産取引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、マンション・アパート(一棟)の堅調な価格指数の推移が続いている。

また、不動産取引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、マンション・アパート(一棟)の堅調な価格指数の推移が続いている。

今年4月1日～7月1日の全国80地区の主要都市における地価動向を調査した「地価L O O Kレポート」(国土交通省)によると、住宅地は13期連続で22地区全てにおいて上昇し、全国的に緩やかな上昇傾向。商業地でも6期連続で58地区全てにおいて上昇しています。

また、不動産取引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、マンション・アパート(一棟)の堅調な価格指数の推移が続いている。

また、不動産取引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、マンション・アパート(一棟)の堅調な価格指数の推移が続いている。

活況続く不動産市場にあって、賃貸市場に関連した話題を見ていきます。まず、不動産市場に敏感に反応して、不動産投資に先行する土地価格が不動産流通市場とともに活気づいています。

9月16日に国土交通省から公表された「令和7年都道府県地価調査」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く、全国の地価動向は全用途平均で4年連続上昇しました。

また、不動産取引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、マンション・アパート(一棟)の堅調な価格指数の推移が続いている。

猛暑が続くと特需を生んで景気をけん引するようですが、それでも10月の声を聞けば秋本来の気候になってほしいものです。不動産市場の活況が続いています。土地価格、募集家賃、不動産の取引価格などが好調に推移し、市場は賑わいを見せています。

力強く先行する不動産投資が堅調な伸張を支える

土地価格の上昇など活況続く不動産市場における賃貸住宅関連の動き



景気が緩やかに回復している中、活発な不動産投資の影響から、地価の上昇幅が拡大しています。賃貸市場も顕著な市況が続いています

ます。2010年の平均を100として、2025年第1四半期分は前期比2・2増の171・9で、およそ15年で約72ポイントの増加と、一棟マンション・アパートの取引価格の上昇感を示しています。それに合わせて、一棟マンション・アパートの取引価格の上昇が続き、最高値を更新。

ところで、貸家の新設にブレーキがかかり、4～7月の4カ月は、連続して前年同月比で減少となつていきます。今年1～7月の全国合計でも、前年比5・5%の減少です。前年同月比で連続して減少しています。

10月を迎え、賃貸市場も数々の話題

新築住宅・建築物の改正建築物省エネ法・建築基準法が、4月に全面施行されたことから、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るものです。

賃貸マーケット情報



景気の現状判断DIの改善が進み、4ヵ月連続の上昇となりました

さらに、(株)リーフル発表の「ライフルホームズマーケットレポート」(7月)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、近畿圏で2021年2月以降の最高掲載賃料を更新し、東京23区、大阪市、福岡市で前年から掲載賃料が1割以上上昇しました。

また、(株)帝国データバンクの8月調査の「TDB景気動向調査(全国)」では、8月の景気DIは、前月比0・5ポイント増の43・3となり、3ヵ月連続で改善し、業界別の不動産DIは、前月比0・2ポイント上回り、47・5。

賃貸市場を取り巻く景気動向

8月の「街角景気」4ヵ月連続の上昇 「募集家賃」の好調続く賃貸市場

景気の改善が見られ、家賃の上昇基調が続いています。賃貸市場も好調さを見せていますが、不安定な外部要因が見られ、今後の見通しには課題を残しています。

今年の夏の猛暑が季節需要を高めたのか、内閣府が9月8日に公表した8月調査の「景気ウォッチャー調査」(街角景気)によると、3ヵ月前と比較しての現状判断指数(DI)は、前月比1・5ポイント上昇の46・7で、4ヵ月連続の上昇となりました。

シングル向きマンションで 東京23区が14ヵ月連続最高値

足下の賃貸市場ですが、不動産情報サービスのアットホーム(株)が8月27日に発表した、「全国主要都市の賃貸マンション・アパート募集家賃動向」(7月)によると、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りました。

シングル向きのマンションでは、東京23区が14ヵ月連続で2015年1月以降、最高値を更新。

また、(株)リーフル発表の「ライフルホームズマーケットレポート」(7月)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、近畿圏で2021年2月以降の最高掲載賃料を更新し、東京23区、大阪市、福岡市で前年から掲載賃料が1割以上上昇しました。

ニュースフラッシュ

総人口に占める65歳以上人口の割合は 世界38カ国中で最高となっています

わが国の高齢者の実像が、9月15日の「敬老の日」にちなんで総務省から公表されたデータによって、浮き彫りになりました。

それによると、65歳以上の高齢者の人口は3,619万人で、総人口に占める割合は29.4%と過去最高。65歳以上人口の割合では、世界38カ国中で最高となっています。

また、65歳以上の就業率は、主要国の中でも高水準で、65歳以上の就業者数は、21年連続で増加して930万人と過去最多を見せ、就業者総数に占める65歳以上の就業者の割合は、13.7%と過去最高となっています。

こうした高齢者人口の増大、高齢者のみの世帯数の増加に伴い、改めて賃貸住宅の高齢者入居対応がクローズアップされています。

国も賃貸住宅への高齢者入居に対して、円滑な入居の促進を図るために積極的に、高齢者向け優良賃貸住宅の整備に対する助成等、様々な施策を講じています。



『令和5年住生活総合調査結果』の確報に見る

住宅・居住環境に対する総合的な評価

「現在の住宅・住宅まわりの環境に対する評価」や「今後の住まい方の意向」を調査した『令和5年住生活総合調査結果』の確報集計が国土交通省から公表されました。賃貸住宅関連をまとめてみました。



賃貸住宅の性能が年々アップするともに、「不満率」も減少しています

この調査は、住宅及び居住環境に対する居住者の満足度などを、12万世帯を対象に、5年周期で実施しているものです。

令和5年版によると、「住宅・居住環境」に関する総合評価は、10年前と比べて概ね横ばいで推移しているのですが、持ち家と借家の不満率を比べると、借家の方が高くなっています。

借家では「住宅」に関する不満率は、「多少不満」と「非常に不満」の合計が約32%。これを経年変化で見ると、昭和63年の「非常に不満」「多少不満」の不満率の合計64・1%であったのが、令和5年には「まあ満足」と「満足」が増え、不満率が約32%と大きく減少したものです。



やはり、年々住宅の性能が向上し、設備関連の機能がアップしたことが評価されているといえそうです。

そして、借家の「居住環境」に対する評価では、不満率の経年変化は、昭和63年の31・7%から令和5年の27%とやや減少し、逆に「まあ満足」「満足」の令和5年の合計が約72%となっています。

こうして見ると、賃貸住宅の「住宅」の性能アップとともに、「居住環境」の改善が30、40年の間に達成されたことが、評価に結びついているのが分かります。

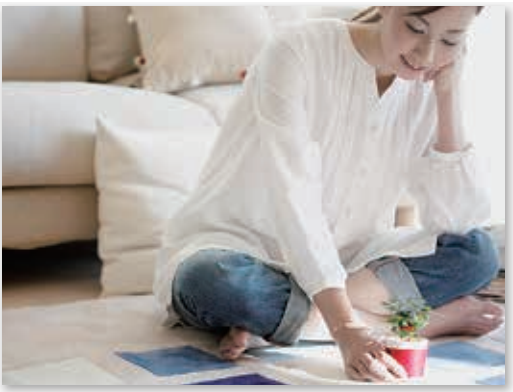
借家への住み替え意向が増加傾向
一方、「住み替え」については、

「現在借家の世帯」の「持ち家への住み替え」意向が33・2%で、「借家への住み替え」意向が48・8%と、持ち家、借家の世帯ともに「借家への住み替え」、「既存住宅への住み替え」の意向が増加傾向にあります。

とくに、経年変化を見ると、「現在持ち家の世帯」「現在借家の世帯」とともに「持ち家への住み替え」の意向が減少し、「借家への住み替え」の意向がここ20年間増加の一方となっています。ただ、今後の住み替え意向では、10年前と比べて概ね横ばいで、借家の64歳以下の単独世帯とファミリー世帯の住み替え意向の割合が高くなっています。

最近の住み替えの理由については、借家に住む64歳以下の単独世帯は、世帯からの独立（結婚、離婚、単身赴任などを含む）、就職や転職、転勤や退職。65歳以上の単独世帯は、立ち退き要求、契約期限切れのため、住居費負担の見直し、世帯からの独立などが挙がっています。

家賃は〇〇万円。こうした表示で大半のお客様が納得されます。その上でプラスアルファの考え方として、フリーレントの付



加などがありますが、基本はやはり相場に見合ったタイムリーな価格帯を打ち出すことが入居者募集に有効的だと思われます。家賃の価格が決まる概略を見てきましたが、現在の賃貸市場を取り巻く環境を考慮すると、原材料、工賃・手間代、諸物価等の高騰が全体価格を押し上げているのは間違いないようです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

資材・設備、工賃、諸物価等の高騰が賃貸市場の賃料相場を押し上げる

ちます。そこで、気になる家賃の傾向についてまとめてみました。賃貸住宅を探しているお客様が、物件を選ぶ際に条件にしている第一は、やはり家賃です。月々の支払いが



ト・マンションを探すのに対し、オーナー様は収益に見合った適正な家賃を目指します。

ところで、家賃の決め方にはおよそ3つの方法があります。1つは一番多いスタイルで「地域の相場に合わせ、他物件との比較で決める」やり方。2つ目

は投資した建設資金を合計して期待利回りから算出する方法。3つ目は期待する収益を見込んで計算する方法。

賃貸住宅の家賃相場は、立地、建物構造、設備内容、間取り・広さ、築

年数、沿線・駅の交通機関でおおよそ決まります。

J R〇〇駅下車徒歩10分、築5年目の南向きに建つ4階建てマンション、1LDKの端部屋、日当たり良好・追い焚き機能付き・トイレ別で、お

情報パック

「改正住宅セーフティネット法」10月1日施行

賃貸経営者を応援する支援制度
円滑に入居の促進を図るための環境整備

「誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して」（国土交通省）、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法律「住宅セーフティネット法」の改正法が、この10月1日に施行されます。

住宅の確保が困難な方々（住宅確保要配慮者）が安心して賃貸住宅に入居できることを目的に制定された法律、「住宅セーフティネット法」の改正法が施行されるもので、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境整備が図られます。

「高齢者を始め、多くの方を受け入れたいけれど、いろいろ不安だ・・・」といった賃貸経営者を応援する支援制度といわれています。



国土交通省では、「高齢者の入居拒否の理由

を、居室内での死亡事故等への不安が約9割を占め、見守り、入居後の課題の相談を求める大家も多い」と捉えていることから、賃貸経営と要配慮者の両者が安心して利用できる市場の環境の整備を図ろうというものです。

賃貸人の不安に応える

とくに、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対する懸念に力を注いでいます。

そのために、改正法は、死亡時とともに、入居中のリスクに備えるため、①「賃貸借契約が相続されない」

- 「改正住宅セーフティネット法」のポイント
- ・居住支援法人等と大家が連携して入居中のサポートを行う（入居中・死亡時のリスク）
 - ・要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定（入居中のリスク）
 - ・残置物処理等業務を居住支援法人等に委任（死亡時のリスク）
 - ・終身建物賃貸借の認可手続きを簡素化（死亡時のリスク）

仕組みの推進、②「残置物処理に困らない」仕組みの普及、③「家賃の滞納に困らない」仕組みの創設、④「入居後の変化やトラブルに対応できる」住宅の創設などを打ち出しています。

賃貸人の不安とされる、「死亡後に部屋に残置物があったり、借家権が残ると、次の人に貸せない」「孤独死して事故物件になったら困る」、また、入居中のリスクとして「家賃の滞納」「連絡や相談する人が不明」「他の住民とトラブル」などに対応するものです。

1面に、「高齢者人口の増大」に関するニュースを取り上げていますが、賃貸市場においても「単身高齢者」の入居受け入れが課題になることから、「改正住宅セーフティネット法」の今後の動向が注目されます。

ちょっと一服



異常気象が続く近年は、かつての季節感が薄れていますが、それでも待ち遠しい秋を迎えました。

秋といえば、食欲の秋、旅行・と、すがすがしい気候のもと、おいしいものを食べて、観光・娯楽に羽を伸ばしたいものです。

ところで、土地の制度に関する理解を深め、土地について考えるきっかけとなるように、毎年10月を「土地月間」と定められています。

これに伴い、日本不動産鑑定士協会連合会や東京都不動産鑑定士協会などが、全国で

気候が落ち着くにしたいがい
賑わいが増す「秋の賃貸シーズン」

「土地」に関連するテーマの講演会・無料相談会を集中的に実施します。オンラインやWebでも開催されます。

気候が落ち着くにしたいがい「秋の賃貸シーズン」も賑わいを迎え、お客様の来店も相次いでいます。

部屋をお探しの皆様、それぞれ好みも予算も条件も様々ですが、できるだけご希望に添うようにご案内しています。

また、オーナー様には、入居条件の確認に連絡を差し上げるがありますので、よろしく願います。