



オーナーズレター

家主様・オーナー様の目線で、賃貸経営に関する最新ニュースをお届けします。

安心・快適で

豊かな「暮らし」を

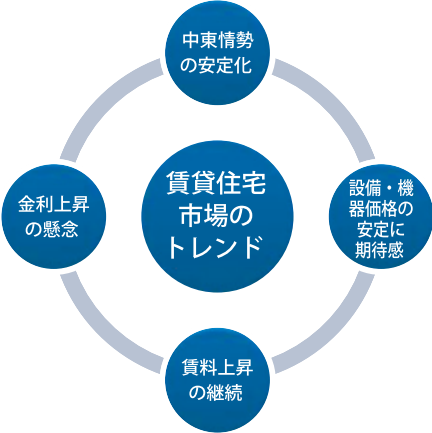
ご提案します。

株式会社エイブル

<https://www.able.co.jp/>

<発行> 株式会社エイブルホールディングス広報室／株式会社エイブル管理事業本部

賃貸市場を取り巻く主だった傾向



不動産市場では、中東情勢の不透明感が和らぐ中、インバウンド需要等の影響で旺盛なマンション需要に支えられて、新築・中古マンションの高値が続いています。

建築資材や住宅設備・機器価格、人件費の上昇、物件価格の高騰などが影響して、販売価格の修正が一部に見られましたが、大きく落ち込むことなく調整局面が続いています。

4月の「首都圏新築分譲マンション市場動向」(不動産経済研究所)では、1戸当たりの平均価格が前年同月比で24・8%のアップとなっており、「首都圏における中古マンションの価格動向」(アットホーム)においても、首都圏の中古マンション1戸当たり平均価格は、前月比、前年同月比ともに21カ月連続で上昇し、12カ月連続で8エリア全てが前年同月を上回りました。こうした不動産市場の動向を受けて、賃貸住宅の賃料におい

今年も早や一年の折り返しの7月を迎えました。7・8月はエルニーニョ現象の発生から高温になる、と予想されているだけに、熱中症対策や自然災害への備えに気を緩められません。中東情勢が落ち着き、夏場を前にした賃貸市場の現況をまとめてみました。

年1月以降、最高値を更新しています。

また、(株)LIFULL発表の5月の「ライフルホームズマーカーレポート」によると、東京23区の掲載賃料は、シングルタイプで前年同月比16・8%増、ファミリータイプで同9・6%増となっています。前年同月比で増加しているものの2月を境に横ばい傾向で、3月をピークに下落傾向を見せています。

ところで、賃貸市場の動向とともに注目されているのは、貸家の新設着工ですが、国土交通省が公表した4月の新設住宅着工戸数によると、貸家の新設着工は、前年同月比17・3%増の2万9千戸で、6カ月ぶりの増加となりました。民間資金による貸家が増加し、公的資金による貸家も増加したため、貸家全体で増加したものです。

東京都内でも貸家の新設は前年同月比21%増で、4カ月ぶりの増加となりました。

でも安定・上昇基調の好環境が続いています。

不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した、4月の「全国主要都市の賃貸マンション・アパート募集家賃動向」によると、マンションの平均募集家賃は、首都圏全エリアと名古屋・大阪市・福岡市などの計9エリアが全面積帯で前年同月を上回りました。

ファミリー向きが8カ月連続して全エリアで前年同月を上回り、シングル向きでは、東京23区が23カ月連続で2015年1月以降、最高値を更新しました。アパートもシングル向きでは東京23区が12カ月連続で2015



賃料の安定・上昇基調の好環境が続いていますが、マンションの販売価格の落ち着きから、調整局面が見られます

今年後半、来年にかけての金利上昇の動向に注目

ただ、日銀が物価高を抑えるために、0・25%の利上げを決定し、さらに今年後半、来年にかけての金利の上昇が予測される中、今後のローン借り入れとともに新設着工にどのような影響が及ぶのか、注目されます。

秋の商戦までに少し期日があります。この時期に足下を固めておくことが必須になります。

秋の商戦前の時期に足下を固めておくことが必須

ニュースフラッシュ

「国勢調査」(2025年)の速報集計 2020年からの5年間に129万4千世帯増加

国内の人と世帯の実態を把握するために実施された「国勢調査」(2025年)の概要が公表されましたが、賃貸住宅の需要を底支えするといわれる世帯数は、人口減に反して2020年からの5年間に129万4千世帯増加しているのが分かりました。率にして2.3%増となっています。

2025年10月1日現在のわが国の世帯数は5712万5千世帯で、世帯数の推移を見ると、1920年の調査開始から一貫して増加しています。

2020年～2025年の世帯数の増減を都道府県別に見ると、32都府県で増加し、15道県で減少しています。また、1世帯当たり人員は2.15人で、2020年の2.26人から減少しており、これは全ての都道府県で共通しています。

人口が減少する一方で、世帯数の増加傾向が続く、世帯数増にともなう住居のニーズを賃貸住宅が支えてきましたが、世帯数の増加が続くものの、増加率はここへきて鈍くなっています。



賃貸マーケット情報



景気の改善が見られ始めました

「TDB景気動向調査(全国)」
5月の景気DIは
3カ月ぶりに改善

(株)帝国データバンクから6月3

内閣府「景気ウォッチャー調査」
前月比2・8ポイント上回り
3カ月ぶりの上昇

内閣府が景気の現状把握のために毎月公表している、景気指標の「景気ウォッチャー調査」(街角景気)によると、5月の景気の現状判断指数(DI)は、前月比2・8ポイント上回り43・6と、3カ月ぶりに上昇しました。

2・3カ月先の景気の先行きに対する判断DIでは、雇用関連は低下したものの、家計動向関連、企業動向関連が上昇したことから、前月を1・3ポイント上回り、40・7となっています。

そして、景気ウォッチャーの見方は、「景気は、中東情勢によるマイナ面の下押しを中心に、このところ持ち直しの動きに弱さがみられる。先行きについては、中東情勢による不透明感がみられる」と、まとめています。

賃貸市場を取り巻く最新事情

国民生活センター
「18歳・19歳の消費生活相談の状況」
「賃貸アパート」が5番目

成年年齢の引下げから4年が経過しましたが、国民生活センターがこのほど発表した、「18歳・19歳の消費生活相談の状況12025年度」によると、18歳・19歳の相談件数は過去5年で最多となりました。

相談内容を見ると、大きな変化はなく、依然として「美(び)」「医療サービス」「金(かね)」に関する相談が多く寄せられています。

全体の相談件数は1万250件ですが、5番目に391件で「賃貸アパート」が入っています。前年度も5番目で、脱毛エステ、ダイエットサブリ、美容医療などに次ぐ相談件数となっています。

国民生活センターからは詳細な内容は発表されていませんが、アパート(賃貸住宅)入居に関して、何らかのアクシデントあった、と見られています。

日に発表された5月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、5月の景気DIは、前月比0・1ポイント増の41・6で、3カ月ぶりに改善しました。

今後の国内景気は、「持ち直しの材料を抱えながらも改善テンポは鈍く、当面、下振れリスクをともなう横ばい圏で推移」と捉えています。

また、業界別での不動産DIは、前月比0・2ポイント増の46と2カ月ぶりに改善しました。