2025年8月吉日

オーナー様　各位

ＴＯＭＡＮオーナー通信　２０２５年　７・８月合併号

送付のご案内

拝啓

残暑の候、ますますご繁栄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７・８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。
ご相談されたいことがございましたら、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。
まだまだ厳しい暑さが続きます。どうかお身体を大切にお過ごしください。

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.j

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@touman-home.co.jp

弱含みの国内景気予想にあっても、好環境続く「賃貸市場」

住宅需要の多様性等が影響して、賃貸住宅の賃料を押し上げる

一年を折り返す7月を迎えました。7～8月は猛暑が予想されるだけに、日々の熱中症対策とともにゲリラ豪雨など、自然災害への備えにも気を緩められません。景気の回復が低迷する一方で、賃貸住宅市場では募集家賃、反響賃料の堅調な傾向が続いています。

昨年来の市場における募集家賃や反響賃料の上昇の要因としては、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などの関連する経費増の影響や住宅需要の多様性などが挙げられています。

たとえば、東日本不動産流通機構（東日本レインズ）が発表した、「月例マーケットウォッチ」によると、5月の首都圏における中古マンションの成約価格は、前年同月比9・9％、前月比で5・2％の上昇で、前年比では7ヵ月連続の上昇。マンション以外でも中古戸建住宅の成約件数、成約価格が上昇傾向を見せています。

住宅需要の価格上昇が、賃貸住宅にも影響しているのが分かります。つまり、不動産価格の上昇が、賃貸住宅の賃料を押し上げる要因となっています。

それではまず、賃貸市場を取り巻く経済環境を見ていきます。

内閣府が公表した5月の『景気ウォッチャー調査』（街角景気）によると、3ヵ月前と比較しての現状判断指数（DI）は、前月比1・8ポイント上昇の44・4で、5ヵ月ぶりの上昇となりましたが、景気の判断の分かれ目となる50を下回る水準です。

それだけに先行きについては、「夏のボーナス及び賃上げへの期待がある一方、引き続き価格上昇や米国の通商政策の影響への懸念がみられる」と捉えています。

また、帝国データバンクの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ポイント減の42・6となり、2ヵ月連続で悪化しており、「国内景気は世界経済の不確実性の中で、当面弱含みで推移すると見込まれる」としています。

こうしたデータから、今後の期待感が寄せられており、内閣府の2～3ヵ月先の景気の先行きに対する判断DIでは、「前月を2・1ポイント上回る」とし、TDB景気動向調査では、「不動産DIは前月比2・1ポイント増と、2ヵ月ぶりに改善」しています。

一方、足下の賃貸市場は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）の4月の「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、アパートの平均募集家賃は、多くのエリアで前年同月比を上回り、エリアによっては10年来の最高値を更新するケースも出ています。

賃貸市場の好環境はしばらく継続しそうですが、ただ地域差、建物の内容等により、賃料にも差が生じています

最高賃料を更新するが平均的と見るのは難しい

（株）LIFULLが発表した、4月版の「ライフルホームズマーケットレポート」によると、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の賃貸物件の平均掲載賃料は、シングル向きが前年同月比6・3％増、ファミリー向きが同4・6％増と2021年2月以降、最高賃料を更新しました。

ただ、こうした賃料の高値も地域差、建物の内容等が影響しますから、平均的と捉えるのは難しく、物件差が生じています。

賃貸マーケット情報

「DX」（デジタル・トランスフォーメーション）の活用

『国土交通省DXビジョン』策定されるデジタル化で社会の変化に素早く対応

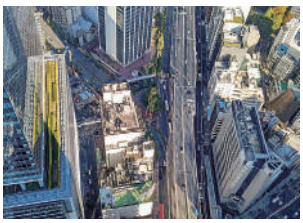
「DX」（デジタル・トランスフォーメーション）の積極的な取り組みが社会のあらゆる分野で広く進んでいますが、賃貸経営とはどのような関係にあるのでしょうか。

国土交通省はこのほど、国土交通分野における「DX」施策を強力に推進するため、『国土交通省DXビジョン』を策定しました。今後の目指すべき方向性や取り組みの強化すべき領域を明確に示したものです。

ビジョンでは、「データ・デジタル技術の活用を通じて社会経済状況の激しい変化に柔軟かつ素早く対応するため、DXの推進を図ることが求められている」と説明されています。それでは賃貸経営に対するDXとの取り組みとはどのようなものでしょうか。

賃貸市場では膨大な物件データが流動しています。こうしたビッグデータを基に仲介業務や契約、投資物件の売買が行われ、管理、保険事業へと実務が広がり、さらに統括したプロパティマネジメントビジネスが展開されています。

業務に用いられるデータを手動や、人力で入力・更新していては煩雑で膨大な作業となります。そこで一つひとつの労働集約型の業務を、ストックされたビッグデータを活用してシステム化し、生産性の向上を図りつつ、新しい価値を見出そうとするのがDX化です。



賃貸市場における「DX化」には、目を見張るものがあります

業務データをアナログからデジタル化する

DXは労働集約型のワーキングを改善して、時間と人手を省き、スピーディな対応に役立てることを目指しています。要は、IT技術を用いて、業務に関連したデータをアナログからデジタル化することです。

物件募集・管理や重要事項説明、賃料の収入シミュレーション、検索エンジンと物件情報の連動など、業務のDX化には多くのメリットが見られ、生成AIの活用とともに、時代は確実にDX化に進んでいます。

これからの賃貸経営において、DX化の果たす役割に大きな期待が寄せられているのは間違いないところです。

ニュースフラッシュ

国土交通省、住まいに関する基本的な考え方や情報を集約したホームページを開設

国土交通省は住まいのリテラシー（人々がより良い住まい方を選択・判断する能力）の向上を図るために、ホームページ『住生活リテラシー・プラットフォーム』（※）をオープンしました。

誰でも気軽に住まいや住まい方についての理解を深められるよう、文章だけではなく、漫画や動画を交えて分かりやすく解説し、住まいに関して、「賢い判断」を重ねられるように基本的な情報を提供しています。

“人生百年時代”といわれる現在、ライフスタイルや価値観の多様化が進んでいることから、昭和における「賃貸住宅」と令和の「賃貸住宅」の位置付けの変化などが提案されています。

主なコンテンツは、「住まいの考え方」（住まいの考え方・基礎知識）、「テキスト・資料編・フライヤー」（これからの時代に求められる住まいについての考え方を詳細に解説）、「住まいの関連制度」（住まいに関する国土交通省の制度やその他関連情報をジャンルごとに掲載）などがあります。

「住まリテ」ホームページの案内（国土交通省）より

※ https://www.mlit.go.jp/sumai_literacy_pf/

マンション・アパート（一棟）は高水準で推移

全国的に「地価」の上昇傾向が継続

国土交通省からここ一ヵ月の間に、広く不動産に関連した調査データが公表されました。賃貸住宅にもつながっています。こうしたデータも参考にされてはいかがでしょうか。

景気動向の弱含みに反して、不動産指標の好調傾向が続いています

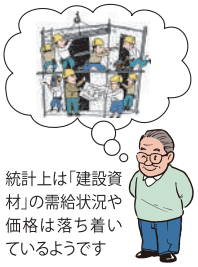
5月の主要建設資材の全国の需給動向は均衡

国土交通省は、5月の「主要建設資材需給・価格動向調査」結果を公表しましたが、それによると、5月の主要建設資材の需給動向は均衡となっています。

生コンクリート、鋼材、木材など7資材13品目の価格動向で、生コンクリートが「やや上昇」していますが、それ以外の資材は「横ばい」。

需給動向は全ての調査対象資材において「均衡」で、在庫状況は全ての調査対象資材において「普通」など、全ての調査対象資材において均衡となっています。

建設資材の需給及び価格の安定化、建設事業の円滑な推進を図るため、工事に必要な資材の需給、価格、在庫の変動状況を調査の上、公表しているもので、建設資材の極端な圧迫は生じていないようです。



統計上は「建設資材」の需給状況や価格は落ち着いているようです

マンション・アパート（一棟）は前期比変動なし

国土交通省が公表した今年2月と2024年第4四半期分の「不動産価格指数」（2010年の平均を100として算出）によると、2月分の全国の住宅総合は前月比0・1％減の140。うち、住宅地は前月比0・5％増の115・6、戸建住宅は同0・5％減の114・9、マンション（区分所有）は同0・8％増の211・8。

また、2024年第4四半期の商業用不動産の不動産価格指数は、全国の商業用不動産総合が前期比1・0％増の145・2で、店舗は前期比0・8％減の161・4、オフィスは同1・2％増の180・5、マンション・アパート（一棟）は同変動なしの167・9となっています。

主要都市の地価は5期連続で全地区において上昇

国土交通省が公表した「2025年第1四半期地価LOOKレポート」によると、令和7年1月1日～4月1日の主要都市の高度利用地等における地価動向は、5期連続で住宅地及び商業地の全地区において上昇しました。

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であったことに加え、店舗・ホテル需要も堅調に推移したことなどにより、住宅地は12期連続、商業地は5期連続で上昇したものです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

管理業務を充実させ円滑な仲介の推進で経営の安定化につなげます

「仲介力」はイコール「営業力」

賃貸住宅は、「立地・環境」「建物・設備の内容」「賃料」の3点がメインとなって評価されますが、来店するお客様の要望を聞き、あるいは物件が抱えるウイークポイントを補って契約を交わす役割を担うのが「仲介力」です。

または、物件を仲介する業務は「営業力」ともいえ、仲介力はイコール営業力とも言っていいと思います。

一例ですが、お客様は物件選びに常に迷っておられます。これだけの家賃を負担するのなら、他にもっと良い部屋があるのではないか、と。しかし現実は、交通の便・日当たり・間取り・築年数・設備仕様等が考慮された地域の「家賃相場」が形成されていますから、そうそう掘り出し物はありません。

そこできっちりと、市場の様子や物件の現況を説明して納得感を得て、契約に結びつけるのが営業スタッフの技量となります。つまり、入居者募集の広告作成、電話応対、メールの反響で面談の上、物件の概要を聞き、現地に足を運び内見して、納得した上で重要事項説明を受けて契約を結ぶスタイルが健在です。生活の基本となる住居選びだけに、対面案内が主流となっているものです。そのためにも、物件を最大限に引き立てる管理業務を充実させてこそ、円滑な仲介業務の推進が図られます。

このように賃貸経営は基本的には、仲介業務のお手伝いをさせていただく私どもとの密接な連携が、入居率を高め、賃貸経営そのものの安定につながると考えております。

そのためにも、オーナー様との日々の連絡を密にし、最新の賃貸市場の情報のご提供を通じて、仲介業務に万全を図りたいと思っています。

情報パック

賃貸住宅市場における「築年数」の状況

令和5年度の平均した築後年数は17.5年 市場のおよそ6割強が新築～30年もの

賃貸住宅市場では、やはり「新築」に人気が集まります。そして、新築に次ぐのが「築浅」となっています。そこで市場に流通している賃貸住宅の「築年数」の状況についてまとめてみました。

賃貸住宅ビジネスにおいて、「新築」及び「築浅」は人気が高い分、入居募集の契約も早く、入居期間も比較的長いのですが、それでも時間の経過とともに、物件は「築古」に直面します。

ですから、新築～築浅時に効率良く運用しておくことが長期に渡っての経営の安定化に結びつきます。

現在、市場で流通している賃貸住宅の築年数は、国土交通省から公表された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５年度版によると、東京・大阪・名古屋の三大都市圏における賃貸住宅の建築時期は、「平成27年以降」が全体の34％を占めています。

新築～築10年ものが全体の三分の一を占める

続いて「平成17～26年」が13.6％、「平成７～16年」が14.5％、「昭和60～平成６年」が15.4％、「昭和50～59年」が7.8％の割合で、令和５年度の平均した築後年数は17.5年。過去５年の平均は16.38年となっています。

平成27年以降といえば、今年の令和７年でおよそ築10年。このように市場では、新築～築10年ものが全体の三分の一を占め、築10～20年が13.6％、築20～30年が14.5％ですから、新築～30年もので市場全体のおよそ６割強となっています。

このほかに、「昭和40～49年」が0.5％で、「昭和20～29年」が0.3％といった幅広い物件が取り引きされています。

ちなみに、令和５年のわが国の総住宅数は6,504.7万戸で、うち借家は1,946.2万戸(「令和５年住宅・土地統計調査」)ですから、上記の「％」は、戸数がはっきりしませんが、概数としてイメージしてください。

ちょっと一服

「定期借家契約」の募集家賃動向 首都圏５エリアで前年度比上昇

契約期間満了で終了する賃貸借契約「定期借家契約」の2024年度の募集家賃動向が不動産情報サービスのアットホーム㈱から発表されました。

それによると、定期借家マンションの平均募集家賃は、首都圏の５エリアで前年度比上昇し、面積帯別では大型ファミリー向きが東京23区・東京都下・千葉県で下落。

マンションの普通借家との比較では、概ね定期借家の家賃の方が高い傾向で、物件数を見ると、賃貸マンション全体に占める定期借家物件の割合は、東京都下を除く４エリアで前年度比上昇しました。また、定期借家アパートの平均募集家賃も首都圏５エリア全てで前年度比上昇し、普通借家との比較では、定期借家の家賃の方が低く、賃貸アパートに占める定期借家物件の割合は、前年度比全エリアで上昇しています。

さて、これから夏本番です。温暖化の影響等により、気温は全国的に高く、梅雨どきから夏の大雨に注意が必要と予報が出ています。そして、熱中症には油断せずに、くれぐれもお気をつけください。

（※）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@touman-home.co.jp

土地白書・地価LOOKレポート・路線価の最新動向と土地価格の傾向

不動産投資の活発化から各地で上昇傾向見せる「土地価格」

不動産投資の先行指標となる土地価格が昨年に続いて、各地で上昇が見られます。背景にあるのはインバウンドの影響や堅調なマンション需要、旺盛な再開発事業の進展などが挙げられます。公表されたデータから土地価格の動向をまとめてみました。

令和７年版「土地白書」地価公示が４年連続で上昇

わが国の土地に関する多くの課題を総合的にまとめた、令和７年版の「土地白書」によると、令和６年度の土地に関する動向について、「地価公示は、全国全用途平均・住宅地・商業地のいずれも４年連続で上昇し、上昇率が拡大。三大都市圏でも上昇幅が拡大して、地方四市では上昇幅がやや縮小したが、その他の地域では概ね拡大傾向が継続。土地取引件数は、ほぼ横ばいで推移」としています。

また、日常的に利用されていない土地について、「管理が行き届いていない」が「管理が行き届いている」を少し上回る４割強となっています。

「地価LOOKレポート」住宅・商業地の全地区で上昇

全国主要都市の先行的な地価動向をまとめている令和７年第１四半期（令和７年１月１日～４月１日）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は、住宅地が12期連続、商業地が５期連続で上昇しました。

利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要が堅調であることに加え、店舗需要の回復傾向が継続したことなどが影響したものです。

住宅地では、利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要に引き続き堅調さが認められたことなどから、全体的に緩やかな上昇傾向が続き、12期連続で22地区全ての地区で上昇。

また、商業地では、再開発事業の進展や国内外からの観光客の増加もあり、店舗・ホテル需要が堅調であったことや、オフィス需要も底堅いことから、上昇傾向が継続し、５期連続で58地区全てにおいて上昇しました。

「土地価格」は不動産投資の先行指標の上昇傾向を反映して、不動産市場に合わせた活発な動きを見せています

令和７年分の「路線価」４年連続で上昇

令和７年１月１日から12月31日の間の相続税や贈与税の算定基準となり、土地価格相場に影響を及ぼす令和７年分の「路線価」は、全国約32万地点の標準宅地の平均で前年比プラス２・７％となり、４年連続で前年を上回り、上昇率も２０１０年以降で最も大きくなっています。

都道府県別の平均では、35の都道府県で昨年を上回り、上昇率の全国トップは東京都の８・１％、次いで沖縄県の６・３％、福岡県の６％となっています。

路線価を押し上げているのは、インバウンドの影響や物件価格の高騰、商業施設・マンションの開発などが地価上昇に影響したものと見られています。

税の評価基準で、実際に市中で取り引きされる時の参考にもなる路線価が、２年連続で過去最大を更新したことから、納付する税金にも影響してきます。

なお、路線価は路線（道路）に面した標準的な宅地の１平方メートル当たりの価額を千円単位で表示され、公示価格の８割を目安として算定されます。

不動産市場の現況を示し今後も上昇傾向が続くよう

一物四価とも五価ともいわれる土地価格ですが、不動産投資の先行指標と見られているだけに、常に不動産市場の現況を示しており、今日の土地価格の流れは、インバウンドや再開発事業の影響を受けて、今後も「上昇傾向の継続」が続くようです。

ニュースフラッシュ

「土地の戸籍」とも呼ばれる地籍調査進む「優先実施地域」の進捗率が81％に上昇

「土地の戸籍」とも呼ばれる土地の境界や面積などの基礎的な情報である地籍調査が進んでおり、このほど公表された国土交通省の調査結果によると、令和６年度末時点での進捗率は、全国の「地籍調査対象地域」で53％、「優先実施地域」で81％となりました。

「地籍」とは一筆ごとの土地の所有者や地番、地目、境界、面積など、土地の現況を示す基礎的な情報で、「土地の戸籍」と呼ばれるものです。

一つひとつの土地について、所有者等に確認しながら地籍を調べていく作業が地籍調査になります。地籍調査が行われることにより、登記簿の記載が修正され、地図が更新されることになります。

そして、地籍の明確化は、災害からの早期の復旧・復興や効率的なインフラ整備、まちづくり等を進める上で大きな役割を果たしています。

その一方で、過日の公図のあやふやな部分が掘り起こされ、デリケートな問題が表面化したりします。

賃貸マーケット情報　賃貸市場を取り巻く景気動向

景気の先行きは「価格上昇や米国の通商政策の影響への懸念」とまとめる

住宅投資は全国的にも弱めの動きとなっています。資材費高騰や人手不足のほか法改正の影響もあるようです。内閣府などが公表した最新のデータを基に、賃貸市場を取り巻く動向をまとめてみました。

『景気ウォッチャー調査』

米国の通商政策の影響への懸念

内閣府が毎月公表する景気の指標となっている、直近２０２５年６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45・０で、前月を０・６ポイント上回り、２カ月連続の上昇となりました。また、２～３カ月先の景気の先きに対する判断ＤＩは、前月を１・１ポイント上回り、45・９となっています。

景気ウォッチャーの見方は、前月同様「景気はこのところ回復に弱さがみられる。先行きについては、夏のボーナス及び賃上げへの期待がある一方、引き続き価格上昇や米国の通商政策の影響への懸念がみられる」とまとめています。

大きな変化が見られない住宅投資の動向

日本銀行『さくらレポート』

景気は緩やかに回復

日本銀行は７月10日、同日開催の支店長会議に向けて収集された情報をもとに、支店等地域経済担当部署からの報告を集約した地域経済報告『さくらレポート』（２０２５年７月）を公表しました。

それによると、各地域の景気の総括判断を前回４月同様、「一部に弱めの動きもみられるが、すべての地域で、景気は『緩やかに回復』『持ち直し』『緩やかに持ち直し』」としています。住宅投資の動向については、「弱めの動き・横ばい圏内」と大きな変化は見られません。

『ＴＤＢ景気動向調査（全国）』

今後の景気は当面弱含みで推移

（株）帝国データバンクから７月３日に発表された６月調査の『ＴＤＢ景気動向調査（全国）』結果によると、２０２５年６月の景気ＤＩは前月比０・１ポイント増の42・７で、小幅ながら６カ月ぶりに改善しました。今後の国内景気は、「不確実性の高まりのなかで、当面弱含みで推移するとみられる」と捉え、業界別での不動産ＤＩは、前月比０・６ポイント減の48・４と先月の増加から再び減少しました。

不動産市場の活況示す「不動産価格指数」

各地で過去最高賃料の記録相次ぐ

賃貸住宅市場の堅調な状態が続いています。今年前半、5月期の市場動向のデータを取り上げてみます。これから8月、9月にかけてどのような市場を迎えるのでしょうか。

新築マンションの需給逼迫を受けて、賃貸市場へも影響が表れています

賃貸市場の家賃動向のデータは限られていますが、ポータルサービスのアットホーム(株)と(株)ＬＩＦＵＬＬの「募集家賃・掲載賃料」が現況の賃料傾向の概要をよく表しています。

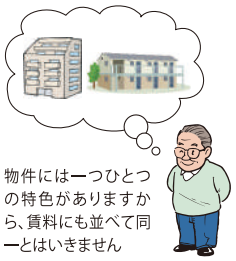
そこで、不動産情報サービスのアットホームが発表した、全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（５月）を見ると、マンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下、埼玉県、千葉県などの５エリアが全面積帯で前年同月を上回っています。

カップル向きが神戸市、広島市を除く11エリアで前年同月を上回り、中でも神奈川県、埼玉県、千葉県などの６エリアで、２０１５年１月以降、最高値を更新。さらに、東京23区のシングル向きは、12ヵ月連続で２０１５年１月以降、最高値を更新しました。

次に、ＬＩＦＵＬＬが発表した、５月版の「ライフルホームズマーケットレポート」によると、シングル向き賃貸物件の平均掲載賃料は、首都圏で前年同月比６・１％増の８万４１３３円、近畿圏で同５・２％増の６万５３９円となりました。

近畿圏においては、２０２１年２月の計測開始以降で過去最高賃料を更新しました。

一方、ファミリー向き賃貸物件の平均掲載賃料は、首都圏で同４・８％増の13万７７９４円、近畿圏で同３・３％増の８万６３７３円となり、いずれも過去最高賃料を記録した前月に次ぐ高さとなっています。



物件には一つひとつの特色がありますから、賃料にも並べて同一とはいきません

堅調な価格指数が続くマンション・アパート（一棟）

また、不動産市場の活況を示す事例として、年間約30万件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、店舗、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、今年１～３月分の店舗は前期比０・８％増の１６１・６、マンション・アパート（一棟）は同１・５％増の１７０・６と好調さを示しています。

ただ、いつもご案内している通り、物件には一つひとつの特色がありますから、全てがこうした発表される価格のようにはいかない地域性があります。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

入居者目線に徹したサービスが「満足度」を高め、長期にわたる入居に結びつきます

長期の入居に結びつきます。

賃貸経営はつまるところ「入居者満足」にいかに応えるかにかかっている、といえます。

お客様の要望に応える「顧客満足」が、ビジネスの成否を分けるといわれています。顧客に対するサービスを充実させ、厳しい競争に打ち勝つという意味ですが、賃貸経営も全く同様で、顧客の入居者にサービスの充実を図って、満足度を高める手法が経営の安定につながるというものです。

そうすると、プラスするとすれば何があるかといえば、「サービス」の徹底ではないでしょうか。困った出来事、苦情等のヒューマン・トラブルへの対応が物件の評価を左右します。サービスが充実していて、生活上の困ったクレーム処理に素早く対処してくれれば、よそへ引っ越す理由がないわけです。結局、かゆいところに手が届くサービスを徹底して、入居者本位の入居者満足度の向上が、賃貸経営の安定につながるものです。

部屋を単に提供するだけでなく、サービスをプラスして入居者満足度を高めた価値ある「賃貸住宅」を提供するといった発想です。

そこで、オーナー様ご自身が入居者に接して、様々なサービスを提供するのは、無理がありますが、顧客対応の管理をおまかせいただきますと、入居者の満足をいただきながら、オーナー様のご期待にも応えることができるものと考えております。

ヒューマン・トラブルへの対応が物件の評価を左右

入居者に長く住んでもらえれば、入居稼働率は向上し、経営はおのずと安定します。ですから、長期に入居してもらうための工夫や入居者目線に徹したサービスが、入居者満足度を高め、賃貸経営と関係の深い「世帯数」は、５年先の2030年までは増加傾向を見せますが、それから緩やかに減少する、と推計されています。今から、世帯数の減少を見据えた管理等の整備が必要ではないでしょうか。

情報パック　賃貸経営と「世帯数」の動向について

世帯総数の伸びは今から5年先がピーク
新たな世帯構成は賃貸市場のファクターに

厚生労働省の国立社会保障・人口問題研究所が公表した『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』によると、世帯総数は2020年の5,570万世帯から増加し、2030年の5,773万世帯でピークを迎える。その後は減少に転じ、2050年には2020年より310万世帯少ない5,261万世帯となる、と推計しています。

世帯総数の伸びは、今から５年先にピークを迎え、それから20年ほどかかって、2020年比で310万世帯減少する、というものです。

いきなり市場規模が大きく縮小するのではないのですが、2050年にかけて不動産市場はジワリと構造変化していくことは予想されます。

そして、平均世帯人員は、「世帯の単独化」が一層進むことにより、2020年の2.21人から減少を続け、2033年に初めて２人を割り込んで1.99人に、2050年には1.92人となる、としています。

世帯構成の変化に備え、経営強化のために「管理」の充実が求められます

世帯主が65歳以上の世帯は、2020年の2,097万世帯から2045年の2,431万世帯をピークに、2050年には現在より307万世帯多い2,404万世帯になります。

また、世帯主が75歳以上の世帯数について見ると、全国では、団塊の世代や団塊ジュニア世代がそれぞれ75歳に達する時期を背景に、2030年まで増加したのち減少に転じ、その後再び増加して、2020年に対して2050年は39.8％の増加となっています。

このように、「世帯数の減少」「平均世帯人員の減少」「65歳以上単独世帯の増加」といった世帯構成は、確実に賃貸市場のファクターになることから、賃貸経営強化のためにも「管理」の充実を図ることが求められるものです。

ちょっと一服

暑中お見舞い申し上げます
盆明けまで無理せず暑さに工夫を

暑中お見舞い申し上げます。

連日、熱中症の発生に警鐘が鳴らされています。皆様も十分ご注意ください。毎年のことですが、お盆明けまで続くこの暑さには工夫して、無理せずに付き合っていくしかないようです。

ところで、賃貸住宅の新設が４月、５月の２ヵ月、前年同月比で連続して減少しています。５月は３割超の大幅減となりました。４月の建築基準法・省エネ法改正が大きく影響しているようです。

新築住宅・建築物の省エネ基準適合義務化や、いわゆる「４号特例の見直し」などを含む改正建築物省エネ法・建築基準法が、今年４月に全面施行されました。

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付られることから、コスト増や事務手続き負担などのために、着工戸数の減少を招いたと見られています。

そんな中、８月後半から９月には賃貸・秋のシーズンが始まります。気候の落ち着いた分、新婚ニーズも含め、部屋探しで人が活発に動く時期ですから、ビジネスの広がりに期待したいものです。

（※）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。

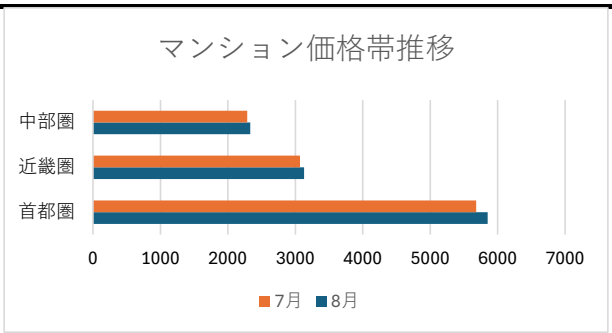
賃貸経営最新ニュース・賃貸マーケットレポート

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@touman-home.co.jp

首都圏既存マンション価格、11ヶ月連続の上昇

（株）東京カンテイは24日、2025年6月の三大都市圏中古（既存）マンション平方メートル換算価格の推移を発表した。8511万円（前月比3.0%上昇）と1カ月連続で上昇した。都県別では東京都が8,826万円（同2.6%上昇）と14カ月連続の上昇。神奈川県は4,005万円（同2.0%上昇）となり、集計開始以来初の4,000万円台に達した。埼玉県は3,013万円（同1.8%上昇）、千葉県は2,186万円（同0.9%上昇）といずれも上昇した。



近畿圏では主要エリアが揃って強含んだ。1億2828万円（同1.9%上昇）と2カ月ぶりに記録した。直近のピークを再び上回った。大阪府は、築浅事例の増加も相まって、3月の上昇率は0.7%と2カ月連続で上昇した。首都圏では東京23区が1.7%上昇、城北・城南・城西・城東・城北・城南・城西・城東・城北・城南・城西・城東・

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@touman-home.co.jp

古材を使って新築。新しい既存住宅流通のかたち

築100年超の古民家をこわす時代に何度も思いたった。

そのうち人口減少が始まり、空き家問題が深刻化してきた。

そこで、古民家を解体して新築住宅を建てるのではなく、既存住宅流通の活性化を目的として、古民家を買い取り、リフォームして再販売する事業をスタートさせた。

KATARITSUGI（カタリツギ）プロジェクト

古材を活用した新築住宅の販売が可能になる。

古民家を買い取ってから、リフォーム工事を行い、新築住宅として再販売するまでの期間は、約1年。

現在、多くの空き家が、古民家として再生されるのを待っている。

協会員会社は、全国の地域密着型の工務店や不動産会社。

協会は、「古民家を活用した地域活性化」を目的として、古民家を買い取り、リフォームして再販売する事業を推進している。

プロジェクトは、全国の古民家を選択肢の一つとして、流通させる仕組みを構築することを目的としている。

長年、空き家問題に悩まれてきた古民家オーナーの方々は、「せっかくの思い出の詰まった古民家を、壊すのは忍びない」という思いを抱えていらっしゃいます。

そのような方々に、「古民家を壊さずに、新築住宅として生まれ変わらせる選択肢をご提案したい」という考えから、プロジェクトが始まりました。

協会は、「古民家を壊すのは、もったいない」という考えから、古民家を買い取り、リフォームして、新築住宅として再販売する事業を推進しています

新入社員プロフィール

名前:門脇大貴(かどわきだいき)
生年月日:1984年4月22日
宮城県出身

中学高時代はソフトボール部、高校、大学では陸上部に所属してやり投げをしていました。
体力には自信あります！

お酒大好き🍺
毎日の晩酌と健康のために体を動かし、今日もおいしいお酒が飲めるように仕事に励みます☺

オーナー様に安心して任せていただけるように仕事に励んで参ります！
宜しくお願いいたします。