

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6月号
■ ホームページ .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

好調な賃貸市場を 取り巻く最新事情

- 景気は「回復に弱さがみられる」
景気回復への足踏みが続きそう
- 4月調査の景気指標
景気DI、不動産DIともに減少
- 「米国の関税措置」の影響
不動産市場にも影響及ぼす懸念
- 堅調な賃貸住宅への投資
収益の安定性に期待感強まる
- 2024年度の貸家の新設着工
過去5年で最高、10年で5番目の規模

コロナ禍を機に急速に広まったテレワークも減少気味で、首都圏で新築マンションを購入する層の多くが東京都23区を選んでいることから、都心回帰の趨勢が今後さらに強まると見られています。そうするとこれか

景気回復への足踏みが続きそう
また、帝国データバンクの4月調査の『TDB景気動向調査(全国)』では、「トランプ関税」による影響から、4月の景気DIは、前月比0・8ポイント減の42・7と2カ月ぶりに悪化し、コロナ禍終盤の2023年2月以来の水準まで低下。不動産DIは、前月比0・7ポイント減の46・9と、先月の増加から再びの減少となっています。
景気DIは、景気判断の分かれ目となる「50」を境に、上がると「良い」、下がると「悪い」と見るのですが、今回、内閣府と帝国データバンクの調査結果がともに50を切っていることから、しばらく景気回復への足踏みが続きそうです。

不動産市場において、土地価格、建築費が上昇し、金利が高くなることから、消費者は自然、買い控えをします。そんなこともあって2024年度の前年度住宅の新設は、2年連続で前年度比2・4%減少しています。
その一方で、新築マンションの価格高騰が続き、3月の首都圏の中古マンション価格は8カ月連続で上昇しました。
そして、「米国の関税措置」により、消費者の心理が一段と慎重になって、不動産市場では分譲住宅より需要のシフトが起き、賃貸住宅に対するニーズが高まっているものです。
こうした不動産市場の環境が影響して、賃料上昇に結びついています。
家賃動向については、2面の「全国各地の『募集家賃』」は前年同月を上回る傾向を参照。
また、景気に左右されるオフィス賃料に比べ、生活に直結する賃貸住宅の賃料は、景気動向にスライドすることなく、一定

の安定感を見せており、賃貸住宅への投資意欲が維持されているのも、収益の安定性が期待されているためです。
こうしたことから、2024年度の貸家の新設着工は、過去5年で最も多く、過去10年で見れば5番目の規模の約35万7千戸となりました。



「米国の関税措置」が影響して、景気後退の懸念とともに、不動産市場の環境にも微妙な影響が出ています

ら、「通勤・通学に便利」な都心の賃貸物件への要望は従来にも増して高くなるのは間違いないようです。
ところで、直近の景気指標ですが、内閣府が発表した最新の4月調査の「景気ウォッチャー調査」(街角景気)では、4月の現状判断DIは、前月差2・5ポイント低下の42・6で、「景気はこのところ回復に弱さがみられる。先行きについては、賃上げへの期待がある一方、従前からみられる価格上昇の影響に加え、米国の通商政策の影響への懸念が強まっている」と捉えています。

不動産市場の需要シフトから賃貸住宅のニーズが高まる

景気に大きく左右されないといわれる賃貸経営ですが、経営に景気はいかに越したことはなく、賃貸市場を取り巻く昨今の景気の動向には気を揉むところです。そこで、賃貸市場を取り巻く直近の市場環境を見ていきたいと思います。

「改正住宅セーフティネット法」
高齢者などの入居支援を図る「改正住宅セーフティネット法」が10月1日に施行

賃貸マーケット情報

「改正住宅セーフティネット法」



大家さんと要配慮者のいずれもが安心して利用できる、市場環境の整備が急ピッチで進んでいます

高齢者などの入居支援を図る「改正住宅セーフティネット法」が10月1日に施行
大家さんと住宅確保要配慮者のいずれもが、安心して利用できる市場環境の整備を図るための「改正住宅セーフティネット法」が、今秋10月1日に施行され、動き始めます。
低所得者や高齢者など、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「居住サポート住宅」(法律上は「居住安定援助賃貸住宅」)認定制度が今秋10月1日にスタートします。「高齢者等も受け入れたいけど、いろいろ不安だな・・・」といった賃貸経営者を応援する支援制度です。
住宅セーフティネット法の一部が、昨年の通常国会において改正されました。改正法では、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境の整備を推進するとしています。
そのために、①大家と住宅確保要配慮者のいずれもが安心して利用できる市場環境の整備、②居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進、③住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化を図る、の3点を柱としています。
終身建物賃貸借(賃借人の死亡時に終了する賃貸借)の利用促進や居住支援法人による残置物処理の推進、家賃債務保証業者の認定制度の創設などが盛り込まれています。
見守り、入居後の相談にも注力
国土交通省は、「高齢者の入居拒否の理由は、居室内での死亡事故等への不安が約9割。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環境の整備に注力するものです。
同省では居住サポート住宅の供給戸数を施行後10年間で10万戸を見込んでいます。
なお、6月10日より自治体職員、関係事業者を対象に、全国9都市で改正住宅セーフティネット法、改正生活困窮者自立支援法等についての説明会が開催されます。

令和6年度の貸家の新設戸数 前年度比4.8%増の35万6,893戸

国土交通省が公表した「令和6年度の新設住宅」の着工数によると、令和6年4月～令和7年3月の1年間に新設された貸家は、前年度比4.8%増の35万6,893戸で、昨年度の減少から再びの増加となりました。

過去5年で最も多く、過去10年で見ても5番目の規模となっています。賃貸住宅の新設は全国的に減少傾向にあったのが、令和6年度の統計でプラスに転じたようです。

地域別の新設戸数を見ると、首都圏が前年度比3.3%増の13万5,162戸で、中部圏が同4.1%減の3万1,783戸、近畿圏が同14.4%増の6万6,214戸となっています。

ちなみに、全国的には貸家の新設戸数は、山形、群馬、京都、沖縄が大きく伸び、逆に秋田、福井、山梨、三重、徳島、佐賀の6県の減少が目立っています。景気の後退懸念から、今後の見通しは不透明ですが、賃貸住宅投資の積極姿勢が窺えます。



全国各地の「募集家賃」は前年同月を上回る傾向

首都圏中心に過去10年で最高値を更新

賃貸住宅市場における募集家賃の動向に關連するニュースを紹介いたします。家賃は全国的に底堅く上昇基調を見せています。中でも、カッブル・ファミリー向きの強さが目立ちます。

東京都下における「賃貸マンション・アパート」の家賃動向

- (マンション)
- ・平均家賃は全面積帯で前年同月を上回る。
 - ・前月比はシングル向き・ファミリー向きが下落、カッブル向き・大型ファミリー向きが上昇。
 - ・カッブル向き・大型ファミリー向きは2015年1月以降、最高値。カッブル向きは3ヵ月連続、大型ファミリー向きは2ヵ月連続の更新。
- (アパート)
- ・平均家賃は全面積帯で前年同月を上回る。
 - ・前月比はシングル向きが下落、それ以外の2タイプが上昇。
 - ・カッブル向き・ファミリー向きは2015年1月以降、最高値。ファミリー向きは4ヵ月連続の更新。

※アットホーム:全国主要都市の「賃貸マンション・アパート募集家賃動向」(2025年3月)参照

アットホーム 東京都下などの8エリアが 前年同月を上回る

不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した、全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(2025年3月)によると、マンションの平均募集家賃は、東京都下、神奈川県、埼玉県などの8エリアが、全面積帯で前年同月を上回りました。

マンションでは、カッブル向きが東京23区、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県の首都圏5エリアなど、10エリアで2015年1月以降、最高値を更新。東京23区の最高値更新は28ヵ月連続。



一方、アパートはファミリー向きが、東京都下、神奈川県、埼玉県などの6エリアが2015年1月以降、最高値を更新しました。

LIFULL 2021年2月の計測開始以降 3ヵ月連続で更新

(株)LIFULLが発表した、2025年3月版の「ライフルホームズマーケットレポート」によると、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の賃貸物件の掲載物件平均賃料は、シングル向き、ファミリー向きともに、3ヵ月連続で2021年2月の計測開始以降、賃料を更新しました。

比6%増の8万2189円、ファミリー向き物件が同5.7%増の13万7719円で、東京都の物件に限ると、シングルの掲載賃料が10万155円と初の10万円台となりました。とくに東京23区では、シングル向きが11万6557円で前年同月比15.1%増、ファミリー向きが23万510円で前年同月比8.9%増と、首都圏の掲載賃料上昇を牽引しています。

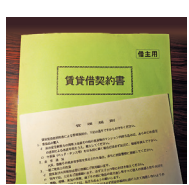
全宅連 「第37回不動産市況DI調査」 居住用賃貸DI12.7ポイント

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会が発表した、「第37回不動産市況DI調査」によると、居住用賃貸の賃料DIが3ヵ月前の前回調査比3.8ポイント上昇の12.7となりました。土地価格動向DIは全体では実感値で7.3となり、前回調査に比べ0.8ポイント下落し、事業用賃貸は、前回調査比4.9ポイント上昇の7.2となりました。

賃貸経営 ワンポイント アドバイス

退去手続きの基本は入居の際に結んだ「賃貸借契約書」の内容に沿って対応

ここで、「解約手続き」と「原状回復」についての姿勢をあらためてお話ししたいと思います。



原状回復についての基本的な姿勢といっても、ベースは入居の際に結んだ「賃

借契約書」の内容に沿って対応。国土交通省においても、「原状回復などの契約条件を当事者双方がよく確認し、納得したうえで契約を締結することが、トラブルを未然に防止するために有効であると考えられる」と説明しています。

入居者の都合で急な退去となれば、期間の家賃の支払い義務が発生します。入居者が急な引越して不可抗力を強調する場合でも、契約書の内容に準拠した対応となります。また、賃借人には「善管注意義務」があつて、管理者



貸借契約書」の内容に沿って対応していきます。つまり、原状回復が賃貸借契約の「出口」に当たる退去時の問題と見られているのですが、契約を結ぶ「入口」における確認が不十分な時に、クレームが生じるケースが多いのです。

つまり、契約書を十分にチェックしなかったことから、解約申し込みや前家賃の扱いがともすればクレームに発展します。契約書に退去には1ヵ月、もしくは3ヵ月前に申し出ることが記載されて

の注意義務をもって賃借物を補完する原状回復義務が課されます。そして入居の際、家賃の不払いや建物損壊に備えた担保として敷金・保証金を預かっていますが、特段の問題がなければ退去後1ヵ月以内に返還します。

原状回復には、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」や東京都の「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」が広く認識されていますが、それでも契約終了時の原状回復と修理費用の取り扱いには難しいものがあります。

ちょっと一服



時代とともに、選ばれる間取りにも変化が見られますが、(株)LIFULLの発表によると、今年、東京23区の住まい探しの繁忙期に、最も選ばれた間取りは1Kで、次いでワンルーム、1LDKとなっています。1Kは、2021年から2025年の5年で2.8ポイント増加し、間取り別で最も大きな伸びとなっています。

梅雨の季節を迎え、側溝、屋根などの外回りの装備は念入りにチェックを

物にももちろんよくありません。それだけにこの時期、雨漏り、風通しには普段以上に気をつけたいものです。とくに建物に雨漏りは大敵ですから、物件を傷めないためにも側溝、外壁、雨樋、屋上、屋根などの外回りの装備類は念入りにチェックしておきましょう。

最近ではドローンの普及によって、普段見ることのない屋根や、高所の外壁部が細かくチェックできるので、雨樋、住宅の回りの水路等の点検は早めに対処してください。



グランドール草加北谷

想定月間賃料	¥313,000
想定年間賃料	¥3,756,000
表面利回り	8.73%

- ◆自動販売機、太陽光発電等副収入あり!
- ◇高利回りな8世帯単身物件♪
- ◆獨協大学まで徒歩約18分
- ◇8/8満室稼働中!(2025年5月時点)



Life Information

- 湯乃原 草加健康センター ... 徒歩3分(約220m)
- セブンイレブン 草加北谷二丁目店 ... 徒歩4分(300m)
- コモディイイダ 安行店 ... 徒歩7分(約500m)

投資用一棟アパート	
価格	4,300万円
最寄駅	東武スカイツリーライン 獨協大学前駅 徒歩28分
所在地(地番)	埼玉県草加市北谷2-12-41 (324番地29)
土地権利	所有権
用途地域	第一種中高層住居専用地域
土地面積	178.02㎡(公簿)
建蔽・容積	60%/200%
接道	北西側 公道 幅員6.8m 南西側 公道 幅員4m
構造	木造スレート葺2階建
完成年月	1988年11月 築37年
建物面積	178.78㎡(各階:89.39㎡)
現況	賃貸中
引き渡し日	相談
ライフライン	プロパンガス/公営水道/本下水
備考	

- 1K×4戸・1DK×4戸
- 副収入:101,797円/年(2024年実績)
- 売主の契約不適合責任免責 ○現況有姿、境界非明示
- ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。



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

定休日:第1・3火曜日、毎週水曜日

- TEL 048-290-3100
- FAX 048-290-3101
- MAIL est@est-21.com
- 担当 柳沢:070-1537-6710

■取引態様:媒介