

EST INC.

エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■ 2025年4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！



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

賃貸市場を取り巻く最新事情

緩やかな基調の景気回復
堅調な賃貸市場
上昇続く土地価格
積極投資の不動産市場

年明け以降、物価の高騰が影を落とし、内閣府が発表した2月の『景気ウォッチャー調査』（街角景気）では、景気の現状判断DIは前月差3ポイント低下の45・6と、2カ月連続の低下となりました。

そのために、基調判断を「景気は緩やかな回復基調が続いているものの、このところ弱さがみられる。先行きについては、緩やかな回復が続くとみているものの、引き続き価格上昇の影響等に対する懸念がみられる」と下方修正しています。

また、帝国データバンクの2月調査の「TDB景気動向調査（全国）」は、2月の景気DIは、前月比0・1ポイント減の43・5と、小幅ながら2カ月連続で悪化し、不動産DIは、前月比0・1ポイント減の47・5と、2カ月連続で減少しています。

直近の賃貸市場ですが、物価高、人件費の引き上げ、資材高騰による設備費の値上がり等により、募集家賃や反響賃料の上

昇基調が見られます。しかしこれも、地域差があつて、堅調なエリアと反響が伸びないエリアの差が生じています。

（二財）日本不動産研究所が3月に公表した「住宅マーケットインデックス2024年下期」の調査結果によると、東京23区のマンション賃料は、新築・中古の大型タイプが前期の最高値を下回ったが、標準タイプと小型タイプは引き続き上昇し、前期の最高値を更新した、と

状況となっています。景気に大きく左右されない賃貸市場ですが、市場を取り巻く景気動向には気を揉むところです。ただ、市場は昨年来、景気動向に左右されずに堅調に推移しています。

緩やかな回復基調が続く景気の下、堅調な賃料更新続く

不動産市場の活発な取引や土地価格の上昇など活況見せる

DIは、全14エリア中8エリアで前期比上昇。外国人や住宅購入を見合わせたファミリー層が支え」とし、「2025年の家賃の見通しは、『上昇』が前年調査より約10ポイント増加」とコメントしています。

また、（株）LIFULLが発表した「ライフルホームズマーケットレポート2025年1月版」によると、「首都圏物件の掲載賃料が21年2月以降、最高を更新。東京23区ではシングル向き・ファミリー向きともに前年同月比1割超アップ」としています。

さて、不動産市場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、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ます。

2010年の平均を100として、2024年第3四半期分は167・7で、およそ15年で約68ポイントの増加と、一棟マンション・アパートの取引の景況感を示しています。

一方、活発な再開発事業や不動産投資、インバウンドの影響を受けて、不動産事業の momentum となる土地の手当てが先行していることから、土地価格の上昇が各地で見られるものです。

度末、新年度の繁忙期を受けて問い合わせが続く、募集家賃や反響賃料の傾向が全体に堅調です。一方で地域差が生じています。

度末、新年度の繁忙期を受けて問い合わせが続く、募集家賃や反響賃料の傾向が全体に堅調です。一方で地域差が生じています。

ニュースフラッシュ

不動産市場に敏感に反応する「土地価格」 不動産投資に先行する土地価格の動向に注目

不動産事業や住宅の建設など、不動産投資に着手する場合、まず、土地の手当てが最初の課題となります。土地の条件、つまり立地が後に展開する事業の成否を決することになるからです。

その土地価格が昨年来、不動産流通市場が活気づいていることから、敏感に反応しています。

全国主要都市の先行的な地価動向をまとめている2024年第4四半期の「地価LOOKレポート」（国土交通省）によると、全国主要都市（80地区）の高度利用地の地価動向が、住宅地及び商業地の全地区において4期連続、住宅地は11期連続、商業地は4期連続で上昇しました。

利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要が堅調な上に、店舗・ホテル需要も順調に推移していることが、上昇の主な理由です。

3月に公表された2025年の「地価公示」は、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して、全国の地価動向は全用途平均で4年連続の上昇です。



賃貸マーケット情報



今後、賃貸住宅の省エネ促進が広がっていくと予想されます

賃貸住宅の省エネ診断に専門人材を派遣して、診断に係る経費を1棟当たり上限120万円補助。また、コンシェルジュによる賃貸オーナー向けの伴走型支援に加え、断熱改修までを切れ目なく支援し、賃貸住宅の断熱化を加速させる、としています。窓の断熱改修の場合、1棟当たり上限30万円。

また、東京都は令和7年度の主要事業として、「賃貸住宅の断熱・再エネ集中促進事業（新規）」を打ち出しています。

賃貸住宅の断熱改修のスピードアップを図る

太陽光パネル設置が義務化することで
賃貸住宅にもコスト面で微妙な影響が予測

「太陽光発電設置義務化」に関する新たな制度

東京都の「太陽光発電設置義務化」と「賃貸住宅の省エネ促進事業」が、4月の新年度を機に、大きく動き始めます。今後、東京都の実例をサンプルにして、他の自治体に広がることが予想されます。

この4月から東京都において、「太陽光発電設置義務化」に関する新たな制度が始まります。

都独自の条例ですが、エネルギー消費地の責務として、2030年までに都内の温室効果ガスを50%削減する「カーボンハーフ」の実現に向け、再生可能エネルギーの利用拡大を推進します。

こうした背景のもと、新築住宅等への太陽光発電設備の設置、断熱・省エネ性能の確保等を義務付ける制度を創設しました。

年間の都内供給延床面積が合計2万㎡以上のハウスメーカーを対象に、4月以降に建築される延床面積2千㎡未満の新築建物について、太陽光

賃貸市場の現状を映す最新調査の結果

混雑時期を外した引越しを呼びかける

賃貸住宅に関連して発表された調査結果を紹介します。こうした最新のレポートは、賃貸市場の現状を裏付け、経営のヒントを与えてくれているようです。



国土交通省
引越し時期の分散協力を依頼

国土交通省は経済団体等を通じて、ピーク時期の引越しを避けるため、利用者に引越し時期の分散協力を呼びかけています。例年、3月から4月にかけて引越しの依頼が集中しているため、経済団体等を通じて利用者に、混雑時期を外してスムーズな引越しをするよう呼びかけを行っています。

「入居申込時の内見有無に
関する」調査結果

「入居申込時の内見有無に
関する」調査結果
イタンジ株は、東京都内に
本社を置く賃貸不動産管理会社
の申込約3万件を調査した「入



居申込時の内見有無に関する
結果を発表しました。

それによると、賃貸物件への引越し繁忙期である2月、都内を中心とした賃貸物件への入居申込時に、内見を行わずに入居申込を行う割合が、2023年から25年の2年間でおよそ1・4倍に増加。
24年は50・9%、25年には60・2%と6割を超える人が「内見せずに入居申込」をしていることが分かりました。
引越しシーズンには、内見を行わずに入居申込を行うケースが増加しているようです。

「マンションのご近所付き合いに
関するアンケート」結果

情報通信業のアルテリア・ネットワークス(株)は、マンション・アパート(集合住宅)に暮らす住民の「マンションのご近所付き合いに関するアンケート」の結果を発表しました。回答…9687名(分譲4289名、賃貸5398名)。

それによると、近所付き合いが「ある」と回答した人の割合は分譲59・3%、賃貸28・3%。さらに世代別(29歳以下、30歳、49歳、50歳以上)で比較すると、年齢が上がるほど近所付き合いが増える傾向です。

近所付き合いの程度について、賃貸では「レベル1…挨拶を交わす人がいる」が50・2%。理想的な近所付き合いの程度として、「近所付き合いが必要」と回答した人の割合が、分譲では88・1%(不要…11・9%)、賃貸では66・6%(不要…33・4%)となっています。

賃貸経営のスケールアップを図る
プロパティーマネジメント

賃貸住宅の「管理」は、「賃貸住宅の維持保全」と「家賃、敷金、共益費などの金銭の管理」をメインの業務としています。さらに、建物、設備等の清掃や点検にとどまらず、物件価値の

賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

最大化を図り、なおかつ物件価値を高めることに期待が寄せられています。

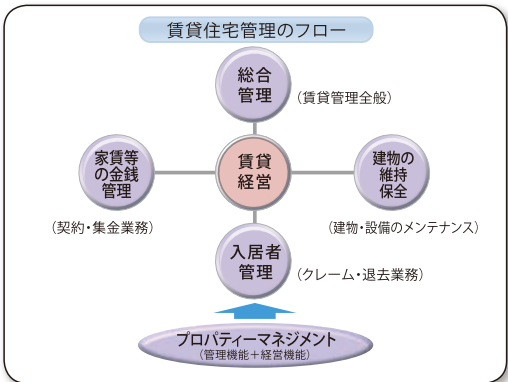


そして、物件価値の最大化を実現する近道がやはり、「総合管理」の運用で、

時代の変化に対応する「賃貸経営」は
物件管理の徹底と運用の充実がポイント

ることで、物件のグレード、機能、サービス等の付加価値を高めて賃貸経営のスケールアップを図るものです。

今日、賃貸住宅の物件管理において、従来の管理様式から一歩踏み込んだ、「管理機能」に「経営機能」を付加したPMの



物件価値を高めて、高入居率を維持し、収益の向上を達成するコンサルティングが、プロパティーマネジメント(PM)といった位置づけです。

PMは賃貸経営の財産、資産に当たるアパート・マンションの建物、物件をマネジメントす

発想が、これからの賃貸経営を支えるものと注目されています。コロナ禍に「賃貸管理」の果たす役割が以前にも増して大きくなった、とい

われましたが、「賃貸用の空き家」約444万戸が浮上

し、世帯数の減少が始まる2045(2050年に備えて、賃貸管理の役割

りは大きな課題となっています。賃貸住宅を「オーナー様自らが管理している」のは2割程度で、残り8割は入居者募集から

契約などの管理業務の多くを専門業者に委託されていますが、これからはさらにマネジメントする管理の充実が求められます。

賃貸管理運用の基本であり原則は、管理の徹底と運用の充実を図った上、仲介業務に全力を注ぐというものです。時代の変化に対応する賃貸経営は、つまりは管理の充実、ということではないでしょうか。

先を見据え、多岐にわたる管理業務を円滑に運用するために、プロの私どもをお使いください。

ちょっと一服



桜前線が北上しています。桜の咲く季節となり、気候が和み、木々の芽が吹いて、自然が躍動する時節を迎えます。厚いコートや毛糸のセーターから解放されるだけでも気持ちが高ぶります。今年も部屋を探すお客様は、やはり家賃第一に、交通便などの足回りを重視して、設備の充実具合を評価した上で契約に至っています。

基本的には交通便などを重視し、
設備の充実具合を評価して契約

るのは確かです。それと例年に比べ、都心マンションの家賃の値上がりが影響して、地域内で移動する転居が少なく感じられます。年明けから始まった春の商戦も、いよいよ大詰めを迎えています。しかしまだ学校、職場での新生活の新居を決めかねている方がおられますので、まだしばらく気を抜くことなく、案内に力を注いで参りたいと思います。オーナー様におかれましても急な連絡に備えて、携帯電話等のご用意をお願いします。



投資用1棟売マンション

価格 3,150万円	
最寄駅	東武東上線 川越市駅 徒歩13分(950m)
所在地	川越市大字野田1262-1
土地権利	所有権
用途地域	第一種住居地域
土地面積	100.55㎡
建蔽・容積	60%・200%
接道	接道なし
構造	鉄骨造陸屋根 3階建
完成年月	昭和59(1984)年5月 築
建物面積	142.4㎡(延床)
専有面積	最小面積27.74㎡~最大面積29.74㎡
現況	全5戸中4戸賃貸中
引き渡し日	相談
備考	上水道/公共下水/プロパンガス

※本件土地と道路(私道1101号線)との間に埼玉県所有の空地があり接道義務を満たしていませんが、建築基準法第43条第1項但し書きの規定に基づいて建築が可能になる場合があります。

・売主の契約不適合責任免責、現況有姿
○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

- ◆1DK×2戸・1LDK×3戸、全住戸角部屋
- ◆レンタル倉庫あり



リヴィエール川越

月額賃料(満室時)	210,000円
年間賃料(満室時)	2,520,000円
満室想定利回り	8.00%



LIFE INFORMATION

- ・TAIRAYA 月吉店…約600m
- ・ファミリーマート川越田町店…約700m

※現況が異なる場合は現況優先させていただきます。
※利回りは(満室時年間賃料÷物件価格)の単純利回り、年間経費は考慮されていません。また満室時年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

EST INC. 株式会社エストハウジング

埼玉県知事免許(7)第17284号
〒333-0801 川口市東川口3-1-4

TEL 048-290-3100
FAX 048-290-3101
MAIL est@est-21.com

定休日: 第1・3火曜日、毎週水曜日
■取引態様: 一般媒介