

EST INC.

エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■ 2025年5月号
■ 管理版URL: <http://www.est-kanri.com>
■ 売買版URL: <http://www.est-21.com>

賃貸経営で失敗しない為の最新ニュースを皆様へ！
賃貸物件の管理・経営に関するご相談は「EST」へおまかせ下さい！



賃貸物件の管理・仲介業務から、
投資用不動産の売買、
土地有効活用まで
幅広くコンサルティング

発行人
株式会社 エストハウジング
代表取締役 **松澤 祐一**
埼玉県川口市東川口3-1-4
TEL: 048-290-3100

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

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

めの動きもみられるが、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。



「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

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、減少割合も高くない、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。

過去4年の推移は、各年でおおよそ10%程度の微増傾向を見せています。

(「ニュースフラッシュ」参照)。

全国的に減少気味の テレワーカー人口

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2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、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。

ところで、賃貸住宅の新設の動きが鈍くなっていますが、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2922億円増加しています。

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3兆7,533億円で、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

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2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、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。

ところで、賃貸住宅の新設の動きが鈍くなっていますが、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2922億円増加しています。

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」募集家賃動向(2025年2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、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。

ところで、賃貸住宅の新設の動きが鈍くなっていますが、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2922億円増加しています。

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ーズを紹介し、地価の動きが活発で、各地で上昇局面が見られます。一方、人口減少の流れはなかなか止まりません。その分、子供支援の政策が打ち出されています。



景気の緩やかな回復の中、上昇を見せていた地価の今後が注目されます

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、

子どもの安全確保に役立つ設備の設置や居住者等による交流を促す施設の設置に対し、最大1戸当たり100万円補助されるものです。

申請の締切りは来年の2月27日。予算執行状況により応募期間を前倒しして終了する場合もあります。申請に先立ち事務局（子育て支援型共同住宅サポ



●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
「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。全国平均は、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大して

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。15〜64歳人口は7372万8千人で、前年に比べ22万4千人の減少となり、割合は59.6%で前年に比べ0.1ポイントの上昇となっています。都道府県別の人口では、増加は東京都と埼玉県の2都県で、減少は45道府県となっています。東京都の人口増加率は最も高く、前年に比べ0.32ポイント拡大し、埼玉県は人口減少から人口増加に転じています。

賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

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



るかで調査したもので、それによると条件編で、シングル向け・ファミリー向け

関心集まる「高齢者歓迎」物件

高齢者の入居対応が課題に なっていますが、このほど、(株) LIFULL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。新築賃貸物件の設備・条件の

ともに「高齢者歓迎」物件の割合が増加しているのが分かった。

「高齢者歓迎」物件は、2021年と比べ2024年には、シングル向け物件で約328%、ファミリー向け物件で約252%の大幅増加を見せ、「二人入

居可」「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が、賃貸住宅のユーザー目線で見れば、高齢者であっ



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。

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。

ちょっと一服



暑くも寒くもない気持ちいい気候が続きます。一年中こんな気候であればどれだけ体も気分も爽快なことかと思えます。ところが最近では、「黄砂」と「PM2.5」の情報に気をむく日々が多くなります。黄砂は江戸時代から続く季節限定のこの時期の現象ですが、大陸の砂塵が空を覆いつくすだけではなく、花粉や紫外線が入り混じって、健康を脅かす警報となっています。住宅設備機器メーカーのTOTO株は、10月1日受注分より住宅設備機器商品の希望小売価格を改定する、と発

春の繁忙期に続けて部屋を探すお客様に
気を緩めることなく対応して参ります

表しました。平均改定率は水栓金具2%、衛生陶器5%ですが、これからこうした設備関連の価格アップが増えてくるのでしょうか。住宅は車同様に部品・部材の集合体ですから、一つひとつが2〜5%の値上げでも数多くなるとこたえます。春の賃貸ビジネスの繁忙期もほぼ終わりを迎えますが、続けてゴールデンウィーク明けにも部屋をお探しのお客様はおられますので、今しばらく気を緩めることなく対応して参りたいと考えております。



コーポフラット

月間賃料 260,000円
×12カ月＝ 3,120,000円
(満室時想定年収・駐車場代金含)
満室時利回り 8.47%



投資用一棟売アパート	
価格	3,680万円
最寄駅	東武スカイツリーライン「せんげん台」駅 徒歩8分
構造	木造ルー・瓦葺2階建
完成年月	昭和62年3月築 築38年
所在地	埼玉県越谷市袋山678番1
土地面積	239.7㎡「公簿」
建物面積	238.7 (1階:122.01㎡・2階:114.69㎡)
土地権利	所有権
地目	宅地
都市計画	市街化区域
用途地域	第一種住居地域
建築・容積	60%・200%
接道	南東側公道
現況	賃貸中(総戸数:5戸 :空室103号)
引き渡し日	相談
備考	公営水道/公共下水
○売主契約不適合責任免責	
○現況有姿(103号について現況渡し)	
○公簿売買	
○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。	

※現況が異なる場合は現況優先させていただきます。
※利回りは(満室時年間賃料・物件価格)の単純利回り、年間経費は考慮されていません。また満室時年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

株式会社エストハウジング
埼玉県知事免許(7)第17284号
〒333-0801 川口市東川口3-1-4

TEL 048-290-3100
FAX 048-290-3101
MAIL est@est-21.com

定休日:第1・3火曜日、毎週水曜日
■取引態様:専任媒介