

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  
 日曜日 10:00~17:00  
 Mail : marufudo@beige.ocn.ne.jp

2025年 5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。

## 動きは速く、多くの課題に直面する 賃貸市場を取り巻く最新事情

- 景気は「緩やかに回復」  
回復基調の弱い中、持ち直し傾向続く
- 「米国の通商政策」への懸念  
賃貸市場にも影響が及ぶのでしょうか
- 微増傾向の「アパートローン」  
新規貸出額、貸出残高ともに増加しています
- 「テレワーカー人口」減少傾向  
それでも一定数の定着
- 好調の「投資用不動産市場」  
開発需要が景況感を押し上げる

また、帝国データバンクの3月調査の「TDB景気動向調査(全国)」では、不動産DIは、前月比0.1ポイント増の47.6と、3カ月ぶりに改善し、「地価の上昇が好材料」や「金利上昇を見越し購入の動きが活発」と

一方、コロナ禍を機に、急速に広まったテレワーカーの最新の傾向が、国土交通省の2024年度の「テレワーカー人口実態調査」結果から読み取れます。それによると、「雇用型テレワーカーの割合は、全国的に減少傾向であるものの、コロナ禍以前よりは高い水準を維持しており、減少割合も高くなく、下げ止まり傾向。首都圏では、2023年度調査よりも0.6ポイント減少となったものの約4割の水準を維持している」としています。

景気の総括判断を「一部に弱

め動きもみられるが、すべての地域で、景気は「緩やかに回復」「持ち直し」「緩やかに持ち直し」していると、前回の1月同様の判断を示しました。住宅投資の動向についても、前回のレポートとほぼ同様、「下げ止まっている・弱い動き」など、大きな変化は見られませんが、



「米国の通商政策への懸念」が今後、翻って賃貸市場にどのような影響を投げかけるのか、動向が注目されます

「民間住宅ローン」の実態に関する調査の結果によると、2023年度の賃貸住宅向け新規貸出額は3兆4537億円で、前年度より2922億円の増加が見られます(「ニューズフラッシュ」参照)。

全国的に減少気味のテレワーカー人口

## 「米国の通商政策」への懸念が今後の賃貸市場に及ぼす影響

### 景気の緩やかな回復基調の下、堅調な景況感示す

さわやかな季節を迎えました。賃貸住宅市場は春の繁忙期の山場を越え、一息ついたところですが、新年から春の賃貸市場は賑わいの中、堅調なビジネスが展開されたといえそうです。しかし、市場の動きは速く、多くの課題に直面しています。

毎号、賃貸市場に影響を及ぼす景気動向を理解するために、内閣府や日本銀行、帝国データバンクなどから、発表される不動産関連の調査結果を紹介してきましたが、4月に入ってトランプ米政権の「相互関税」の嵐に揺れ動き、前途の見通しを暗くしています。

「トランプ関税」が発表される前の集計データを使った、現状判断や今後の予測はやや正確さに欠けるのですが、不動産に関連した市場動向を紹介します。内閣府が発表した3月の「景気ウォッチャー調査」(街角景気)は、「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、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、米国の通商政策への懸念もみられる」とまとめています。日本銀行の地域経済報告『さくらレポート』(2025年4月)は、各地域の景気の総括判断を「一部に弱

いった声が寄せられています。続けて、新生活を控え、貸家業が好調で、大都市圏以外の地方部においても開発需要が景況感を押し上げた。他方、高まり続ける物件価格に對して消費者の購入意欲が追いつかず、一部では売れ行きが鈍いという懸念も表れた、としています。

ところで、賃貸住宅の新設の動きが鈍くなっています。国土交通省が公表した「民間住宅ローン」の実態に関する調査の結果によると、2023年度の賃貸住宅向け新規貸出額は3兆4537億円で、前年度より2922億円の増加が見られます(「ニューズフラッシュ」参照)。

## ニュースフラッシュ

### 2023年度の「アパートローン」の賃貸住宅向け新規貸出額は前年度比5.3%増の3兆4,537億円

アパート・マンションの建設、購入時に利用する民間金融機関の「アパートローン」を取りまとめた『2024年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書』が国土交通省から公表されました。アパートローンの貸出の実態が読み取れます。

それによると、2023年度の賃貸住宅向け新規貸出額は3兆4,537億円で、前年度より2,922億円増加し、経年集計では新規貸出額は前年度比5.3%増となっています。

新規貸出額を金融機関別に見ると、地銀が最も多く1兆281億円、次いで信用金庫が8,743億円、都銀・信託銀行他が6,020億円、農協が3,845億円となっています。

また、2023年度末の賃貸住宅向け貸出残高は36兆7,533億円で、前年度末より2,278億円増加し、経年集計では、貸出残高は前年度比1.4%増となっています。やはり地銀が最も多く11兆8,683億円、次いで都銀・信託銀行他が8兆158億円、信用金庫が7兆3,101億円、農協が5兆322億円。



## 賃貸マーケット情報



全国的に賃料の上昇基調が続いています。市場の動きが注視されます

全国的に賃料の上昇基調が続いています。市場の動きが注視されます

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」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、千葉県、札幌市、大阪市、福岡市の7エリアが全面積帯で前年同月を上回り、アパートは、ファミリー向きが仙台市を除く12エリアで前年同月を上回っています。前年同月比で上回るだけではありません。マンションではカプル向きが、東京23区、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県の首都圏5エリアにおいて過去10年で最高値を更新しています。アパートも同様

「不動産価格指数」(国土交通省)は、前期比0.2%減ですが、依然堅調な価格指数の推移が続いています。それに呼応して投資用不動産の市場も好調をキープしています。投資市場では、賃貸マンションの人気と期待感が強いのですが、リスク要因も小さくないので、気の抜けない運用の舵取りが続きます。

## 賃貸市場の賃料動向

### 堅調な賃料水準を見せる賃貸市場 投資用不動産市場も好調をキープ

賃貸市場は物価高、人件費の引き上げ、資材高騰による設備費の値上がり等の影響により、賃料の上昇基調が見られます。投資用不動産市場も好調ですが、リスク要因に対する警戒感が高まっています。

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」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、千葉県、札幌市、大阪市、福岡市の7エリアが全面積帯で前年同月を上回り、アパートは、ファミリー向きが仙台市を除く12エリアで前年同月を上回っています。前年同月比で上回るだけではありません。マンションではカプル向きが、東京23区、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県の首都圏5エリアにおいて過去10年で最高値を更新しています。アパートも同様

「不動産価格指数」(国土交通省)は、前期比0.2%減ですが、依然堅調な価格指数の推移が続いています。それに呼応して投資用不動産の市場も好調をキープしています。投資市場では、賃貸マンションの人気と期待感が強いのですが、リスク要因も小さくないので、気の抜けない運用の舵取りが続きます。

景気回復の期待から全用途で上昇傾向続く地価

補助金を活用して新築・改修を図る
賃貸住宅市場に関連するニュー入を...



景気の緩やかな回復の中、上昇を見せた地価の今後が注目されます



子育て支援型共同住宅推進事業
住宅内での事故防止や不審者の侵入防止などを目的とした子どもの安全確保に役立つ設備の設置に対して支援

国土交通省
子育てに配慮した賃貸住宅の新築・改修を支援

賃貸住宅など共同住宅を対象に、子育てに配慮したアパート・マンションの新築・改修を支援する「子育て支援型共同住宅推進事業」の募集が4月1日から始まり...

国土交通省

「令和7年地価公示」を公表
三大都市圏で上昇幅が拡大

国土交通省が公表した「令和7年地価公示」によると、全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、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するなど、全体として上昇基調が続いています...

総務省
2024年10月時点の人口推計
総人口は14年連続の減少

総務省が発表した2024年10月1日時点の人口推計によると、総人口は1億2380万2千人で、前年に比べ55万人の減少となり、14年連続で減少。外国人を除いた日本人の人口は1億2029万6千人と前年に比べ89万8千人減少しました...

関心集まる「高齢者歓迎」物件

高齢者の入居対応が課題に悩んでいます。このほど、(株)LIFFULLから、新築賃貸物件の設備・条件の変遷について調査した結果が発表されました...

高齢者住まいの多くを賃貸住宅が担う
賃貸住宅供給の促進に関する法整備進む

変遷について2021年から2024年までの4年間でどのようなニーズの変化が起きているかを調査したもので、それによると条件編で、シングル向け・ファミリー向け



賃貸経営ワンポイントアドバイス

「ペット相談可」「楽器相談可」以上の関心を集めています。賃貸住宅において、高齢者の入居の取り扱いを難しくしている理由の一つに、自然死を含む死亡事案「孤独死」が挙げられています...



高齢者のいる世帯が居住する住宅は、持ち家が81.6%、借家が18.2%ですが、高齢単身世帯では借家が32.2%で、高齢者のいる世帯全体と比較して借家の割合が一気に高くなっています。

でも賃貸住宅への入居は重要な課題となっていることを、今回のLIFFULLの調査結果が示しているようです。

つまり、高齢者住まいの多くを借家、つまり賃貸住宅が担っているということになります。こうした現実を前に、国は安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する「住宅セーフティネット法」の今年10月改正や新たな「居住サポート住宅」認定制度の整備を急いでいます。

これからの賃貸経営を考える場合、高齢者入居のサポート態勢のさらなる整備が待たれます。

情報パック

「新社会人の住まい探し調査」結果

重視した設備は「バス・トイレ別」で
妥協した設備は「追焚き機能付きバス」

賃貸住宅のメインユーザーに当たる18～28歳にアンケートした「新社会人の住まい探し調査」結果が、不動産情報サービスのアットホーム(株)から発表されました。現代の若者の「住まい探し事情」が垣間見えます。

高校・大学等を卒業後、新社会人になったのを機に、賃貸物件で一人暮らしを始めた18～28歳を対象に調査したもので、結果に新社会人のライフスタイルや住まい探しの際に重視した条件などがよく表れています。それによると、新社会人が現在住んでいる物件の付帯設備として、「モニタ付インターホン」が約8割、「独立洗面台」は約7割が備わり、半数以上が「インターネット無料」の物件に住んでいるようです。現在住んでい

る物件を探した際、重視した条件は「通勤・通学に便利」が60%、妥協した条件は「眺望」が35.6%でそれぞれトップ。重視した設備では「バス・トイレ別」が61.6%、妥協した設備は「追焚き機能付きバス」が29.4%とトップで、付帯設備でも割合が高かった「独立洗面台」と「モニタ付インターホン」は、重視した設備でも上位にランクインしています。

インターネットで事前に調べて
住まいを探す傾向強まる

また、現在住んでいる物件を探した方法については、「不動産ポータ



ルサイトで検索」がトップで、次いで「不動産会社を直接訪問」「不動産ポータルアプリで検索」と続きました。やはり、サイトやアプリで物件を探す人が多いようです。

住まい探しの際、インターネットで調べた情報では、家賃相場情報が「かなり調べた」「少し調べた」を合わせて約8割、治安情報・ハザード情報・商業施設もそれぞれ6割以上と、事前に調べてから住まいを探す人が多くなっています。

なお、現在住んでいる物件を探した際、「入居申込」と「重要事項説明」をオンラインで行ったと回答した人は約3割でした。「内見予約」をオンラインで行った人は半数を超え、様々な手続きをオンラインで行ったようです。

☆マルイチダイアリー☆



弊社お客様のレストランのご紹介です。
去年の8月にオープンしたイタリアンレストラン「とっちゃん」です。
弊社スタッフはランチで大変お世話になってます。
ランチは前菜と3種類から選べるメインパスタ、ドリンクがセットで1200円と大変お得です。前菜は3〜4種類ほど、どれも手が込んでいて特別な日の贅沢なランチになります。



ンチ気分になります。忘年会でお世話になった時は、カルパッチョ、アクアパッツァ、お肉料理と豪華なメニューの他にボールコロッケでロシアンルーレットを仕込んでくれて大変盛り上がりました。
特別な日、友人の集まりでも楽しめるお店です。弊社より徒歩2分ほどなので弊社にご用の際はぜひ足を運んでみてください。
酒井

