

千葉市内を中心に地域密着

丸一土地建物株式会社



# 丸一オナー通信

〒260-0012  
 千葉県千葉市中央区本町 2-3-17  
 TEL : 043-224-6561  
 FAX : 043-225-3100

営業時間  
 平日 9:30~18:30  
 土曜 10:00~18:00  
 日祭日 10:00~17:00  
 Mail : marufudo@beige.ocn.ne.jp

2025年 4月号

発行人: 丸一土地建物株式会社

URL: <http://www.maruichi-land.co.jp/>

不動産に関するあらゆるご要望におこたえします。  
アメリカ不動産経営管理士(CPM)有資格者がアドバイス。

## 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

景況感調査による「賃貸の業況」と、「賃貸の業況」

アットホーム(株)調べの昨年10~12月期の地場の不動産仲介業者における景況感調査によると、「賃貸の業況」

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



また、(株)LI FULF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。

また、(株)LI FULF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。

### 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

## 緩やかな回復基調が続く景気の下、堅調な賃料更新続く

春爛漫の4月の新年度を迎えましたが、足下の景気指標は薄曇り状態となっています。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。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。

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

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)LI FULF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、不動産事業のみに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。

## 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

### 「太陽光発電設置義務化」に関する新たな制度

### 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

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のが予想されます。

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

パネルの設置を義務付けるものです。義務が課されるのはハウスメーカーで、購入する消費者に太陽光パネルを義務付けるものではありませんが、賃貸住宅の場合など、コスト面で微妙な影響が出てくると予測されます。

**賃貸住宅の断熱改修のスピードアップを図る**

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狙いから、省エネ性能の診断キャンペーンを展開するものです。

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。

都は、「世界のモデルとなる脱炭素都市」を目指す事業として、「賃貸住宅の省エネ促進事業」を位置付けていますが、今後、都以外の道府県にどのように波及するのか注目されます。



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るようです。



毎年、年度末・新年度の繁忙期には、どうしても引越しが集中します

### 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るものです。

### 「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で、申込約3万件を調査した「入



内見・下見をやらないで部屋を決められるケースが増えているようです

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」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

物件価値を高め、高入居率を維持し、収益の向上を達成する

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。



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。

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。

### 情報パック

## 「ペット飼育」関連の意識調査結果

## 飼育意向者の6割がペット飼育禁止を理由に賃貸住宅での飼育を断念

「ペット飼育」の人気は高く、犬・猫を家族のように可愛がる愛好者は尽きません。それだけに「ペット飼育可」物件のニーズも高いのですが、まだ需要と供給にミスマッチが生じています。このほど、賃貸住宅における「ペット飼育」に関する調査結果が発表されました。

パナソニックホームズ(株)の「くらし研究室」は、1都3県の首都圏の賃貸住宅に住む犬・猫の飼育者・飼育意向者の男女516人を対象に実施した、『賃貸住宅におけるペット飼育に関する意識調査』結果を発表しました。それによると、飼育意向者の62.8%が、ペット飼育禁止を理由に賃貸住宅での飼育を断念しているようです。そして、飼育者の62.8%が「ペット共生型賃貸」に住みたいと回答しています。

なお、同社の「ペット共生型賃貸」とは、ペットと住人の共生を前提とした設備・仕様・サービスを備えた賃貸物件を指し、単に飼育が認められている賃貸物件を「ペット可賃貸」としています。また、ペットとの暮らしに求められることとして、「外出時の不安を減らすサービス」や「ペットに適したインテリア(床、壁等)やニオイ対策」が挙がっています。4割近くが入居者とトラブル 一方、(株)いえらぶGROUPは、不動産会社・エンドユーザーに対して

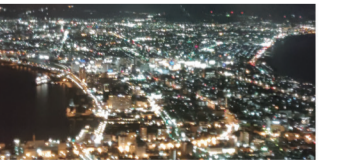


『住まい探しにおけるペット可物件に関するアンケート調査』(有効回答1,237件)を実施しました。それによると、ペット可物件を「取り扱っている」不動産会社は70.5%、「取り扱っていない」が29.5%。「過去に取り扱っていた」は9.7%の割合となっています。そして、36.3%の不動産会社が「入居者とのトラブルがあった」とし、「発生したことがない」と回答した会社は63.7%。ペット可物件でのトラブルの第1位は、鳴き声などの騒音トラブル(33.3%)となっています。このように、調査結果にペット愛好者の要望がよく表れています。

### ☆マルチダイアリー☆

今年も第24回千葉城さくら祭りの季節がやってまいりました。寒い中のお花見となりましたが、弊社の旗、お気づきになりましたでしょうか?私はずっと見つけるのが早くなったような気がします。さて、今年も夜景が見たい!という息子と函館に行ってみました。市電を活用し、レトロな街並みを眺めながら五稜郭、金森赤レンガ倉庫、ラッキーマン、朝市でフランクに乗りにながらハンバーガー、朝市でのか釣りに海鮮丼にラーメン...ホテル滞

また、今回のメインでもある函館山からの夜景は思わず声が出る程素敵な景色でした。両側を海に囲まれた独特の地形が生み出す光景は、世界三大夜景「真珠の首飾り」とも称されているそうです。まだ筋肉痛が続いておりませんが、たくさん歩いて素敵な景色を見てリフレッシュ!美味しい食べ物でパワーもチャージ!より一層、頑張ってくださいと思います。 丸一土地建物株式会社 神谷恵理華



(※) 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。