



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

令和7年度『住宅市場動向調査』 結果に見る主な内容

- ・賃貸住宅の選択理由は「家賃が適切だった」が最多
- ・選択理由の設備の1番は「間取り・部屋数が適当」
- ・妥協したものでは「家賃(予定より高くなった)」が最多
- ・物件の情報収集は「インターネット・不動産業者」で大部分を占める
- ・賃貸住宅の平均築後年数は約20年

一方、入居を決めた賃貸住宅の情報収集は、「インターネット」を通じて「最も多い」となっており、物件情報収集のメインとなつて

ています。次いで「不動産業者」「知人等の紹介」「勤務先」「住宅情報誌」と続きますが、「インターネット・不動産業者」がメインと位置づけられます。

入居する物件はインターネットで建物概要等の情報を集め、具体的な説明・内見・契約は不動産会社に足を運んで詳細に内容を確認して決めるのが、部屋探しのパターンとしてすっかり定着しています。

このようにインターネット等の活用は、やはり「情報収集」がメインで、次いで「インターネット」を通じて問い合わせ、説明会・内見等の申込み」と続きですが、電子署名等を活用した電子契約、VR、ARツールの物件内見などは、まだ本格活用には至っていないようです。

三大都市圏では新築、築30年が67%を占める

また、入居した賃貸住宅の建築時期を見ると、「平成27～令和6年」が最も多く、全体の24%を占め、「平成17～26年」が14%、「平成7～16年」が11%、「昭和60～平成6年」が14%で、平均築後年数は約20年です。三大都市圏において、新築、築30年がおおよそ67%占めています。

国の住宅政策立案の資料となる調査データでも、賃貸住宅市場が一定の原則で安定した成長を見せ、落ち着いていることが分かります。

(本文の「%」は四捨五入しています)

『令和7年度住宅市場動向調査』結果に見る最新賃貸住宅事情 入居した賃貸住宅の平均築後年数は約20年

住宅政策の企画立案の基礎資料とされている『住宅市場動向調査報告書』の令和7年度版がこのほど、国土交通省から公表されました。内容については過去5年と比べても、大きな変化は見られず、調査結果から賃貸住宅市場の現況を捉えることができます。

これは、賃貸住宅に関して首都圏、近畿圏、中京圏の三大都市圏、1都2府7県の社宅などの給与住宅、公的住宅、学生アパートを除く賃貸住宅入居者を対象に、年1回、調査員が訪問して対面で実施される調査。

今日の賃貸住宅市場の傾向と賃貸住宅入居者の全体像が垣間見られます。

報告書によると、引越した賃貸住宅を選んだ理由として、「家賃が適切だった」が最も多く、次いで「住宅の立地環境が良かった」「交通の利便性が良かった」「職場から近かった」「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かった」がベスト5です。過去5年ほぼ同じ内容で、やはり、家賃、立地環境、広さ・設備が賃貸住宅選びのポイントとなっています。

次に、設備関連では、「間取り・部屋数」が最も多く、次いで「住宅の広さ」「台所の設備・広さ」「住宅のデザイン」「浴室の設備・広さ」「防犯性能の



入居者が賃貸住宅を選んだ理由は、「家賃」が最も多く、次いで「立地環境」「交通便」がベスト3となっています

高さ」「高気密・高断熱住宅」「火災・地震・水害などに対する安全性の高さ」などが選択理由に挙がっています。

入居する際に、妥協したものでは、「家賃(予定より高くなった)」が最も多く、次いで「住宅の広さ」「間取り、部屋数」「台所の設備、広さ」「浴室の設備、広さ」「交通の利便性」「交通・生活利便性の高い立地」「職場からの距離」などが続きます。

入居する物件はインターネットで建物概要等の情報を集め、具体的な説明・内見・契約は不動産会社に足を運んで詳細に内容を確認して決めるのが、部屋探しのパターンとしてすっかり定着しています。

このようにインターネット等の活用は、やはり「情報収集」がメインで、次いで「インターネット」を通じて問い合わせ、説明会・内見等の申込み」と続きですが、電子署名等を活用した電子契約、VR、ARツールの物件内見などは、まだ本格活用には至っていないようです。

また、入居した賃貸住宅の建築時期を見ると、「平成27～令和6年」が最も多く、全体の24%を占め、「平成17～26年」が14%、「平成7～16年」が11%、「昭和60～平成6年」が14%で、平均築後年数は約20年です。三大都市圏において、新築、築30年がおおよそ67%占めています。

国の住宅政策立案の資料となる調査データでも、賃貸住宅市場が一定の原則で安定した成長を見せ、落ち着いていることが分かります。

(本文の「%」は四捨五入しています)

賃貸市場を取り巻く景気動向

良好な賃貸市場を反映した景況感
貸家の新設着工は3カ月連続の増加

経済の順調な回復が進んでいるようです。今年4～6月期のGDPも好調を示し、中東情勢の影響を受けつつも、経済成長に弾みがつきそうです。賃貸市場を取り巻く景況感は、改善傾向を見せています。

まず、景気の指標となっている、7月の『景気ウォッチャー調査』(内閣府)は、3カ月前と比較しての景気の現状判断指数が、前月を1・7ポイント上回り45・7と、3カ月連続で上昇し、先行きについても前月を0・1ポイント上回り、45・8となっています。

帝国データバンクの7月調査の「TDB景気動向調査(全国)」では、7月の景気DIは前月比1ポイント増の43・6となり、3カ月連続で改善しました。

このように調査指標では、現状、先行きともに景気の改善が見られました。

一方、全国主要都市の「賃貸マンション・アパート募集家賃動向」(アットホーム)の6月分によると、

注目されている貸家の新設着工ですが、国土交通省が公表した新設住宅着工戸数によると、6月の貸家の新設着工は3カ月連続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。市場で人気の新築がこのまま増加すると、家賃の高値傾向が変わってくるかもしれません。

そして、お盆明けから始まる「秋の賃貸商戦」では、春から続いた家賃の高値傾向が、賃貸市場にどのような影響を及ぼすのか注目されます。



景況感の改善傾向の中、「秋の賃貸商戦」の行方が注目されます

「令和8年版国土交通白書」 不動産の近況を俯瞰的に解説

国土交通省の施策全般に関する年次報告として、令和8年版の「国土交通白書」が公表されました。同省の管轄範囲は広いのですが、不動産関連について見ると、「豊かな住生活の実現」や“不動産の動向”で不動産の近況が俯瞰的に解説され、不動産市場の現状を理解するのに役立ちます。

その中で、不動産に係る情報の環境整備として、不動産市場の透明化、不動産取引の円滑化・活性化等を図るため、不動産情報ライブラリー、不動産取引価格情報、既存住宅販売量指数など、不動産に係る情報を公表している、としています。

また、不動産管理業について、マンション管理業、住宅宿泊管理業及び賃貸住宅管理業それぞれ法令に基づく登録制度を設け、適正な業務運営の確保に向けた措置を講じている。

賃貸住宅管理業に関しては、令和7年度に有識者会議を通じて業務のありかたや制度の普及促進に加え、今後の課題整理を行った、としています。



ニュースフラッシュ