

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



Real Estate

■2025 年 11 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：

不動産投資の活況に影響されて家賃も上昇傾向を見せる

賃貸住宅にかかる保守・修繕・備品の価格高騰が波及

今年も残すところ2カ月ほどとなり、来春の商戦に備える準備期を迎えました。景気は緩やかに持ち直しの動きを見せ、賃貸市場においても家賃の上向き傾向が各地で見られ、募集家賃で最高額を更新しています。市場全体を概観してみました。

不動産市場では新築・中古マンションの高値が続いています。

8月の「首都圏新築分譲マンション市場動向」（不動産経済研究所）は、1戸当たりの平均価格が前年同月比8・3%増、4カ月連続のアップとなっております。 「首都圏における中古マンションの価格動向」（アットホーム）においても、首都圏の中古マンション1戸当たり平均価格は、前月比、前年同月比ともに13カ月連続で上昇。東京都、千葉県他の3エリアは2017年1月以降、最高額を更新しています。

こうした分譲価格の高値に影響されて、足下の賃貸市場でも家賃の上向き傾向が強まっています。

マンションの募集家賃 ここ10年での最高値を更新

不動産情報サービスのアットホーム(株)が9月25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」（8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6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15カ月連続で2015年1月以降、最高値を更新し、ファミリー向きでも、東京23区、千葉県、大阪市など7エリアで2015年1月以降、最高値を更新しています。



不動産投資の活況とともに、諸物価の高騰が影響して、募集家賃の上昇が各地で見られますが、やはり物件の条件で差異が生じています

賃は平均9万6082円で、前年度から3500円以上上昇し、2005年度以降の最高額と、前年度と比べて全ての世帯構成で上昇しています。

管理費・共益費も平均6177円で、前年度から600円近く上昇し、家賃同様に2005年以降の最高額となっております。

家賃の上昇は新築分譲住宅・マンション価格や土地価格など、不動産投資の活況に影響されていますが、賃貸住宅にかかる保守・修繕・備品関係等の維持経費の価格高騰のしわ寄せによることも見逃せません。

今後、入居促進を図るために必要なリフォームや、人気の設備機器を導入するのにかかる経費と、家賃設定の兼ね合いが難しくなりそうです。

マンション・アパート(一棟の「不動産価格指数」も上昇基調

さて、不動産取引の活況を示す事例として、年間約30万円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、2010年の平均を100とした、マンション・アパート(一棟)の今年4～6月期の価格指数は、前期比1・8%増の174・8。こうした増加傾向に合わせて取引価格の上昇が続く、最高値を更新しています。

景気判断の調査結果

内閣府「景気ウォッチャー調査」
現状判断D-1は5カ月連続の上昇
景気は持ち直しの動き

内閣府が毎月公表する景気の指標となっており、直近9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D-1は、47・1で、前月を0・4ポイント上回り、5カ月連続の上昇となりました。

また、2～3カ月前の景気の先行きに対する判断D-1は、前月を1ポイント上回り、48・5となっております。

景気ウォッチャーの見方は、ほぼ前月同様、「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。

日本銀行
地域経済報告「さくらレポート」
住宅投資は「弱め・横ばい圏内」

日本銀行は10月6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10月）の結果を公表しました。

それによると、各地域の景気の総括判断を前回7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)』
9月の景気D-1は小幅ながら
4カ月連続で改善

(株)帝国データバンクから10月3日に発表された9月調査の『TDB景気動向調査(全国)』結果によると、2025年9月の景気D-1は好調な建設需要やデジタル投資の拡大で持ち直して、上向き傾向が続く、前月比0・1ポイント増の43・4で、小幅ながら4カ月連続で改善しました。業界別での不動産D-1は、前月比1・2ポイント増の49・3と2カ月連続で改善しています。

今後の国内景気は、「家計の実質購買力の行方に注目しつつ、当面横ばい傾向での推移が見込まれる」と捉えています。

賃貸マーケット情報



景気は持ち直しの動きが見られる半面、住宅投資は力強さが欠けています

ニュースフラッシュ

「居住サポート住宅」の認定制度が始まります 「居住サポート住宅情報提供システム」の公開

住宅の確保に配慮を要する方に向けて、賃貸住宅供給の促進に関する法律の一部を改正した「改正住宅セーフティネット法」に基づき、見守り等の入居中のサポートを行う住宅(「居住サポート住宅」)の認定制度が、10月1日から始まりました。

それに合わせて、認定された居住サポート住宅に関する情報の閲覧や、認定申請等の手続きができる「居住サポート住宅情報提供システム」が公開されました。

「居住サポート住宅」は、大家さんと居住支援法人等が連携して、日常の安否確認、訪問等による見守り、生活・心身の状況が不安定化した時の福祉サービスへのつなぎを行う住宅です。

「居住サポート住宅情報提供システム」では、認定された「居住サポート住宅」に関する情報をWEB上で検索・閲覧したり、認定申請等の手続きができます。

高齢者や子育て世帯をバックアップする体制が整いつつあり、今後の実用化の進展が注目されます。



『2025年住宅居住白書』(全宅連・全宅保証)

不動産価格の高騰が賃貸派の上位理由に浮上

全国の20歳～65歳の男女5000名を対象に実施した「住まいに関する定点／意識調査」の結果から、市場における賃貸住宅の現況を見ていきます。

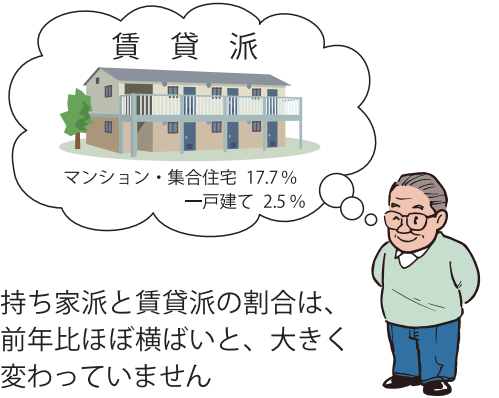


(公社)全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)と(公社)全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)が7月30日～8月4日に行ったもので、調査結果を『2025年住宅居住白書』として発表しました。

賃貸住宅に関連した内容を紹介します。

「持ち家派」か、「賃貸派」かに対して、賃貸派が昨年同様約2割を占め、持ち家派と賃貸派の割合は、前年比ほぼ横ばいと、大きく変わっていません。

賃貸派の理由として、住宅ローンに縛られたくない、税金や維持管理にコストがかかる、不動産を所有しない身軽さが良い、が1～3位を占めています。



このほかに、天災が起こった時に家を所有していることがリスクになると思う、仕事等(転職・転職・退職など)の都合で引っ越しする可能性がある、家族構成の変化で引っ越しする可能性がある、などが挙げられています。さらに、不動産価格の高騰が賃貸派の上位理由に、新たに浮上しています。

住まい探しに大きい 不動産会社の割合
そして、賃貸住宅を選ぶ際に最も重視するポイントは、例年

1～3位を占めていた「賃料」「周辺・生活環境」「交通の利便性」以外では、「間取り(プラン・部屋数)」「日当たり・住宅の向き」「コンビニ・スーパーなど商業施設が近い」が挙げられる一方、「セキュリティ」への関心が高く、賃貸住宅特有の安全性への配慮が見られます。また、住まいを探した方法では、「物件情報ポータルサイト」「不動産会社」の割合が大きく、「不動産取引で電子契約を利用したことがあるか」については、「利用したことがある」との回答は全体で15%ですが、20代では約3人に1人に利用経験があります。

なお、「空き家に関する現状調査」では、すでに空き家を所持、または将来所持の可能性があると回答が37%で、前年と比べほぼ横ばい。「放置・何も考えていない」が前年より3.8ポイント減少して、空き家を「売却」「賃貸」する手続きを進める人が増加しています

物件を維持するために清掃の重要性は論を待ちません。賃貸経営上の物件の清潔感とは秩序を持った整理・整頓状態のことではないでしょう

か。つまり、見ただけで入居者を引き付け、気持ちよく

賃貸住宅の評価を高める「清潔感」清掃を含めた「管理」をお任せ下さい

賃貸経営ワンポイントアドバイス

クターとなっています。そして、こうした賃料・立地・設備・間取り同様に、賃貸住宅の評価を決定づけるのが「清潔感」。行き届いた清掃による清潔感が賃貸住

新築の建物も、時間の経過とともに古くなつていきますが、たとえ古くなつても古さを感じさせない、あるいは古いなりに落ち着いた清潔感に満ちた雰囲気醸し出せば、それが評価を高め、入居希望者の背中を押すことにもなります。



また、清掃は建物の美観を保つほかにも、入居者の意識を高めることにも役立ち、清掃を通して入居者とのコミュニケーションが深まるといった効果も期待されます。

賃貸経営に役立つ、直ぐにもできる日々の清掃業務を、オーナー様にご負担をかけることなく実施するためにも、清掃を含めた管理をお任せ下さい。

情報パック

「2024年度 賃貸契約者動向調査」(首都圏)

入居物件決定に「路線・駅やエリア」が決め手となった割合が、2年続けて増加

(株)リクルートが発表した首都圏における、賃貸住宅入居者の2024年度(2024年4月～2025年3月)の「賃貸契約者動向調査」結果から、主な内容を紹介しします。調査は2025年6月6日～24日で、1,264サンプル。

それによると、契約した住まいの管理費・共益費を除く家賃は、平均9万6,082円で、前年度から3,500円以上上昇し、2005年度以降最高額。前年度と比べて全ての世帯構成で上昇しています。

契約した住まいの管理費・共益費は、平均6,177円で、前年度から600円近く上昇し、家賃同様、2005年度以降最高額となりました。管理費・共益費なし(0円)の割合は17.4%で、2010年度が32.6%と最も高く、それ以降は

減少傾向にあります。入居物件決定時に決め手となったのは家賃を除き、「路線・駅やエリア」で5割を超え、次いで「最寄り駅からの時間」「通勤・通学時間」「初期費用」が3割台で続きます。

「24時間出せるゴミ置き場」と「遮音性能の高い窓」の満足度が高い

「路線・駅やエリア」が決め手となった割合が、2年続けて増加し、「間取り」や「設備・仕様」が決め手となった割合は、2021年度以降減少傾向が見られました。世帯構成別に見ると、ひとり暮らしの学生と男性社会人は「通勤・通学時間」、ひとり暮らしの学生と女性社会人は「セキュリティ」、2人世帯は「間取り」が決め手となった割合が全体に比べて高くなっています。



設備に対する満足度では、「24時間出せるゴミ置き場」の満足度が最も高く、次いで「遮音性能の高い窓」。全体と比べて、ひとり暮らしでは、「スマートロック」「オートロック」などの満足度が高く、2人世帯では、「2口コンロ以上」「浴室乾燥機」「温水洗浄便座」などの満足度が全体と比べて高くなっています。次に引っ越し際に欲しい設備では、前年度と同様、絶対に欲しい設備の1位は「エアコン付き」、2位が「独立洗面台」で、どちらも半数以上。

ちょっと一服



秋の深まりを実感する今日この頃です。このまま冬を迎えるのではなく、1日でも長く秋の趣きを味わいたいと思います。今年も残すところ2カ月ほどとなりました。これから年末に向け、ひと足早く年明けから始まる初春の商戦の準備に入ります。11月12月は来春に備える準備期間として、できることから実行したいものです。東京都は10月10日に、賃料値上げにかかわる相談に対応するため「賃料値上げ特別相談窓口」を設置しました。窓口に賃料値上げに関する相談や、借地借家法に基

これから年末に向け、ひと足早く来春の商戦の準備に入ります

づきアドバイスをお願いします。一般的に賃料の値上げには、正当事由が求められますから、急激かつ過大な賃料の値上げは難しいものがあります。それにしても昨今の諸物価の高騰には驚かされます。建物の修理・修繕に使用する備品、消耗品等の関連資材や、手間賃の値上がり、経営上無視できないレベルとなっています。今後、家賃の改定につきま

