



# エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート



賃貸物件の管理・仲介業務から、  
投資用不動産の売買、  
土地有効活用まで  
幅広くコンサルティング

発行人  
**株式会社 エストハウジング**

代表取締役 **松澤 祐一**

埼玉県川口市東川口3-1-4  
TEL:048-290-3100

■2025年1月号  
■管理版URL: <http://www.est-kanri.com>  
■売買版URL: <http://www.est-21.com>

賃貸経営で失敗しない為の最新ニュースを皆様へ！  
賃貸物件の管理・経営に関するご相談は、「EST」へおまかせ下さい！

今年の賃貸市場はワークスタイルの変化があらゆる面で急速に進みつつ

## 新春市場は実需を睨んだ「家賃相場」の展開を予測

オーナー様、お取引先の皆様、新年明けましておめでとうございます。元来、景気に大きく左右されないのが賃貸経営の特色ですが、不動産市場全般の好調を受けて、賃貸取引にも弾みがついています。今年は賃貸経営にとってどのような年になるのでしょうか。

新しい年を迎えましたが、賃貸経営を取り巻く環境は、旧年と大きく変わっていません。前号で「2024年の賃貸住宅市場の主な出来事」をまとめましたが、今年ならではの話題を探ってみました。

今日の不動産市場活況の背景には、人流の活発化、対面での需要の復活、インバウンド需要増加の継続、円安の影響の外資系需要などが挙げられます。半面、物価の高騰、資材価格・工賃の上昇、住宅ローン金利の上昇懸念といったネガティブ要因に直面しています。

直近の、アパート・マンションの家賃傾向を見ると、2024年10月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」家賃動向（アットホーム調べ）では、マンションの平均募集家賃が、東京都下・神奈川県・埼玉県・大阪市などの8エリアが全面積帯で前年同月を上回っています。（株）LIFULLが公開した、2024年10月版の「マーケットレポート」では、首都圏のシ



昨年来の賃料上昇の傾向は、今年も継続すると見られていますが、まず、当面の新春の家賃相場が注目されます

動きが加速しそうです。省エネ支援を強化するため「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅（GX志向型住宅）」の新築や、子育て世帯・若者夫婦世帯を対象とする長期優良住宅、ZEH水準住宅の新築を支援する新たな補助制度が創設されました。賃貸住宅も含めて幅広く支援されます。

また、再配達の削減を図るために、「宅配ボックス」の設置が賃貸住宅においても進みましたが、それでもニーズに追いつかない状態です。そこで注目されているのが「置き配」。玄関前などの所定した場所に荷物を置いていくサービスですが、オートロック付きマンションの共用エントランスの鍵をデジタル化することで、指定した場所に荷物を届けるスタイルの「スマート置き配」が広がっていくようです。

こうして見てくると2024年前半、中期にかけての「高値更新」が、夏場以降、後半になって「安定傾向」となり、年を明けて2025年新春市場では、実需を睨んだ「家賃相場」となるのではないのでしょうか。

今年見られる賃貸住宅の傾向として、いよいよ賃貸住宅の省エネ化の

### 予想される2025年の「賃貸住宅市場」のトピック

- **実需を睨んだ「家賃相場」**  
2025年新春の家賃住宅市場
- **賃貸住宅の省エネ化の動き加速**  
新たな補助制度の創設で支援
- **「置き配」の広がり**  
宅配ボックスとともに、デジタル化が進み「スマート置き配」が広がる
- **「コンセプト型賃貸住宅」の開発進む**  
コンセプトを前面に打ち出した賃貸住宅の相次ぐ開発

今年見られる賃貸住宅の傾向として、いよいよ賃貸住宅の省エネ化の

今年はこのように、アフターコロナにおけるワークスタイルの変化が急速に進む年になるのではないのでしょうか。

### 賃貸市場を取り巻く景気の動向

#### 景気ウォッチャーは先行きに対して「景気は緩やかな回復基調が続く」

景気に対する政府の基調判断は、長らく「緩やかな回復基調が続いている」とし、公表される現状判断指数も景気の上向きと下向きの境界線を推移しています。今年こそ本格的な回復を期待したいものです。

#### 「景気ウォッチャー調査」3カ月ぶりの上昇見せる

内閣府が景気の現状把握のために毎月公表している、「景気ウォッチャー調査」（街角景気）によると、2024年11月の景気の現状判断指数（DI）は、前月比1.9ポイント上昇の49.4で、3カ月ぶりに上昇しました。

2、3カ月先の景気の先行きに対する判断DIでは、前月を1.1ポイント上回り、49.4となりました。現状、先行き判断ともに「景気上向き」の目安の50をわずかに下回っています。

そして、景気の指標となっている「街角景気」では、景気ウォッチャーの見方は、前月同様「景気は底堅い中、緩やかな回復が続くと見られます」



景気は底堅い中、緩やかな回復が続くと見られます

#### 『TDB景気動向調査(全国)』今後の国内景気は底堅く推移

また、(株)帝国データバンク調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、2024年11月の景気DIは前月比0.1ポイント増の44.4となり、小幅ながら2カ月ぶりに改善しています。今後の国内景気は、「個人消費の動向が最も重要なポイントとなる中、底堅く推移していくと見込まれる」と捉えています。

こうした中、不動産関連の業界の声として、「外資系企業が円安のため割安感で申し込むケースが多い」（貸家）、「インバウンドの動きに沿って不動産価格が動くが、当面インバウンド需要は続くと考えられる」（建物売買）、「街中商店街の空室がかなり埋まってきており、企業・人流も活発化してきており、インバウンドも増加傾向にあり、さらなる景気拡大が期待できる」（貸事務所など）が挙げられています。

### ニュースフラッシュ

#### 2024年1～10月の貸家新設 前年比0.3%減 今後の新築需要は弱い動きながら増加が予測

賃貸住宅市場の先行きを判断するバロメーターとして挙げられる、貸家の新設着工戸数の調整局面が続く、2024年1～10月の貸家新設の合計は、前年比0.3%減の28万8,903戸となっています。

直近の2024年10月の単月を見ると、前年同月比6.7%減の2万9,541戸で、前月の増加傾向が一転して再びの減少。公的資金による貸家が増加したが、民間資金による貸家が減少したため、貸家全体で減少となったものです。

これを都市圏別に見ても首都圏、近畿圏、中部圏ともに同じような減少傾向となっています。背景として、建築コストの上昇、借入金利の上昇気配、土地価格の高騰などがあいまって、貸家の投資マインドが弱まっていると見られます。

しかし、今後については、加速する省エネタイプの賃貸住宅の新設や、入居者の多様なニーズと差別化の広がりが見込まれることから、賃貸住宅の新築需要は、弱い動きながら増える予測されます。





多様な入居者ニーズ・市場動向等をレポート

投資対象として有望視される賃貸M

賃貸住宅に関する調査・レポートが発表されています。市場を取り巻く様々な問題点や、多様な入居者ニーズ、市場動向等が読み取れます。賃貸経営の課題についても指摘しています。



「共働きの浸透」で「職住近接」ニーズの高まり

三菱UFJ信託銀行(株)は、不動産マーケットリサーチレポート『居住者の評価が高まり続ける「職住近接」を発表しました。それによると、「東京23区の賃貸マンションは、賃料上昇のポテンシャルが評価され、不動産投資市場において投資対象として有望視されている」と捉えています。

有望視されている視点として、「共働きの浸透によって「職住近接」ニーズが高まった。コロナ禍を経て定着した出社とテレワークを組み合わせたハイブリッドな働き方が通勤負担を低減

家賃相場より安いと事故物件でも可



市場では「高付加価値賃貸住宅」の需要の伸びが予想されています

Webマーケティングの(株)NEXERが発表した「事故物件でも住んでも良いと思う条件」に関する全国の男女1000人に聞いたアンケート結果によると、「事故物件」でも住んでも良いと思う条件の第1位は家賃相場より安いで、2位が事故について詳細な説明がある、となっています。

3位は事故の内容が比較的軽微であるで、4位は10位は次の通りです。お祓いされている、リフォーム済み、管理会社がい

活況な賃貸住宅市場は継続 堅調な大型・高付加価値シフト

建設会社の団体の住宅生産団体連合会が発表した、2024年度第3回の「経営者の住宅景況感調査報告」によると、低層賃貸住宅の2024年度第2四半期(7~9月)実績の景況判断指数は、戸数は2期ぶりのプラス、金額は5期連続のプラスとなっています。

コメントでは、「活況な賃貸住宅市場は継続すると思われ、ZEH・M化などの差別化を推進し受注拡大を図りたい。需要は前年並みと予想。ZEH・スマート訴求を強化しニーズを確実に捉えていく」と、金利上昇による先行き不透明感はあるが、大型・高付加価値シフトが堅調に進み、微増と予想しています。

避けられない賃貸市場のメカニズムの変化

まだ少し先の話ですが、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、世帯総数が減少する都道府県は次第に増え、20

世帯数の減少が始まる2045年に備え 今から「賃貸住宅経営」の強化に取り組む

25年先の2045~2050年に、全ての都道府県で世帯数は減少する、と推計されています。



平均世帯人員は全ての都道府県で減少が続き、平均世帯人員が221万世帯増加しています。

世帯が65歳以上の単身世帯になる、と見られています。これらは2025年先の推計です。推計通りピタッと合致するとは限りません。しかしこれまで人口は減少するが世帯数は増加の一方で、この5年間に



れないようです。いきなり市場規模が大きく縮小するのではないので、2045~2050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。

減少が始まる2045~2050年に備えて、さらなる賃貸経営の強化を図る元年と捉えるのはいかがでしょうか。

ともかく、市場の変化に対応し、「賃貸経営」の足腰の強化を図るために、対応策は色々考えられますが、まずは「管理」の徹底を図り、今まで手がけていない場合の高齢者や外国人需要等の検討を具体的に組み込むのもプランの一つと考えます。

1月早々シビアな話になりましたが、まだ先のこととはいえ、今年こそは世帯数の

ちょっと一服

新年明けましておめでとうございます。オーナー様、お取引き先の皆様、いい年をお迎えでしょうか。年が明けると気持ちすがすがしくなります。年々、賃貸経営の環境は厳しくなりますが、少しでもオーナー様のお役に立ちたいと思っております。今年一年、昨年にも増してお引き廻しのご依頼も増してまいります。国土交通省が年2回実施している宅配便の再配達率の調査によると、令和6年10月の再配達率は約10・2%で、前年同月と比べて約0・9ポイント減少しています。

今年もどうぞよろしく お願い申し上げます

トラックドライバーの人手不足が深刻化しているだけに再配達削減を図るためにも、宅配ボックスのニーズは高まる一方です。ところで、例年の通り、1月も10日を過ぎますと、職場、学校での新生活の準備のために、お部屋探しに多くのお客様が来店されます。オーナー様には空室、入居条件の確認に、急なご連絡を差し上げる等がありますので、携帯電話等には今年もどうぞよろしくお願ひ申し上げます。



投資用テラスハウス・戸建2棟一括販売

Table with property details: 価格 3,500万円, 最寄駅 JR京東北線 北浦和駅, 所在地 さいたま市緑区三室298-2, 土地権利 所有権, 用途地域 第一種低層住居専用地域, 土地面積 321.22㎡(97.16坪), 建築・容積 50%・100%※絶対高さ10m, 構造 ① 木造スレート葺2階建 ② 木造瓦葺平家建, 完成年月 ① 昭和59年(1984年)4月 築40年 ② 昭和47年(1972年)9月 築52年, 建物面積 ① 1F:69.56㎡/2F:59.62㎡ ② 51.28㎡, 現況 満室稼働中, 引き渡し日 相談, ライフライン 公営水道/公共下水/プロパンガス, 備考 ○弊社管理条件付き ○準防火地域/景観誘導区域 ○埋蔵文化財包蔵地 ○現況有姿、境界非明示 ○売主の契約不適合責任免責 ○成約時には所定の仲介手数料が発生します。

◆積算率96%!! (R6、相続税路線価参照)

- ◆満室稼働中(2024年11月17日時点)
◆土地面積97.16坪
◆南側公道に面する三方角地
◆閑静な住宅街で住環境良好
◆テラスハウスのL号室は2019年リフォーム工事済

さいたま市緑区三室 テラスハウス・戸建

Table with rental info: 月額満室想定賃料 ¥220,000, 年間満室想定賃料 ¥2,640,000, 満室時想定利回り 7.54%



Table with rental rates: レントロール, テラスハウス L号室 70,000円, R号室 80,000円, 戸建 70,000円, 合計 220,000円

※利回りは(満室年間賃料÷物件価格)の単純利回り、年間経費は考慮されていません。また満室年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確保されることを保証するものではありません。

- LIFE INFORMATION
○セブンイレブンさいたま山崎店・徒歩1分(約100m)
○浦和東警察署・徒歩11分
○安楽亭浦和三室店・徒歩3分(約240m)
○さいたま市立病院・徒歩14分
○マミー・マート三室山崎店・徒歩3分(約260m)

ESTINC 株式会社エストハウジング
TEL 048-290-3100 FAX 048-290-3101 MAIL est@est-21.com
増玉県知事免許(7)第17284号
〒333-0801 川口市東川口3-1-4
定休日:第1・3火曜日、毎週水曜日

(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。