

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

2025年 1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。

〒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

日曜日 10:00~17:00

Mail : marufudo@beige.ocn.ne.jp

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そう

新春市場は実需を睨んだ「家賃相場」の展開を予測

オナー様、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、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。

新年のご挨拶



丸一土地建物株式会社 代表取締役 関 輝夫

オナーの皆様、あけましておめでとうございます。今年も四分の一が経過した事になります。昨年は能登半島地震に始まり、激動の1年でした。今年にはたしてどんな年になるのでしょうか。言えるのは、トランプ政権が復活しますが、彼の態度が全く予測が立たず、世界がどういう方向に向かうかが不明です。また、ウクライナ戦争が長期化し、北朝鮮が参戦して、これも又予測不可能な展開です。目を転じて国内の景況ですが、私の実感では今の不動産市場は35年前のバブル末期にそっくりだと言つ事です。35年前と様相が異なるのは、円安で海外からの投資資金が豊富に流れ込んでいる事です。市街地を中心に土地価格は毎週のように上昇しています。あわせて建築費が上昇しています。建築関係者に聞きますと、資材の値上がり、人件費の高騰、そして工事に従事する人の週休2日制や残業時間の制限等が影響しているようです。対して賃料や賃金の上昇はまだ限定的です。需給のバランスを考えると、どこかで調整の局面がくるのかもしれない。

これからの日本は、既存の建物を大切に維持管理し、長い年月にわたり高い収益をあげてゆく方向へ向かうと予測します。つまり、物理的に建物の維持保全を必要に応じて実施し、ソフト面ではできるだけ質の良い入居者に入っていく。ただ、事が重要で、そして入居者からは、騒音やゴミ捨てルール等、様々な要請がきます。これらを適切にさばいて、物件を常に最良な状態にしておく事が今後大切と考えます。



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。

