

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



Real Estate

■2025年12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:

2025年の賃貸住宅市場の主な出来事

- ・堅調な傾向の「賃料の上昇」
過去10年で最高額の上昇事例も
- ・地価の上昇幅の拡大
「都道府県地価」「地価公示」「路線価」がともに昨年を上回る
- ・「賃貸派」の割合は前年比ほぼ横ばい
不動産価格の高騰が賃貸派の上位理由に
- ・「不動産価格指数」最高値を更新
一棟マンション・アパートの活発な取引続く
- ・「住宅セーフティネット法」改正法が施行
単身高齢者の入居支援制度
- ・「賃貸住宅の多様化」進む
進化する設備関連、管理ソフト
AI技術活用の本格化さらに強くなる

今年も残りわずかとなりました。今年を振り返りますと、諸物価の高騰、不動産価格の上昇などが影響して、賃料の上昇が話題を集めました。また、賃貸住宅の多様化が急速な広がりを見せています。今年一年の賃貸住宅市場の主な出来事をまとめてみました。

今年の賃貸市場を賑わせた話題として、「賃料の上昇」が挙げられます。毎月発表される情報サービス会社の賃料動向が最高額を更新し、「過去最高」などと報じられ、各メディアも敏感に反応して家賃引き上げに関する報道が相次ぎました。

家賃の上昇を裏づけるように、10月に発表された(株)リクルートの2024年度の「賃貸契約者動向調査」でも契約した住まいの家賃は、2005年度以降の最高額で、前年度比全ての世帯構成で上昇しています。

こうしたこともあって、住宅市場では「持ち家派」か、「賃貸派」かの比較に対して、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が、今年度は賃貸派の理由として、不動産価格の高騰が上位理由に、新たに浮上しています。

このところの景気が緩やかに回復する中、活発な不動産投資

の影響から、地価の上昇幅の拡大が目を見ました。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活気づいたもので、「都道府県地価」「地価公示」「路線価」がともに昨年を上回りました。



「賃料の上昇」が話題に上っていますが、実際立つのはやはり賃貸住宅の需要が高まっている都市部で、環境が変わると違った状況を見せています

また、賃貸経営の高まりとともに、年間約30万坪の不動産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)のマンション・アパート(一棟)の価格指数が堅調に推移しています。市場において一棟マンション・アパートの活発な取引が続く、最高値を更新しています。

さて、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日に施行されました。賃貸経営者を応援する支援制度といわれ、「単身高齢者」の入居受け入れなど今後の動向が注目されます。

コンセプト賃貸住宅が相次いで開発

一方、今年も従来にも増して、賃貸住宅の多様化が設備関連、管理ソフト面で進化し、防災配慮型賃貸住宅、オンライン診療サービスなどの差別化を狙ったコンセプト賃貸住宅が相次いで開発されています。

このほかにもIoTを活用したスマートホーム技術活用の賃貸住宅、管理、経営面でのAI技術活用の本格化などが一段と広がりを見せています。

諸物価高騰、不動産価格の上昇に影響された賃料相場

今年も残りわずかとなりました。今年を振り返りますと、諸物価の高騰、不動産価格の上昇などが影響して、賃料の上昇が話題を集めました。また、賃貸住宅の多様化が急速な広がりを見せています。今年一年の賃貸住宅市場の主な出来事をまとめてみました。

価格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影響したものと見られています。

賃貸マーケット情報

賃貸市場を取り巻く景気の動向



この1年間、景気は緩やかに回復し、持ち直しといった見方が続いています

2〜3カ月前の景気の先行き判断D-1が景気の判断の分かれ目となる50を上回る

慎重な「景気ウォッチャー調査」が、2〜3カ月前の景気の先行き「判断D-1」で、「景気が上向き」との判断を示しました。

本紙では景気の指標について、主に内閣府の「景気ウォッチャー調査」(街角景気や日本銀行の地域経済報告「さくらレポート」、帝国データバンクの「TDB景気動向調査全国」)の3つの調査・報告を紹介しています。

その際、景気動向や経済指標の物差しとして、「D-1」が使われています。具体的な実態が捉えにくい景況感、企業の業況感の判断を指数化したもので、調査対象の概要を把握するのに用いられます。D-1の目安として、50を上回っている場合は「景気が上向き」、下回っている場合は「景気が下向き」と、50を境界線として判断されています。

「景気ウォッチャー調査」
この1年間、「街角景気」は「緩やかに回復」「持ち直し」といった見方が続いています。それが、11月11日に発表された景気ウォッチャー調査では、10月の景気の現状判断D-1が前月差2ポイント上昇の49・1と、6カ月連続の上昇となっています。

2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断D-1でも、前月差4・6ポイント上昇の53・1と、景気の判断の分かれ目となる50を上回る水準となっています。

景気ウォッチャーも、「景気は持ち直しつつある。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、持ち直しが続く」とみられる」と明確に判断をまとめています。

「TDB景気動向調査(全国)」
一方、約2万5千社(調査対象数)の企業を調査する「TDB景気動向調査(全国)」の11月6日発表の10月の景気D-1は前月比0・5ポイント増の43・9となり、5カ月連続で改善しました。

今後の国内景気については、「一進一退を繰り返しつつ、緩やかな持ち直し基調をたどると見込まれる」としています。

ニュースフラッシュ

魅力を感じるコンセプト賃貸住宅は「防災賃貸住宅」がファミリー世帯に人気

魅力を感じるコンセプト賃貸住宅は「防災賃貸住宅」が31.5%で最も多く、次いで「デザイナーズ賃貸住宅」の23.2%、「ZEH 賃貸住宅」21.1%といった調査データ(「2024年度 賃貸契約者動向調査 首都圏」)が(株)リクルートから発表されました(複数回答)。

「防災賃貸住宅」とは、災害対応力の充実などの機能を持つもので、ひとり暮らしの女性社会人、ファミリー世帯と、女性30代と40代以上に魅力を感じる割合が高いようです。

このほかには、子育て世帯向け(キッズスペースがある、建物全体に子供の安全に配慮されているなど)、楽器・音楽好き向け(部屋に防音設備がある、演奏できるスタジオがあるなど)、カスタマイズ・DIYができる、ペットオーナー向け、料理好き向け(シェアキッチン、料理道具の貸し出しがあるなど)、女性限定(入居者が女性に限定されている)、車好き向け(屋内ガレージがある、洗車スペースがあるなど)が選ばれています。



セメントなどに前年度を上回る需要見通し

実需調整から賃貸住宅の新設減少続く

賃貸経営に関連する二ユースを紹介します。「残置物の処理」「賃貸住宅の新設」「主要建設資材需給・価格動向」など、国土交通省の政策にかかわる内容ですが、賃貸経営の根本的なことに繋がってきます。



市場の実需調整も影響して、賃貸住宅の新設が春先から鈍っています

「残置物の処理」

モデル契約条項の弾力的な運用

国土交通省は、60歳以上の単身高齢者をはじめとした住宅確保要配慮者の入居支援における様々な場面において、モデル契約条項の弾力的な運用を図るために、次の参考資料を更新しました。

「残置物の処理等に関するモデル契約条項に係るQ&A」「ヘ大家さんのための」単身入居者の受入れガイド」「残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブック」で、指定残置物の指定後に家財が増減した場合の対応に関する項目などが追加されています。



主要建設資材の需給・価格動向は落ちています

賃借人死亡後に、契約関係及び居室内に残された家財（残置物）を円滑に、処理できるモデル契約条項の弾力的運用を図るためのものです。

賃貸住宅の新設

4月以降6カ月連続して減少

賃貸住宅の新設が鈍っています。貸家の今年1～9月の新設合計は、前年比6・1%減の24万3499戸で、4月以降6カ月連続して前年同月比で減少。減少している原因として、新築住宅・建築物の改正建築物省エネ法・建築基準法の施行にともなうコスト増や事務手続き負担が挙げられ、さらに市場の実需調整もあつて、減少傾向が長期化しているものです。

減少が続くと、今後、賃貸市場において新築が品薄になり、影響が考えられます。

需給動向は「均衡」

主要建設資材需給・価格動向

国土交通省が10月1～5日に行った主要建設資材需給・価格動向調査によると、生コンクリート、鋼材、木材など7資材13品目の価格動向は、先月に比べ全ての調査対象資材において、「横ばい」で、需給動向は全ての調査対象資材において「均衡」、在庫状況は全ての調査対象資材において「普通」となっています。また、令和7年度の「主要建設資材需要見通し」では、主要建設資材6資材のうちセメント、生コンクリート、普通鋼鋼材において前年度を上回る需要の見通しとなっています。同省では、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、建設工事に必要な主要な建設資材の調査を実施しているものです。

賃貸経営 ワンポイント アドバイス

「家賃の見直し」は物件の仕様・地域の相場・住宅需要の変化に対応した適正な設定が重要

も呼ばれてきました。ところが、ここ1～2年の間に、土地価格など不動産価格の上昇や新築分譲住宅・マンションの住宅需要の価格上昇が影響して、賃貸住宅

そこで話題に上るのが「家賃値上げ」。もしくは、値上げをめぐる「家賃値上げのタイミング」について。近在の物件が値上げしているのを見ているオーナー様は、それではそろそろ自分達もと、気が焦りますが、賃料の値上げに

しかし、値上げを行う際には法律や契約内容、入居者との関係を考慮し、慎重に進める必要があります。メールや通知書の発送で値上げ予告完了とは参りません。入居者の理解が必要とされます。



は、正当事由が求められ、借地借家法の兼ね合いがあるために、むやみに過大な賃料の値上げは難しいものがあります。家賃を見直すことは、オーナー様にとって重要な収益管理の一環です。それと、家賃上昇傾向といっても、決して全部の物件が該当するというのはなく、家賃は地域ごとに異なり、地域間格差が生じています。やはり、駅近・築浅の高価格の恩恵を受ける物件と、それほど影響を受けない物件の二極化が生じています。家賃は物件の仕様と地域に一般的に定着している価格相場に加えて、住宅需要の三つで決定されます。そのため、物件の仕様・地域の相場・住宅需要の変化に対応した適正な価格設定が重要となります。

情報パック



『オンラインでの住まい探しに関する調査 2025』(賃貸編)

内見方法の一番は「不動産会社の店舗で待ち合わせて現地に訪問」

2024年7月～2025年7月の間に賃貸物件へ引越しを経験した人や、2026年3月までに引越しを検討している18～59歳の男女910名を対象に、不動産情報サービスのアットホーム(株)が実施した調査結果です。

それによりますと、住まいの探し方では、やはり経験者・検討者ともに「不動産ポータルサイトで検索」がトップで、検討者の多くは「インターネット検索」を挙げています。

そして、インターネットで物件を探した際に、必ず掲載してほしい写真は、経験者は「風呂」。検討者は「トイレ」がトップ。水回りの写真では、広さを重視している人が多いようで、周辺環境の写真は、経験者・検討者ともに「スーパ



ーマーケット」がトップです。

物件をインターネットでチェックした後の内見方法については、経験者・検討者の希望はともに、「不動産会社の店舗で待ち合わせて現地に訪問」が一番で、次いで、「現地で待ち合わせて訪問」となっています。不動産会社を訪問して、「オンラインで内見」したり、「自宅でVRや360°画像で疑似内見」する方法はまだ低い割合です。

垣間見られる「オンライン」への期待

また、オンラインでの申込時に、検討者の約8割が引越し会社やライ



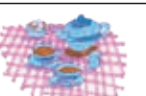
フラインの手配が一括でできる機能があれば利用したいと答え、引越しの際に、不動産会社から紹介してもらいたいサービスは、「電気」がトップで、次いで「ガス」「水道」。

オンラインでの重要事項説明・契約の利用経験・意向については、オンラインで重要事項説明を受けたい検討者は29.6%で、契約は36.4%となっています。

今後住まいを契約する際に希望する家賃・初期費用の支払い方法については、家賃・初期費用ともに、検討者の半数以上がクレジットカード・QRコード決済での支払いを希望しました。

部屋探しするお客様の「オンライン」に対する期待が垣間見られます。

ちょっと一服



年の瀬の師走を迎えました。といってもあまり実感が湧かないのですが、これから来年の手帳やカレンダーを買い揃えて、クリスマス、年末行事が続く、一層せわしなくなり、徐々に新年を迎える気分が高まっていきます。12月は仕事納めとなります。20日も過ぎますと、急ぎや納期の迫った取り決め以外は思い通りに事が進まないの、修理や補修、傷んだ備品の交換、外装の塗装などは早目に手配して、気持ちよく新年を迎えたいと思います。年が明けて、おとそ気分が薄まってくる頃には例年通り、

景気の上向き指向が強いだけに流れに乗っていきたいと思います

「賃貸春の商戦」が始まります。景気の上向き指向が強いだけに、流れに乗っていきたいものです。私も来年が明けると一気に忙しくなります。今の時期は年明け、新春にかけての準備に手が取られますが、物件データを整備し、オーナー様に条件等の再確認のご連絡をさせていただいております。この1年間、本紙をご愛読いただきありがとうございます。今年にもまして来年も、ご愛顧をお願いいたします。

