

賃貸経営最新ニュース 賃貸マーケットレポート



NKコンサルティングNEWS

発行所：NKコンサルティング株式会社 ■ 本社：千葉県市川市市川1-7-6 ■ TEL.047-307-9188
2025年4月号 ■ 毎月1回発行 ■ http://www.nk-consul.co.jp ■ E-mail.nara.keiju@nk-consul.co.jp ■ FAX.047-325-9075

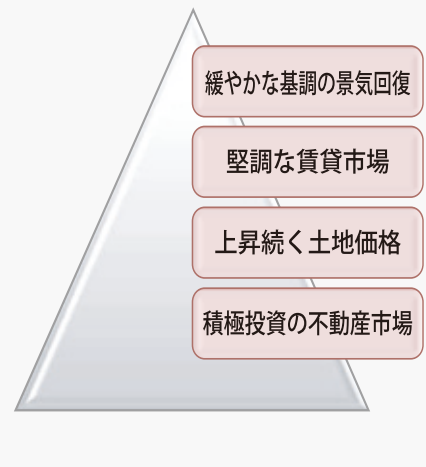
NKコンサルティング株式会社

既成概念を打ち破り、新たな発想と
創意工夫により不動産価値を高め、
お客様に満足と
経済的安定を提供します。



代表取締役
奈良 桂樹

賃貸市場を取り巻く最新事情



景況感調査による
と、「賃貸の業況

また、帝国データバンクの2月調査の「TDB景気動向調査(全国)」は、2月の景気DIは、前月比0.1ポイント減の43.5と、小幅ながら2カ月連続で悪化し、不動産DIは、前月比0.1ポイント減の47.5と、2カ月連続で減少しています。直近の賃貸市場ですが、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により、募集家賃や反響賃料の上

昇基調が見られます。しかしこれも、地域差があつて、堅調なエリアと反響が伸びないエリアの差が生じています。(財)日本不動産研究所が3月に公表した「住宅マーケットインデックス2024年下期」の調査結果によると、東京23区のマンション賃料は、新築・中古の大型タイプが前期の最高値を下回ったが、標準タイプと小型タイプは引き続き上昇し、前期の最高値を更新した、と



さて、不動産市場の活況を示す事例として、年間約30万円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ます。2010年の平均を100として、2024年第3四半期分は167.7で、およそ15年で約68ポイントの増加と、一棟マンション・アパートの取引の景況感を示しています。一方、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て、不動産事業のもとになる土地の手当が先行していることから、土地価格の上昇が各地で見られるものです。

春爛漫の4月の新年度を迎えましたが、足下の景気指標は薄曇り状態となつています。景気に大きく左右されない賃貸市場ですが、市場を取り巻く景気動向には気を揉むところです。ただ、市場は昨年来、景気動向に左右されずに堅調に推移しています。

DIは、全14エリア中8エリアで前期比上昇。外国人や住宅購入を見合わせたファミリー層が支え」とし、「2025年の家賃の見通しは、『上昇』が前年調査より約10ポイント増加」とコメントしています。また、(株)LI FULが発表した「ライフルホームズマーケットレポート2025年1月版」によると、「首都圏物件の掲載賃料が21年2月以降、最高を更新。東京23区ではシングル向き・ファミリー向きともに前年同月比1割超アップ」としています。

緩やかな回復基調が続く景気の下、堅調な賃料更新続く

不動産市場の活発な取引や土地価格の上昇など活況見せる

小一から市川育ち

吉岡友大

2025年度の新卒は

市川大好き人間採用

この度4月に入社いたしました、吉岡友大と申します。
私は小学1年生の頃から現在まで市川に住み、市川で育ちました。慣れ親しんだ大好きな市川の地で働くことができ本当に嬉しいです。
まだまだ未熟者ではありますが一日でも早く皆様のお役に立てるよう誠心誠意務めてまいりますので、よろしくお願いたします。

丸山理恵

生まれも育ちも市川

4月に入社いたしました、丸山理恵と申します。
大学では、海外インターンや留学生のアシスタントなど、やりたいことにたくさん挑戦してきました。生まれも育ちも市川市で、この大好きな市川で仕事ができる事、とても嬉しく思います。
まだまだ未熟ですが、市川市に対する熱意と挑戦する心を持ち、頑張ります！よろしくお願いたします。



NKコンサルティング株式会社 〒272-0034 千葉県市川市市川1-7-6 愛愛ビル3階
■宅地建物取引業/国土交通大臣(1)第10107号
■賃貸住宅管理業/国土交通大臣(2)第728号
■建設業/千葉県知事許可(般-4)第55772号

TEL.047-307-9188

NKハウジング株式会社 〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-21-4 神田NKビル5階
■宅地建物取引業/東京都知事(1)第108920号
■賃貸住宅管理業/国土交通大臣(2)第5236号

TEL.047-307-9192

賃貸市場の現状を映す最新調査の結果

混雑時期を外した引越しを呼びかける

賃貸住宅に関連して発表された調査結果を紹介します。こうした最新のレポートは、賃貸市場の現状を裏付け、経営のヒントを与えてくれるようです。



毎年、年度末・新年度の繁忙期には、どうしても引越しが集中します

国土交通省 引越し時期の分散協力を依頼

国土交通省は経済団体等を通じて、ピーク時期の引越しを避けるため、利用者に引越し時期の分散協力を呼びかけています。例年、3月から4月にかけて引越しの依頼が集中しているため、経済団体等を通じて利用者に、混雑時期を外してスムーズな引越しをするよう呼びかけを行っています。

「入居申込時の内見有無に関する」調査結果

イタンジ(株)は、東京都内に本社を置く賃貸不動産管理会社で、申込約3万件を調査した「入



内見・下見をやらないうで部屋を決められるケースが、増えているようです

居申込時の内見有無に関する」結果を発表しました。

それによると、賃貸物件への引越し繁忙期である2月、都内を中心とした賃貸物件への入居申込時に、内見を行わずに入居申込を行う割合が、2023年から25年の2年間でおよそ1.4倍に増加。24年は50・9%、25年には60・2%と6割を超える人が「内見せずに入居申込」をしていることが分かりました。引越しシーズンには、内見を行わずに入居申込を行うケースが増加しているようです。

「マンションのご近所付き合いに関するアンケート」結果

情報通信業のアルテリア・ネットワークス(株)は、マンション・アパート(集合住宅)に暮らす住民の「マンションのご近所付き合いに関するアンケート」結果を発表しました。回答・9687名(分譲4289名、賃貸5398名)。

それによると、近所付き合いが「ある」と回答した人の割合は分譲59・3%、賃貸28・3%。さらに世代別(29歳以下、30歳、49歳、50歳以上)で比較すると、年齢が上がるほど近所付き合いが増える傾向です。

近所付き合いの程度について、賃貸では「レベル1・挨拶を交わす人がいる」が50・2%。理想的な近所付き合いの程度として、「近所付き合いが必要」と回答した人の割合が、分譲では88・1%(不要・11・9%)、賃貸では66・6%(不要・33・4%)となっています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

最大化を図り、なおかつ物件価値を高めることに期待が寄せられています。



そして、物件価値の最大化を実現する近道がやはり、「総合管理」の運用で、

時代の変化に対応する「賃貸経営」は 物件管理の徹底と運用の充実がポイント

物件価値を高め、高入居率を維持し、収益の向上を達成する

発想が、これからの賃貸経営を支えるものと注目されています。



先を見据え、多岐にわたる管理業務を円滑に運用するために、プロの私どもをお使いください。

契約などの管理業務の多くを専門業者に委託されていますが、これからはさらにマネジメントする管理の充実が求められます。賃貸管理運用の基本であり原則は、管理の徹底と運用の充実を図った上、仲介業務に全力を注ぐというものです。時代の変化に対応する賃貸経営は、つまりは管理の充実、ということではないでしょうか。

情報パック

「ペット飼育」関連の意識調査結果

飼育意向者の6割がペット飼育禁止を理由に賃貸住宅での飼育を断念

「ペット飼育」の人気は高く、犬・猫を家族のように可愛がる愛好者は尽きません。それだけに「ペット飼育可」物件のニーズも高いのですが、まだ需要と供給にミスマッチが生じています。このほど、賃貸住宅における「ペット飼育」に関する調査結果が発表されました。

パナソニックホームズ(株)の「くらし研究室」は、1都3県の首都圏の賃貸住宅に住む犬・猫の飼育者・飼育意向者の男女516人を対象に実施した、『賃貸住宅におけるペット飼育に関する意識調査』結果を発表しました。それによると、飼育意向者の62.8%が、ペット飼育禁止を理由に賃貸住宅での飼育を断念しているようです。そして、飼育者の62.8%が「ペット共生型賃貸」に住みたいと回答しています。

なお、同社の「ペット共生型賃貸」とは、ペットと住人の共生を前提とした設備・仕様・サービスを備えた賃貸物件を指し、単に飼育が認められている賃貸物件を「ペット可賃貸」としています。また、ペットとの暮らしに求められることとして、「外出時の不安を減らすサービス」や「ペットに適したインテリア(床、壁等)やニオイ対策」が挙がっています。4割近くが入居者とトラブル 一方、(株)いえらぶGROUPは、不動産会社・エンドユーザーに対して



ちょっと一服



『住まい探しにおけるペット可物件に関するアンケート調査』(有効回答1,237件)を実施しました。それによると、ペット可物件を「取り扱っている」不動産会社は70.5%、「取り扱っていない」が29.5%。「過去に取り扱っていた」は9.7%の割合となっています。そして、36.3%の不動産会社が「入居者とのトラブルがあった」とし、「発生したことがない」と回答した会社は63.7%。ペット可物件でのトラブルの第1位は、鳴き声などの騒音トラブル(33.3%)となっています。このように、調査結果にペット愛好者の要望がよく表れています。

桜前線が北上しています。桜の咲く季節となり、気候が和み、木々の芽が吹いて、自然が躍動する時節を迎えます。厚いコートや毛糸のセーターから解放されるだけでも気持ちが高まります。今年も部屋を探すお客様は、やはり家賃第一に、交通便などの足回りを重視して、設備の充実具合を評価した上で契約に至っています。賃料その他の初期費用は、地域の家賃相場がありますので、極端な差異、値引きは生じていません。それでもタイムリーな価格交渉、フリーレントが契約に弾みをつけているのは確かです。それと例年に比べ、都心マンションの家賃の値上がり影響が少なく、地域内で移動する転居が少なく感じています。年明けから始まった春の商戦も、いよいよ大詰めを迎えています。しかしまだ学校、職場での新生活の新生活を決めかねている方がおられますので、まだしばらく気を抜くことなく、案内に力を注いで参りたいと思います。オーナー様におかれましては、も急な連絡に備えて、携帯電話等のご用意をお願いします。

基本的には交通便などを重視し、設備の充実具合を評価して契約

基本的には交通便などを重視し、設備の充実具合を評価して契約



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。