

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 6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  
日祭日 10:00~17:00  
Mail: marufudo@beige.ocn.ne.jp

## 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。

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。

「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

「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



「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

「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

## 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。

「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

景気の趨勢に対し、好調裡の「賃貸住宅市場」における今後の課題事項

## ニュースフラッシュ

### 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。

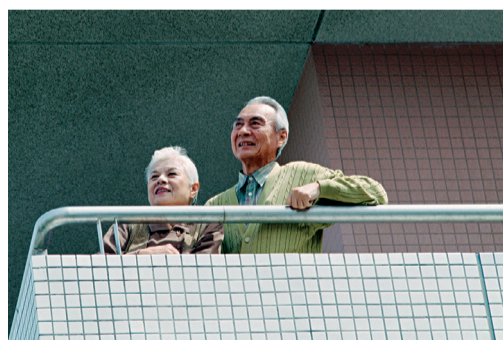
過去5年で最も多く、過去10年で見ても5番目の規模となっています。賃貸住宅の新設は全国的に減少傾向にあったのが、令和6年度の統計でプラスに転じたようです。

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。



## 賃貸マーケット情報



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

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。

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。

## 「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

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。

低額所得者や高齢者など、住宅確保が困難な方々(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」

「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。

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。

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関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

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、カップル向き・大型ファミリー向きが上昇。
・カップル向き・大型ファミリー向きは2015年1月以降、最高値。カップル向きは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。
・カップル向き・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。

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。



賃料の交渉が比較的安定しています

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。

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、シングル向きの掲載賃料が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

契約を結ぶ「入口」の確認が不十分な時、クレームに発展 賃貸住宅の退去時の「解約手続き」と、その後の「原状回復」にともすれば問題が生じます。「原状回復」には金銭が発生するだけに、クレームに発展するケースも出てくるものです。そ

貸借契約書の内容に沿って対応していきま。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たのですが、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ま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。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。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



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

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

いれば、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



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は難しいものがあります。

情報パック

「賃貸火災保険に関する意識調査」結果

賃貸火災保険で重視する点としては「保険料の安さ」が一番多い

賃貸住宅の「火災保険」に関する、若者の意識調査結果が、(株)NTTドコモから発表されました。賃貸火災保険に対する、加入者の気持ちや考えがよく表れています。調査結果のポイントをまとめてみました。

まず、加入した状況については、「賃貸借契約の際に、不動産会社に指定された保険に加入した」が、60.2%で、「賃貸借契約の際に、不動産会社にオススメされた保険に加入した」が12.6%。この結果から、70%以上の方が不動産会社に指定・オススメされて賃貸住宅用の火災保険に加入していることがわかります。

これに対し、「あまり理解していない」「ほとんど理解していない」と回答した人が48.7%と、約2人に1人が

若い世代の保険加入 手軽さのニーズが高まる

また、賃貸火災保険を含む保険に関する意見については、「保険に加入する際の書類手続きが面倒だ」という考えに対して、「そう思う」「ややそう思う」と回答した人は85.1%で、「保険に加入するなら、手続きをスマホだけで行いたい」という考えに対しては、「そう思う」「ややそう思う」と回答した人は77.0%にのぼっています。



つまり、18歳~39歳男女、8割以上が保険加入時の「書類手続きが面倒」と回答し、若い世代の保険加入においては手軽さのニーズが高まっているようです。

「賃貸火災保険を今後選ぶ際に重視する点」については、「保険料の安さ」がトップ。続いて、「補償限度額・範囲が十分であること」「保険の内容や申し込み方法が分かりやすいこと」「ポイントがつく、ポイント還元率が高いこと」「オンライン(スマホやPC)で申し込みができる」などと、コスパやタイパの「おトク」志向が強く、ポイント還元も判断軸のひとつであることがわかりました。

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となつています。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つています。

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。



(※) 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。