

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10月号
■ ホームページ .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

賃貸市場を取り巻く
主な出来事

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

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

年間の約30万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・アパート(一棟)の堅調な価格指数の推移が続いている。

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

また、不動産取引の活況を示す事例として、年間約30万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・アパート(一棟)の堅調な価格指数の推移が続いている。

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。



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

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。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

新築住宅・建築物の改正建築物省エネ法・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るものです。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。

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

さらに、(株)リーフル発表の「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。

シンゲル向きマンションで、東京23区が14ヵ月連続最高値

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

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ヵ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・

4ポイント増の48・1と、先月の減少から再びの増加となりました。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。

『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もに、「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「住宅」の性能アップとともに、「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。

借家への住み替え意向が増加傾向
一方、「住み替え」については、

「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っています。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。

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

賃貸経営ワンポイントアドバイス

資材・設備、工賃、諸物価等の高騰が賃貸市場の賃料相場を押し上げる

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



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。ところで、家賃の決め方にはおよそ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す。家賃の価格が決まる概略を見てきましたが、現在の賃貸市場を取り巻く環境を考慮すると、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。

ちょっと一服



異常気象が続く近年は、かつての季節感が薄れていますが、それでも待ち遠しい秋を迎えました。秋といえば、食欲の秋、旅行・と、すがすがしい気候のもと、おいしいものを食べて、観光・娯楽に羽を伸ばしたいものです。ところで、土地の制度に関する理解を深め、土地について考えるきっかけとなるように、毎年10月を「土地の日」と定められています。

気候が落ち着くにしたいがい賑わいが増す「秋の賃貸シーズン」

「土地」に関連するテーマの講演会・無料相談会を集中的に実施します。オンラインやWebでも開催されます。気候が落ち着くにしたいがい「秋の賃貸シーズン」も賑わいを迎え、お客様の来店も相次いでいます。部屋をお探しの皆様、それぞれ好みも予算も条件も様々ですが、できるだけご希望に添うようにご案内していきます。また、オーナー様には、入居条件の確認に連絡を差し上げるがありますので、よろしく願います。

シャルマン・ヴィ	
想定月間賃料	¥800,800
想定年間賃料	¥9,609,600
表面利回り	6.77%



- いなげや上尾沼南駅前店(スーパー) .. 徒歩3分(約240m)
- セブンイレブン 上尾沼南店 .. 徒歩3分(約220m)
- ドラッグストアセキ沼南店 .. 徒歩4分(約300m)
- 上尾市立原市小学校 .. 徒歩5分(約350m)

◆積算80%over! (国税庁データより計算)
◆約203坪の成形成地、南西・北東の公道に接道あり♪
◆ファミリータイプ間取りで入居需要◎
◆閑静な住宅街、ペラダ側駐車場にて眺望・日照良好!
◆車需要の高いエリアに嬉しい、世帯数分の駐車場あり♪
◆アクセスや周辺環境も良く、入居付けしやすい物件!

投資用一棟アパート	
価格	14,200万円
最寄駅	埼玉新都市交通伊奈線・ニューシャトル「沼南駅」徒歩4分「原市駅」徒歩8分
所在地	埼玉県上尾市原市中1-3-13
土地権利	所有権
用途地域	第一種住居地域
土地面積	673.32㎡(公簿)
建蔽・容積	60%/200%
接道	北東側 公道 幅員6.47m 南西側 公道 幅員5.99m
構造	鉄筋コンクリート造3階建
完成年月	1998年1月 築27年
建物面積	540.54㎡(各階:180.18㎡)
現況	満室稼働中(10月に一部退去予定)
引き渡し日	相談
ライフライン	プロパンガス/公営水道/下水道
備考	○駐車場空車2台あり ○敷地内ゴミ捨て場、駐輪場あり ○現況有姿、境界非明示 ○売主の契約不適合責任免除 ○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

EST INC.

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 定休日:第1・3火曜日、毎週水曜日

TEL 048-290-3100
FAX 048-290-3101
MAIL est@est-21.com
担当 柳沢:070-1537-6710

■取引態様:媒介

その他物件も公開中!→

