

2025年 4月吉日

オーナー様 各位

TOMANオーナー通信 2025年3・4月合併号

送付のご案内



拝啓

春暖の候、貴方様にはますますご健勝のこととお慶び申し上げます。
平素より、ご愛読を賜り誠にありがとうございます。
TOMANオーナー通信担当のPM事業部より、3・4月合併号を送付いたします。

賃貸・売買・管理など不動産はもちろん、相続・リフォーム・登記・地方物件などのご相談も承っております。

ご相談がございましたら、是非お気軽にお問い合わせください。

今後とも一層のご愛顧を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

敬具



TOMAN株式会社
〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿 1-24-15
TEL : 03-3442-1951 FAX : 03-3442-1895
HP : <http://www.toman-home.co.jp>
MAIL : info@touman-home.co.jp



賃貸経営最新ニュース・賃貸マーケットレポート

TOMANオーナー通信



■発行所:TOMAN株式会社 ■住所:東京都渋谷区恵比寿1-24-15 2F
■TEL:03-3442-1951 ■FAX:03-3442-1895 ■http://www.toman-home.co.jp ■E-mail:info@toman-home.co.jp

緩やかな回復基調の景気の中、安定した「賃貸市場」続く

各地域の募集家賃の高値更新に見られる市場背景

弥生3月、春の訪れが例年になく待ち遠しい季節を迎えました。賃貸住宅を探すお客様の動きも好調で、賃貸市場を取り巻く環境も急ピッチの動きを見せています。今、市場で見られる話題やトピックスをまとめてみました。

景気の見通しですが、内閣府が毎月公表する景気の指標となっている、1月の『景気ウォッチャー調査』(街角景気)によると、3カ月前と比較しての景気の現状に対する判断DIは48・6で、前月を0・4ポイント下回り、3カ月ぶりの低下となりました。また、2・3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは、前月を1・4ポイント下回り、48・0となっています。

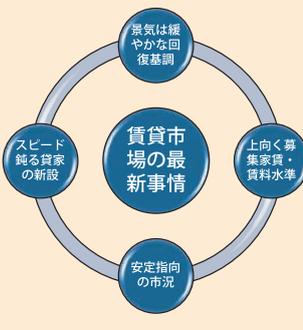
景気ウォッチャーの見方は、前月同様「景気は緩やかな回復基調が続いている。先行きについては、緩やかな回復が続くとみているものの、価格上昇の影響等に対する懸念がみられる」とまとめています。



景気は金利引き上げ要因に直面しながら、緩やかな回復基調が続いていますが、賃貸市場は人の動きも活発で、商談が進んでいます

また、株LIFULLの2024年12月版の「ライフホームズマーケットレポート」では、シングル向きは2024年8月から4カ月連続で前月の賃料水準を下回っていたが、12月は5カ月ぶりの上昇となり、東京23区ではシングル向き、ファミリー向きともに過去最高賃料を更新した、とされています。さらに、全国宅地建物取引業協会連合会が発表した、「第36回不動産市場DI調査」によると、居住用賃貸物件のこの1月に対して、3カ月後の賃料予測では、「やや上昇・横ばい」が91%を占め、成約件数では「大きく増加・やや上昇・横ばい」が86%となっています。しばらく市場は大きく変化しないようです。

賃貸住宅市場を取り巻く最新事情



こうした景気動向とは別に、賃貸市場は春のシーズン真只中の平均募集家賃は、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県などの8エリアが全面積帯で前年同月を上回っています。マンションのカーブが神戸市、広島市を除く11エリアで前年同月を上回り、東京

過去最多の空き家数などが新築のスピード鈍らせる

そして、賃貸市場の先行きを判断するバロメーターとして挙げられる、貸家の新設着工戸数の昨年1~12月1年間の合計は前年比0・5%減の34万2千戸で、2年連続の減少と、過去10年でも下から3番目となっています。過去最多の空き家数や市場環境の変化が、新築のスピードを鈍らせているようです。

賃貸マーケット情報



賃貸住宅に対する要望は、年々多岐にわたっています

「2024年下半年問合せが増えた条件:設備・賃料編」ランキング部屋探しの「条件・設備」調査
賃貸入居者のニーズの傾向をまとめた「不動産のフロアに聞いた!」2024年下半年問合せが増えた条件・設備・賃料編「ランキング」が、不動産情報サービスのアットホーム(株)から発表されました。ランキング結果から、入居者は何を基準に物件を探しているのか、そして部屋に対する要望等が読み取れます。それによると、条件編の1位は「転勤のため引越したい」「通学先・通勤先の近くに引越したい」で3位は「毎月の家賃を下げたい」となっています。4位から10位は次の通りです。「ペット可物件に引越したい」「今より平米数を広くしたい」「部屋数を増やしたい」「通学のため引越したい」

「TDB景気動向調査(全国)」1月の景気DIは3カ月ぶりに悪化
「株」帝国データバンクが発表した1月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、1月の景気DIは、前月比0・9ポイント減の43・6となり、3カ月ぶりに悪化。不動産DIは、前月比0・6ポイント減の47・6と、先月の増加から再び減少しました。また、景況感に対する企業の声としては、「繁忙期のほか、人の動きも2024年より良くなっている」や「首都圏においては投資も含め底堅いニーズが存在するが、地方は価格の上昇による販売活動の停滞がみられる」などが挙がっています。

ニュースフラッシュ

『住民基本台帳人口移動報告』(2024年結果) 都道府県間移動者数は前年比0.8%の減少

国内における人口移動の集計が総務省統計局からこのほど公表されました。『住民基本台帳人口移動報告』の2024年結果によると、2024年1月~12月の1年間の国内における市区町村間移動者数は約521万人で、前年に比べ1.1%の減少となっています。都道府県間移動者数は約252万人で、前年に比べ0.8%減少し、都道府県内移動者数は約268万人で、前年に比べ1.3%減少しています。市区町村間・都道府県間・都道府県内ともに、前年比減少となっています。都道府県別の転入超過数では、転入超過となっているのは東京都の約8万人が最も多く、次いで神奈川県、埼玉県などの6府県。一方、国外からの転入者数は約74万人で、前年に比べ5.1%の増加。国外からの転入者数が増えたことから、市区町村間、都道府県間、都道府県内の外国人移動者は、いずれも外国人を含む集計を開始した2014年以降、最多となっています。



「令和5年住生活総合調査」に見る借家(貸家)の満足度

借家の不満率はほぼ横ばいで推移

5年に一度の住まいの満足度等に関する「令和5年住生活総合調査」結果の速報がこのほど、国土交通省から公表されました。賃貸住宅関連の項目をピックアップします。



借家の満足度の定着もあって「借家への住み替え」意向が増加しています

この調査は住宅や居住環境に対する居住者の満足度、今後の住まい方の意向等を総合的に確かめ、住生活の安定・向上を図るための基礎資料を得ることを目的としています。

「現在の住宅・住宅まわりの環境に対する評価」「現在及び以前の住まいの状況」などが主な調査項目で、世帯数約12万3千を対象に、5年周期で実施されています。

まず、住宅及び居住環境に対する総合的な評価ですが、借家に関して見れば、「非常に不満・多少不満」といった不満率は、昭和58年・平成25年までは減少していたが、平成30年は25・3%に微増し、令和5年で24・9%と微減し、「まあ満足・満足」が74・3%を占めています。



賃貸住宅に対する不満は、設備関連の機能的な不満が減少傾向にあります

「現在の住宅・住宅まわりの環境に対する評価」「現在及び以前の住まいの状況」などが主な調査項目で、世帯数約12万3千を対象に、5年周期で実施されています。この10年間で、「借家への住み替え」意向が増加し、一方、最近5年間に借家へ住み替えた理由のベスト3は、「世帯からの独立」「結婚、離婚、単身赴任などを含む」「就職や転職、転勤や退職」などが増え、契約期間切れのため「立ち退き」が減少傾向にあることが挙げられています。

「就職や転職、転勤や退職」などが増え、契約期間切れのため「立ち退き」が減少傾向にあることが挙げられています。この調査結果では、新居に出た害虫の6割以上が「ゴキブリ」で、「クモ」が3割以上、害虫発生原因として、約半数が建物のすき間からの侵入と考えられる。この調査結果では、新居に出た害虫の6割以上が「ゴキブリ」で、「クモ」が3割以上、害虫発生原因として、約半数が建物のすき間からの侵入と考えられる。そして、6割以上の人が新居の害虫対策を業者に依頼した方がよいと回答しています。

ちょっと一服

「株」ダスキン、「新居での害虫」に関する実態調査の結果によると、新居に引っ越した際、自分ではできないと思う害虫対策は、害虫が出る原因や入ってくるすき間を見つけてもらうこと。そして、6割以上の人が新居の害虫対策を業者に依頼した方がよいと回答しています。

6割強が「新居の害虫対策は業者に依頼した方がよい」と回答

入居者を迎える際に、こうした害虫が一匹でも出てくれば、部屋のイメージを著しく損なうことになるため、害虫対策には神経を使います。やはり時機を見て、何かの消毒作業は必要とされています。来店者も順調で、新春の賃貸ビジネスも佳境を迎えています。空き室、条件等の確認が急な連絡をさせていたことが出てきますので、携帯電話をお手元にお持ちいただくなど、連絡時の対応をよろしくお願いします。

賃貸経営の足腰を強くする



今年度は「管理」の重要性が大きい。大きくクローズアップされる年になりそうです。と昨年来、記述してきましたが、5年に一度実施される「令和5年住宅・土地統計調査」結果から、「賃貸用物件の役割は、単に建物、設備等の清掃や点検にとどまるものではなく、物件価値の最大化を図り、なおかつ価値を高めること」にあります。ですから単なる建物管理の域を超えて、コンサルティンクを含めた幅広い領域が管理の仕事となっています。

物件価値の最大化を図る「総合管理」の重要性に改めて注目集まる

- ①建物・設備のメンテナンス
②入居者募集・契約業務
③クレーム・集金業務
④退去手続き、原状回復業務
と続きますが、こうした業務に加えて、5番目として、「物件の高付加価値を図り、収益アップを図る」が求められるのです。

「総合的な管理」を指します。入居稼働率の向上を図り、賃貸経営の安定と収益向上を達成するためのコンサルティンクを行うことです。お客様が入居して部屋付け完了で終わりというのではなく、常に先を見据えて、空室対応に手を打つブラ



「管理」と「空室対応」等について、次回も見えていきます。

情報パック

「ゲーミング賃貸住宅」の今後の市場性

ニッチなコンセプトを前面に打ち出し「ゲーム環境」をサポートすることに特化

賃貸住宅の多様化が広がりを見せています。賃貸住宅派の定着やアフターコロナによるワークスタイルの変化を受け、従来にはない新たな価値の賃貸住宅が竣工しています。

今後、成長分野として期待

それは単にテレビゲームやコンピューターゲームをするだけでなく、ベストなパフォーマンスを発揮することができる「ゲーム環境」をサポートすることに特化しています。そのために、防音性能やコンセントの数、回線速度、照明などがポイントとなります。中でも、オンラインゲームを快適に楽しむために、最



大通り速度のネット環境のゲーミング回線が必要になります。

ですから現在の物件を仮に、「ゲーミング賃貸住宅」にインベションするならば、防音・回線速度・照明・レイアウトなどに専門性を持たせて、最新のプレイ環境を完備する必要があります。

ニッチなコンセプトを前面に打ち出した「ゲーミング賃貸住宅」の市場性については、eスポーツ・エンタメビジネスが発展しているだけに、今後、成長分野として期待できるのではないのでしょうか。

(※) 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。

賃貸経営最新ニュース・賃貸マーケットレポート



TOMANオーナー通信



発行所:TOMAN株式会社 ■住所:東京都渋谷区恵比寿1-24-15 2F
TEL:03-3442-1951 ■FAX:03-3442-1895 ■http://www.toman-home.co.jp ■E-mail:info@toman-home.co.jp

緩やかな回復基調が続く景気の下、堅調な賃料更新続く

春爛漫の4月の新年度を迎えたが、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。

年明け以降、物価の高騰が影を落とし、内閣府が発表した2月の『景気ウォッチャー調査』(街角景気)では、景気の現状判断D1は前月差3ポイント低下の45・6と、2カ月連続の低下となりました。
そのために、基調判断を「景気は緩やかな回復基調が続いているものの、このところ弱さがみられる。先行きについては、緩やかな回復が続くとみているもの、引き続き価格上昇の影響等に対する懸念がみられる」と下方修正しています。



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D1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D1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。
(二財)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、とされています。
アットホーム株調への昨年10・12月期の地場の不動産仲介業における景況感調査によると、「賃貸の業況

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

賃貸市場を取り巻く最新事情

- 緩やかな基調の景気回復
堅調な賃貸市場
上昇続く土地価格
積極投資の不動産市場

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。
堅調な価格指数の推移が続く
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年間で約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。

「太陽光発電設置義務化」に関する新たな制度

太陽光パネル設置が義務化することで賃貸住宅にもコスト面で微妙な影響が予測
東京都の「太陽光発電設置義務化」と「賃貸住宅の省エネ促進事業」が、4月の新年度を機に、大きく動き始めます。今後、東京都の実例をサンプルにして、他の自治体に広がることが予想されます。

この4月から東京都において、「太陽光発電設置義務化」に関する新たな制度が始まります。
都独自の条例ですが、エネルギーの消費地の義務として、2030年までに都内の温室効果ガスを50%削減する「カーボンハーフ」の実現に向け、再生可能エネルギーの利用拡大を推進します。

こうした背景のもと、新築住宅等への太陽光発電設備の設置・断熱・省エネ性能の確保等を義務付ける制度を創設しました。
年間の都内供給延床面積が合計2万㎡以上のハウスメーカーを対象に、4月以降に建築される延床面積2千㎡未満の新築建物について、太陽光パネルの設置を義務付けるもので、義務が課されるのはハウスメーカーで、購入する消費者は太陽光パネルを義務付けるものではありませんが、賃貸住宅の場合など、コスト面で微妙な影響が出てくると予測されます。
賃貸住宅の断熱改修のスピードアップを図る
また、東京都は令和7年度の主要事業として、「賃貸住宅の断熱・省エネ集中促進事業(新規)」を打ち出しています。

賃貸住宅の省エネ診断に専門人材を派遣して、診断に係る経費を1棟当たり上限120万円補助。また、コンシェルジュによる賃貸オーナー向けの伴走型支援に加え、断熱改修まで切れ目なく支援し、賃貸住宅の断熱化を加速させる、としています。窓の断熱改修の場合、1棟当たり上限30万円。

賃貸マーケット情報



今後、賃貸住宅の省エネ促進が広がっていくと予想されます

賃貸住宅の省エネ診断に専門人材を派遣して、診断に係る経費を1棟当たり上限120万円補助。また、コンシェルジュによる賃貸オーナー向けの伴走型支援に加え、断熱改修まで切れ目なく支援し、賃貸住宅の断熱化を加速させる、としています。窓の断熱改修の場合、1棟当たり上限30万円。

ニュースフラッシュ

不動産市場に敏感に反応する「土地価格」不動産投資に先行する土地価格の動向に注目

不動産事業や住宅の建設など、不動産投資に着手する場合、まず、土地の当てが最初の課題となります。土地の条件、つまり立地が後に展開する事業の成否を決することになるからです。
その土地価格が昨年来、不動産流通市場が活気づいていることから、敏感に反応しています。
全国主要都市の先行的な地価動向をまとめている2024年第4四半期の「地価LOOKレポート」(国土交通省)によると、全国主要都市(80地区)の高度利用地の地価動向が、住宅地及び商業地の全地区において4期連続、住宅地は11期連続、商業地は4期連続で上昇しました。
利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要が堅調な上に、店舗・ホテル需要も順調に推移していることが、上昇の主な理由です。
3月に公表された2025年の「地価公示」は、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続して、全国の地価動向は全用途平均で4年連続の上昇です。



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ているようです。



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るものです。

「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の申込約3万件を調査した「入



内見・下見をやらなくても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「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 アドバイザー

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。

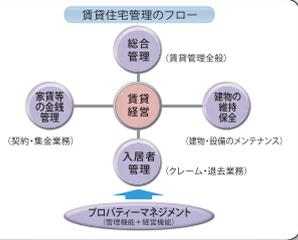


そして、物件価値の最大化を実現する近道がやはり、「総合管理」の運用で、

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

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、

今日、賃貸住宅の物件管理において、従来の管理様式から一歩踏み込んだ、「管理機能」に「経営機能」を付加したPMの



り、世帯数の減少が始まる2045〜2050年に備えて、賃貸管理の役割は大きな課題となっています。賃貸住宅を「オーナー様自らが管理している」のは2割程度で、残り8割は入居者募集から

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。コロナ禍に「賃貸管理」の果たす役割が以前にも増して大きくなった、といわれましたが、「賃貸用の空き家」約444万戸が浮上

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県的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・飼育意向者の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



『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。

ちょっと一服



桜前線が北上してきています。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

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

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られます。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。しかしまた学校、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。

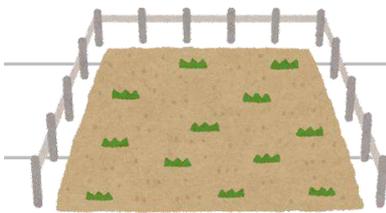
(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。



空き家・空き地で お困りなことは ございませんか？

こんな事で困っていませんか？

- ◇ 空き巣が入らないか…
- ◇ 火災があったらどうしよう…
- ◇ いたずらや不法投棄があったら…
- ◇ 敷地内で事故があったらどうしよう…
- ◇ 原状が気になるけど見に行くのはお金も時間もかかる…



- ◇ 庭木の管理で苦情が…
- ◇ 耕作してくれている人がやめてしまった…
- ◇ 草刈りが大変だ…

定期見回り

トウマンにお任せください！

庭木管理委託

通気・換気 室内清掃



郵便物・鍵の管理

その他も不動産に関することなどぜひ

TOMANにお気軽にお声掛けください。

☎ TEL 03-3442-1951

📠 FAX 03-3442-1895

TOMAN (トウマン) 株式会社



