

## 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11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

不動産投資の活況に影響されて家賃も上昇傾向を見せる

## 賃貸住宅にかかる保守・修繕・備品の価格高騰が波及

今年も残すところ2カ月ほどとなり、来春の商戦に備える準備期を迎えました。景気は緩やかに持ち直しの動きを見せ、賃貸市場においても家賃の上向き傾向が各地で見られ、募集家賃で最高額を更新しています。市場全体を概観してみました。

不動産市場では新築・中古マンションの高値が続いています。

8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）は、1戸当たりの平均価格が前年同月比8・3%増、4カ月連続のアップとなっております。また、「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13カ月連続で上昇。東京都、千葉県他の3エリアは2017年1月以降、最高額を更新しています。

こうした分譲価格の高値に影響されて、足下の賃貸市場でも家賃の上向き傾向が強まっています。

マンションの募集家賃  
ここ10年での最高値を更新

不動産情報サービスのアットホーム(株)が9月25日に発表した、「全国主要都市の賃貸マンション・アパート募集家賃動向」(8月)によると、マンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下、埼玉県、千葉県などの6エリアが全面積帯で前年同月を上回りました。

シングル向けのマンションでは、東京23区が15カ月連続で2015年1月以降、最高値を更新し、ファミリー向きでも、東京23区、千葉県、大阪市など7エリアで2015年1月以降、最高値を更新しています。



不動産投資の活況とともに、諸物価の高騰が影響して、募集家賃の上昇が各地で見られますが、やはり物件の条件で差異が生じています

賃は平均9万6082円で、前年度から3500円以上上昇し、2005年度以降の最高額と、前年度と比べて全ての世帯構成で上昇しています。

管理費・共益費も平均6177円で、前年度から600円近く上昇し、家賃同様に2005年以降の最高額となっております。

家賃の上昇は新築分譲住宅・マンション価格や土地価格など、不動産投資の活況に影響されていますが、賃貸住宅にかかる保守・修繕・備品関係等の維持経費の価格高騰のしわ寄せによることも見逃せません。

今後、入居促進を図るために必要なりフォームや、人気の設備機器を導入するのにかかる経費と、家賃設定の兼ね合いが難しくなりそうです。

## マンション・アパート(一棟の「不動産価格指数」も上昇基調

さらに、(株)LIFULL発表の「ライフフルホームズマーケットレポート」(8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、近畿圏の最高賃料更新は6カ月連続。ファミリー向きでは、首都圏、近畿圏で2021年2月以降の最高掲載賃料を更新して、東京23区で前年から掲載賃料が1割以上上昇しています。

また、募集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」結果によると、契約した住まいの家

さて、不動産取引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、2010年の平均を100とした、マンション・アパート(二棟)の今年4~6月期の価格指数は、前期比1・8%増の174・8。こうした増加傾向に合わせて取引価格の上昇が続く、最高値を更新しています。

2025 社員旅行

でっかいどー 北海道に行ってきました

飯田内閣 誕生!

ボーイもガールもおっさんも大志を抱く?

食べて飲んで 食べて飲んで

存分に楽しめたのも全て、お客様のおかげです。「感謝の気持ち」を明日からの仕事へ活かすことを、固く誓ったスタッフでした。



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

https://www.nk-consul.co.jp/





『2025年住宅居住白書』(全宅連・全宅保証)

不動産価格の高騰が賃貸派の上位理由に浮上

全国の20歳～65歳の男女5000名を対象に実施した「住まいに関する定点／意識調査」の結果から、市場における賃貸住宅の現況を見ていきます。

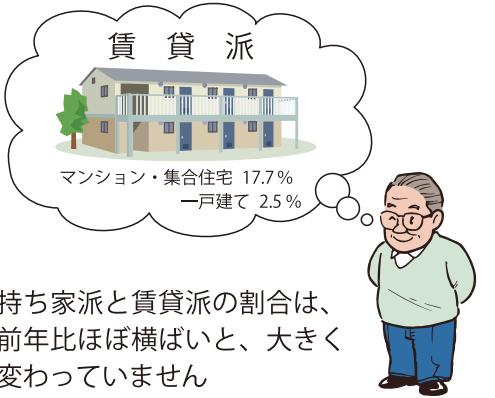


(公社)全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)と(公社)全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)が7月30日～8月4日に行ったもので、調査結果を『2025年住宅居住白書』として発表しました。

賃貸住宅に関連した内容を紹介します。

「持ち家派」か、「賃貸派」かに対して、賃貸派が昨年同様約2割を占め、持ち家派と賃貸派の割合は、前年比ほぼ横ばいと、大きく変わっていません。

賃貸派の理由として、住宅ローンに縛られたくない、税金や維持管理にコストがかかる、不動産を所有しない身軽さが良い、が1～3位を占めています。



このほかに、天災が起こった時に家を所有していることがリスクになると思う、仕事等(転職・転職・退職など)の都合で引っ越しする可能性がある、家族構成の変化で引っ越しする可能性がある、などが挙げられています。さらに、不動産価格の高騰が賃貸派の上位理由に、新たに浮上しています。

**住まい探しに大きい 不動産会社の割合**

そして、賃貸住宅を選ぶ際に最も重視するポイントは、例年

1～3位を占めていた「賃料」「周辺・生活環境」「交通の利便性」以外では、「間取り(プラン・部屋数)」「日当たり・住宅の向き」「コンビニ・スーパーなど商業施設が近い」が挙げられる一方、「セキュリティ」への関心が高く、賃貸住宅特有の安全性への配慮が見られます。

また、住まいを探した方法では、「物件情報ポータルサイト」「不動産会社」の割合が大きく、「不動産取引で電子契約を利用したことがあるか」については、「利用したことがある」との回答は全体で15%ですが、20代では約3人に1人に利用経験があります。

なお、「空き家に関する現状調査」では、すでに空き家を所持、または将来所持の可能性があると回答が37%で、前年と比べほぼ横ばい。「放置・何も考えていない」が前年より3.8ポイント減少して、空き家を「売却」「賃貸」する手続きを進める人が増加しています。

入居促進にも役立つ  
行き届いた清掃

部屋をお探しのお客様は、賃料を一番に、最寄り交通機関・駅までの距離、周辺環境、間取り等を中心に検討されます。

これらは、「住居選びの条件」として、常に上位を占めるファ

賃貸経営  
ワンポイント  
アドバイス

賃貸住宅の評価を高める「清潔感」  
清掃を含めた「管理」をお任せ下さい

クターとなっています。

そして、こうした賃料・立地・設備・間取り同様に、賃貸住宅の評価を決定づけるのが「清潔感」。行き届いた清掃による清潔感が賃貸住

新築の建物も、時間の経過とともに古くなっています。たとえ古くなくても古さを感じさせない、あるいは古いなりに落ち着いた清潔感に満ちた雰囲気を出せば、それが評価を高め、入居希望者の背中を押すことにもなります。



物件を維持するために清掃の重要性は論を待ちません。賃貸経営上の物件の清潔感とは秩序を持った整理・整頓状態のことではないでしょう。

か。つまり、見た目に入居者を引き付け、気持ちよく

物件の美観は保たれます。

また、清掃は建物の美観を保つほかにも、入居者の意識を高めることにも役立ち、清掃を通して入居者とのコミュニケーションが深まるといった効果も期待されます。

賃貸経営に役立ち、直ぐにも

長く住んでもらうための住環境を整備することが重要ということになります。

清掃には、特殊な薬品や機械を使った本格的な作業もありますが、基本は敷地内や建物周辺のゴミを拾い、草を引き、

情報パック

「2024年度 賃貸契約者動向調査」(首都圏)

入居物件決定に「路線・駅やエリア」が  
決め手となった割合が、2年続けて増加

(株)リクルートが発表した首都圏における、賃貸住宅入居者の2024年度(2024年4月～2025年3月)の「賃貸契約者動向調査」結果から、主な内容を紹介しします。調査は2025年6月6日～24日で、1,264サンプル。

それによると、契約した住まいの管理費・共益費を除く家賃は、平均9万6,082円で、前年度から3,500円以上上昇し、2005年度以降最高額。前年度と比べて全ての世帯構成で上昇しています。

契約した住まいの管理費・共益費は、平均6,177円で、前年度から600円近く上昇し、家賃同様、2005年度以降最高額となりました。管理費・共益費なし(0円)の割合は17.4%で、2010年度が32.6%と最も高く、それ以降は

減少傾向にあります。

入居物件決定時に決め手となったのは家賃を除き、「路線・駅やエリア」で5割を超え、次いで「最寄り駅からの時間」「通勤・通学時間」「初期費用」が3割台で続きます。

「24時間出せるゴミ置き場」と  
「遮音性能の高い窓」の満足度が高い

「路線・駅やエリア」が決め手となった割合が、2年続けて増加し、「間取り」や「設備・仕様」が決め手となった割合は、2021年度以降減少傾向が見られました。

世帯構成別に見ると、ひとり暮らしの学生と男性社会人は「通勤・通学時間」、ひとり暮らしの学生と女性社会人は「セキュリティ」、2人世帯は「間取り」が決め手となった割合が全体に比べて高くなっています。



設備に対する満足度では、「24時間出せるゴミ置き場」の満足度が最も高く、次いで「遮音性能の高い窓」。全体と比べて、ひとり暮らしでは、「スマートロック」「オートロック」などの満足度が高く、2人世帯では、「2口コンロ以上」「浴室乾燥機」「温水洗浄便座」などの満足度が全体と比べて高くなっています。

次に引っ越し際に欲しい設備では、前年度と同様、絶対に欲しい設備の1位は「エアコン付き」、2位が「独立洗面台」で、どちらも半数以上。

ちょっと一服



秋の深まりを実感する今日この頃です。このまま冬を迎えるのではなく、1日でも長く秋の趣きを味わいたいと思います。今年も残すところ2カ月ほどとなりました。

これから年末に向け、ひと足早く年明けから始まる初春の商戦の準備に入ります。11月12月は来春に備える準備期間として、できることから実行したいものです。

東京都は10月10日に、賃料値上げにかかわる相談に対応するため「賃料値上げ特別相談窓口」を設置しました。

窓口では賃料値上げに関する相談や、借地借家法に基

これから年末に向け、ひと足早く  
来春の商戦の準備に入ります

づきアドバイスをお願いします。

一般的に賃料の値上げには、正当事由が求められますから、急激かつ過大な賃料の値上げは難しいものがあります。

それにしても昨今の諸物価の高騰には驚かされます。建物の修理・修繕に使用する備品、消耗品等の関連資材や、手間賃の値上がり、経営上、無視できないレベルとなっています。

今後、家賃の改定につきましては、機会があればオーナー様とご相談の上、対応をさせていただきます。

