

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12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

2025年の賃貸住宅市場の
主な出来事

- ・堅調な傾向の「賃料の上昇」
過去10年で最高額の上昇事例も
- ・地価の上昇幅の拡大
「都道府県地価」「地価公示」「路線価」
がともに昨年を上回る
- ・「賃貸派」の割合は前年比ほぼ横ばい
不動産価格の高騰が賃貸派の上位理由に
- ・「不動産価格指数」最高値を更新
一棟マンション・アパートの活発な取引
引き続く
- ・「住宅セーフティネット法」改正法が施行
単身高齢者の入居支援制度
- ・「賃貸住宅の多様化」進む
進化する設備関連、管理ソフト
AI技術活用の本格化さらに強くなる

今年も残りわずかとなりました。今年を振り返りますと、諸物価の高騰、不動産価格の上昇などが影響して、賃料の上昇が話題を集めました。また、賃貸住宅の多様化が急速な広がりを見せています。今年一年の賃貸住宅市場の主な出来事をまとめてみました。

今年の賃貸市場を賑わせた話題として、「賃料の上昇」が挙げられます。毎月発表される情報サービス会社の賃料動向が最高額を更新し、「過去最高」などと報じられ、各メディアも敏感に反応して家賃引き上げに関する報道が相次ぎました。

家賃の上昇を裏づけるように、10月に発表された(株)リクルートの2024年度の「賃貸契約者動向調査」でも契約した住まいの家賃は、2005年度以降の最高額で、前年度比全ての世帯構成で上昇しています。

こうしたこともあって、住宅市場では「持ち家派」か、「賃貸派」かの比較に対して、賃貸派の割合は前年比ほぼ横ばいと大きく変わっていませんが、今年度は賃貸派の理由として、不動産価格の高騰が上位理由に、新たに浮上しています。

このところの景気が緩やかに回復する中、活発な不動産投資

の影響から、地価の上昇幅の拡大が目を見ました。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活気づいたもので、「都道府県地価」「地価公示」「路線価」がともに昨年を上回りました。



「賃料の上昇」が話題に上っていますが、際立つのはやはり賃貸住宅の需要が高まっている都市部で、環境が変わると違った状況を見せています

また、賃貸経営の高まりとともに、年間約30万坪の不動産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)のマンション・アパート(一棟)の価格指数が堅調に推移しています。市場において一棟マンション・アパートの活発な取引が続く、最高値を更新しています。

さて、住宅確保要配慮者に対する賃貸配慮者に関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。賃貸経営者を応援する支援制度といわれ、「単身高齢者」の入居受け入れなど今後の動向が注目されます。

コンセプト賃貸住宅が
相次いで開発

一方、今年も従来にも増して、賃貸住宅の多様化が設備関連、管理ソフト面で進化し、防災配慮型賃貸住宅、オンライン診療サービスなどの差別化を狙ったコンセプト賃貸住宅が相次いで開発されています。

このほかにもIoTを活用したスマートホーム技術活用の賃貸住宅、管理、経営面でのAI技術活用の本格化などが一段と広がりを見せています。

諸物価高騰、不動産価格の上昇に影響された賃料相場

価格を押し上げているのは、インバウンドの影響や物件価格の高騰、商業施設、マンションの開発などが影響したものと見られています。

賃貸マーケット情報

賃貸市場を取り巻く景気の動向



この1年間、景気は緩やかに回復し、持ち直しといった見方が続いています

2〜3カ月前の景気の先行き判断D-1が景気の判断の分かれ目となる50を上回る

慎重な「景気ウォッチャー調査」が、2〜3カ月前の景気の先行き「判断D-1」で、「景気が上向き」との判断を示しました。

本紙では景気の指標について、主に内閣府の「景気ウォッチャー調査」(街角景気や日本銀行の地域経済報告「さくらレポート」、帝国データバンクの「TDB景気動向調査全国」)の3つの調査・報告を紹介しています。

その際、景気動向や経済指標の物差しとして、「D-1」が使われています。具体的な実態が捉えにくい景況感、企業の業況感の判断を指数化したもので、調査対象の概要を把握するのに用いられます。D-1の目安として、50を上回っていれば「景気が上向き」、下回っていれば「景気が下向き」と、50を境界線として判断されています。

景気ウォッチャーも、「景気は持ち直している。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、持ち直しが続く」とみられる」と明確に判断をまとめています。

「TDB景気動向調査(全国)」

緩やかな持ち直し基調

一方、約2万5千社(調査対象数)の企業を調査する「TDB景気動向調査(全国)」の11月6日発表の10月の景気D-1は前月比0.5ポイント増の43.9となり、5カ月連続で改善しました。

今後の国内景気については、「一進一退を繰り返しつつ、緩やかな持ち直し基調をたどると見込まれる」としています。

『景気ウォッチャー調査』
6カ月連続の上昇

この1年間、「街角景気」は「緩やかに回復」「持ち直し」といった見方が続いています。それが、11月11日に発表された景気ウォッチャー調査では、10月の景気の現状判断D-1が前月差2ポイント上昇の49.1と、6カ月連続の上昇となっています。

2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断D-1でも、前月差4.6ポイント上昇の53.1と、景気の判断の分かれ目となる50を上回る水準となっています。

ニュースフラッシュ

魅力を感じるコンセプト賃貸住宅は「防災賃貸住宅」がファミリー世帯に人気

魅力を感じるコンセプト賃貸住宅は「防災賃貸住宅」が31.5%で最も多く、次いで「デザイナーズ賃貸住宅」の23.2%、「ZEH 賃貸住宅」21.1%といった調査データ(「2024年度 賃貸契約者動向調査 首都圏」)が(株)リクルートから発表されました(複数回答)。

「防災賃貸住宅」とは、災害対応力の充実などの機能を持つもので、ひとり暮らしの女性社会人、ファミリー世帯と、女性30代と40代以上に魅力を感じる割合が高いようです。

このほかには、子育て世帯向け(キッズスペースがある、建物全体に子供の安全に配慮されているなど)、楽器・音楽好き向け(部屋に防音設備がある、演奏できるスタジオがあるなど)、カスタマイズ・DIYができる、ペットオーナー向け、料理好き向け(シェアキッチン、料理道具の貸し出しがあるなど)、女性限定(入居者が女性に限定されている)、車好き向け(屋内ガレージがある、洗車スペースがあるなど)が選ばれています。



