

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 10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。

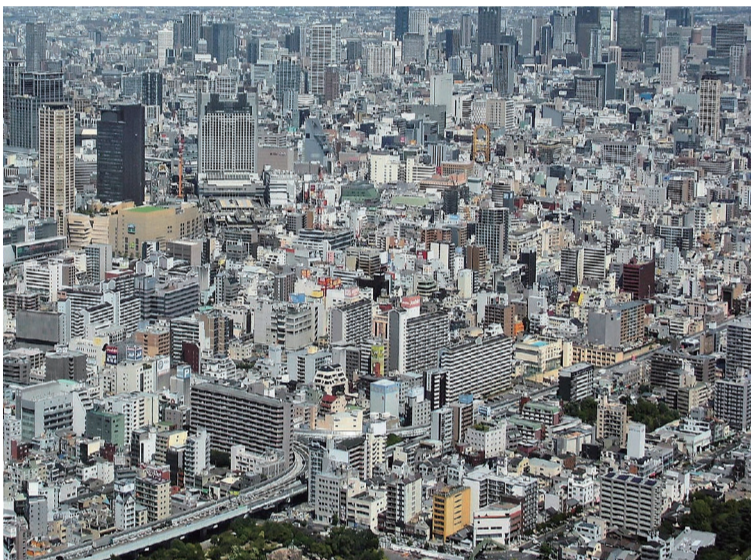
土地価格の上昇など活況続く不動産市場における賃貸住宅関連の動き

## 力強く先行する不動産投資が堅調な伸張を支える

猛暑が続くと特需を生んで景気をけん引するようですが、それでも10月の声を聞けば秋本来の気候になってほしいものです。不動産市場の活況が続いています。土地価格、募集家賃、不動産の取引価格などが好調に推移し、市場は賑わいを見せています。

活況続く不動産市場にあって、賃貸市場に関連した話題を見ていきます。まず、不動産市場に敏感に反応して、不動産投資に先行する土地価格が不動産流通市場とともに活気づいています。9月16日に国土交通省から公表された「令和7年都道府県地価調査」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く、全国の地価動向は全用途平均で4年連続上昇しました。

今年4月1日〜7月1日の全国80地区の主要都市における地価動向を調査した「地価L.O.O.Kレポート」(国土交通省)によると、住宅地は13期連続で22地区全てにおいて上昇し、全国的に緩やかな上昇傾向。商業地でも6期連続で58地区全てにおいて上昇しています。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



景気が緩やかに回復している中、活発な不動産投資の影響から、地価の上昇幅が拡大しています。賃貸市場も顕著な市況が続いています

ます。2010年の平均を100として、2025年第1四半期分は前期比2.2増の171.9で、およそ15年で約72ポイントの増加と、一棟マンション・アパートの取引価格の上昇感を示しています。それに合わせて、一棟マンション・アパートの取引価格の上昇が続き、最高値を更新。

ところで、貸家の新設にブレーキがかかり、4〜7月の4カ月は、連続して前年同月比で減少となつていきます。今年1〜7月の全国合計でも前年比5.5%の減少です。前年同月比で連続して減少しています。

### 10月を迎え、賃貸市場も数々の話題

て、不動産事業のもの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。土地価格がこれだけ上昇傾向を見せるのは、力強く先行する不動産投資の動きがあつたもので、今後、市場ではしばらく土地需要の堅調な推移が期待できそうです。また、不動産取引の活況を示す事例として、

年間約30万件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

- 活況続く不動産市場
- 土地価格の上昇
- 貸家の新設にブレーキ
- 一棟マンション・アパートの取引価格の上昇

### 賃貸市場を取り巻く主な出来事

の堅調な価格指数の推移が続いています。

新築住宅・建築物の改正建築省エネ法・建築基準法が、4月に全面施行されたことから、コスト増や事務手続き負担などのために、着工戸数の減少を招いたと見られています。減少が続きますと、今後、賃貸市場への影響が考えられます。さて、10月を迎え、賃貸市場も話題を集めています。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法律「住宅セーフティネット法」の改正法が、この10月1日に施行されました(2面「情報バック」参照)。

## ニュースフラッシュ

### 総人口に占める65歳以上人口の割合は世界38カ国中で最高となっています

わが国の高齢者の実像が、9月15日の「敬老の日」にちなんで総務省から公表されたデータによって、浮き彫りになりました。

それによると、65歳以上の高齢者の人口は3,619万人で、総人口に占める割合は29.4%と過去最高。65歳以上人口の割合では、世界38カ国中で最高となっています。

また、65歳以上の就業率は、主要国の中でも高水準で、65歳以上の就業者数は、21年連続で増加して930万人と過去最多を見せ、就業者総数に占める65歳以上の就業者の割合は、13.7%と過去最高となっています。

こうした高齢者人口の増大、高齢者のみの世帯数の増加に伴い、改めて賃貸住宅の高齢者入居対応がクローズアップされています。

国も賃貸住宅への高齢者入居に対して、円滑な入居の促進を図るために積極的に、高齢者向け優良賃貸住宅の整備に対する助成等、様々な施策を講じています。



## 賃貸マーケット情報



景気の現状判断DIの改善が進み、4ヵ月連続の上昇となりました

景気の改善が見られ、家賃の上昇基調が続いています。賃貸市場も好調さを見せていますが、不安定な外部要因が見られ、今後の見通しには課題を残しています。今年の夏の猛暑が季節需要を高めたのか、内閣府が9月8日に公表した8月調査の「景気ウォッチャー調査」(街角景気)によると、3カ月前と比較しての現状判断指数(DI)は、前月比1.5ポイント上昇の46.7で、4ヵ月連続の上昇となりました。2〜3ヵ月先の景気の先行きに對する判断DIは、前月を0.2ポイント上回り、47.5。

また、(株)帝国データバンクの8月調査の「TDB景気動向調査(全国)」では、8月の景気DIは、前月比0.5ポイント増の43.3となり、3ヵ月連続で改善し、業界別の不動産DIは、前月比0.5ポイント増の48.1と、先月の減少から再び増加となりました。好調・不調の景気判断の分かれ目となるDIは、まだ「50」手前ですが、改善の方向に向いているようで、今後に期待したいところです。

## 賃貸市場を取り巻く景気動向

### 8月の「街角景気」4ヵ月連続の上昇

「募集家賃」の好調続く賃貸市場

シングル向きマンションで東京23区が14ヵ月連続最高値

足下の賃貸市場ですが、不動産情報サービスのアットホーム株が8月27日に発表した、「全国主要都市の賃貸マンション・アパート募集家賃動向」(7月)によると、マンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下、埼玉県、千葉県などの5エリアが全面積帯で前年同月を上回りました。シングル向きマンションでは、東京23区が14ヵ月連続で2015年1月以降、最高値を更新。さらに、(株)LIFULL発表の「ライフフルホームズマーケットレポート」(7月)によると、シングル向き賃貸物件の平均掲載賃料は、首都圏、近畿圏で2021年2月以降の最高掲載賃料を更新し、東京23区、大阪市、福岡市で前年から掲載賃料が1割以上上昇しました。

『令和5年住生活総合調査結果』の確報に見る

住宅・居住環境に対する総合的な評価

「現在の住宅・住宅まわりの環境に対する評価」や「今後の住まい方の意向」を調査した『令和5年住生活総合調査結果』の確報集計が国土交通省から公表されました。賃貸住宅関連をまとめてみました。



賃貸住宅の性能が年々アップするとしても、「不満率」も減少しています

この調査は、住宅及び居住環境に対する居住者の満足度などを、12万世帯を対象に、5年周期で実施しているものです。令和5年版によると、「住宅・居住環境」に関する総合評価は、10年前と比べて概ね横ばいで推移しているのですが、持ち家と借家の不満率を比べると、借家の方が高くなっています。借家では「住宅」に関する不満率は、「多少不満」と「非常に不満」の合計が約32%。これを経年変化で見ると、昭和63年の「非常に不満」「多少不満」の不満率の合計64・1%であったのが、令和5年には「まあ満足」と「満足」が増え、不満率が約32%と大きく減少したものです。

やはり、年々住宅の性能が向上し、設備関連の機能がアップしたことが評価されているといえそうです。そして、借家の「居住環境」に対する評価では、不満率の経年変化は、昭和63年の31・7%から令和5年の27%とやや減少し、逆に「まあ満足」「満足」の令和5年の合計が約72%となっています。こうして見ると、賃貸住宅の「居住環境」の改善が30、40年の間に達成されたことが、評価に結びついているのが分かります。



借家を評価する声が高まっているようです

「現在の借家の世帯」の「持ち家への住み替え」意向が33・2%で、「借家への住み替え」意向が48・8%と、持ち家、借家の世帯ともに「借家への住み替え」「既存住宅への住み替え」の意向が増加傾向にあります。とくに、経年変化を見ると、「現在持ち家の世帯」「現在借家の世帯」とともに「持ち家への住み替え」の意向が減少し、「借家への住み替え」の意向がここ20年間増加の一方となつています。ただ、今後の住み替え意向では、10年前と比べて概ね横ばいで、借家の64歳以下の単独世帯とファミリー世帯の住み替え意向の割合が高くなっています。最近の住み替えの理由については、借家に住む64歳以下の単独世帯は、世帯からの独立(結婚、離婚、単身赴任などを含む)、就職や転職、転勤や退職。65歳以上の単独世帯は、立ち退き要求、契約期限切れのため、住居費負担の見直し、世帯からの独立などが挙がっています。

「現在借家の世帯」の「持ち家への住み替え」意向が33・2%で、「借家への住み替え」意向が48・8%と、持ち家、借家の世帯ともに「借家への住み替え」「既存住宅への住み替え」の意向が増加傾向にあります。とくに、経年変化を見ると、「現在持ち家の世帯」「現在借家の世帯」とともに「持ち家への住み替え」の意向が減少し、「借家への住み替え」の意向がここ20年間増加の一方となつています。ただ、今後の住み替え意向では、10年前と比べて概ね横ばいで、借家の64歳以下の単独世帯とファミリー世帯の住み替え意向の割合が高くなっています。最近の住み替えの理由については、借家に住む64歳以下の単独世帯は、世帯からの独立(結婚、離婚、単身赴任などを含む)、就職や転職、転勤や退職。65歳以上の単独世帯は、立ち退き要求、契約期限切れのため、住居費負担の見直し、世帯からの独立などが挙がっています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

基本は相場に見合ったタイムリーな価格帯 賃料相場の上昇が話題にのぼっています。ポータルサイトの賃貸動向調査等において、募集家賃、掲載賃料の好調さが発表され、また、ここへきて家賃引き上げに関する新聞報道が目立ちます。 オーナー様にとりましても家は賃貸経営の大きな比重を占める柱です。入居者はできるだけリーズナブルな家賃のアドバイザーとして、家賃の決め方には、期待利回りから算出する方法。3つ目は期待する収益を見込んで計算する方法。 賃貸住宅の家賃相場は、立地、建物構造、設備内容、間取り・広さ、築年数、沿線・駅の交通機関でおおよそ決まります。 JR○○駅下車徒歩10分、築5年目の南向きに建つ4階建てマンション、1LDKの端部屋、日当たり良好・追い焚き機能付き・トイレ別、お

賃料相場を押し上げる

ト・マンションを探すのに対し、オーナー様は収益に見合った適正な家賃を目指します。 とところで、家賃の決め方には、おおよそ3つの方法があります。1つは一番多いスタイルで「地域の相場に合わせ、他物件との比較で決める」やり方。2つ目



家賃は〇〇万円。こうした表示で大半のお客様が納得されます。その上でプラスアルファの考え方として、フリーレントの付加などがありますが、基本はやはり相場に見合ったタイムリーな価格帯を打ち出すことが入居者募集に有効的だと思われま



ちます。そこで、気になる家賃の傾向についてまとめてみました。賃貸住宅を探しているお客様が、物件を選ぶ際に条件にしてはいる第一は、やはり家賃です。月々の支払いが

を考慮すると、原材料、工賃・手間代、諸物価等の高騰が全体価格を押し上げているのは間違いないようです。

☆マルチダイアリー☆

営業の岸です。 まだまだ日中は暑い日がありますが、朝夕は大分涼しくなってきました。今年の夏は記録的な猛暑でしたね(今年も、というべきでしょうか)。それもあってか、エアコンの不具合も多かったように思います。故障ではないのに、暑すぎてエアコンが効かないというケースもありました。 近年、エアコン設置の際、専用コンセントが必要といわれるようになってきました。調べてみたところ、この「内線規程」といわれる民間規格との事でした。とはいえ、電気工事の施工マニュアル等で広く活用されており、専用コンセントがない場合、業者からコンセント工事も必要と言われます。 この「内線規程」2022年にも改正されており、台所・洗面所等湿気の多い場所にあるコンセントでアース(接地)が義務化されました。感電や火災を防ぐための安全対策となるそうです。安全基準は年々厳しくなっていく流れですね。 水回りのアース付きコンセントは、まだついていない物件も多いです。関連する工事の際は、アース付きコンセントのご提案をさせていただく場合があるかと思っております。どうぞよろしくお願いたします。

「改正住宅セーフティネット法」のポイント

- ・居住支援法人等と大家が連携して入居中のサポートを行う(入居中・死亡時のリスク)
・要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定(入居中のリスク)
・残置物処理等業務を居住支援法人等に委任(死亡時のリスク)
・終身建物賃貸借の認可手続きを簡素化(死亡時のリスク)

仕組みの推進、②「残置物処理に困らない」仕組みの普及、③「家賃の滞納に困らない」仕組みの創設、④「入居後の変化やトラブルに対応できる」住宅の創設などを打ち出しています。 賃貸人の不安とされる、「死亡後に部屋に残置物があったり、借家権が残ると、次の人に貸せない」「孤独死して事故物件になったら困る」、また、入居中のリスクとして「家賃の滞納」「連絡や相談する人が不明」「他の住民とトラブル」などに対応するものです。 1面に、「高齢者人口の増大」に関するニュースを取り上げていますが、賃貸市場においても「単身高齢者」の入居受け入れが課題になることから、「改正住宅セーフティネット法」の今後の動向が注目されます。

「改正住宅セーフティネット法」10月1日施行

賃貸経営者を応援する支援制度 円滑に入居の促進を図るための環境整備

「誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して」(国土交通省)、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法律「住宅セーフティネット法」の改正法が、この10月1日に施行されます。 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」の改正法が施行されるもので、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境整備が図られます。 「高齢者を始め、多くの方を受け入れたいけれど、いろいろ不安だ・・・」といった賃貸経営者を応援する支援制度といわれています。 国土交通省では、「高齢者の入居拒否の理由



(※) 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。