

Bunki ブンキライフ Life

Vol.56

(通巻 143 号)

2025. 9・10月号

第49期 スタート



豊後企画ホールディングス
bungo kikaku holdings

家賃の上昇トレンドに乗るためには？

データで紐解く値上げの実態と基本戦略

賃貸業界では、長らく「家賃とは新築時をピークにゆるやかに下落していくもの」という認識でした。しかし、ここ数年はついに「家賃上昇」の風が吹き始めたと言われています。全国賃貸住宅新聞社が国内105の不動産会社に行なった調査においても、「管理物件の家賃を値上げした」と回答した会社は7割超。賃貸経営者としては、昨今の物価高や金利上昇に対抗するためにも、是非この「風」を捕まえたいたいです。

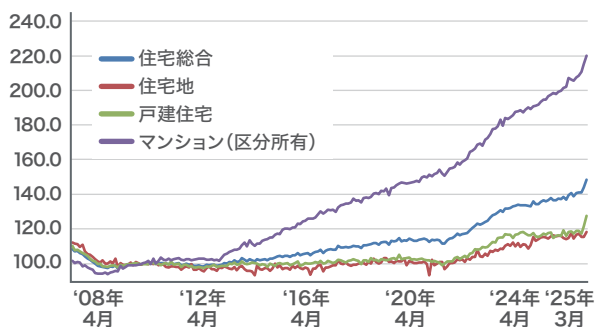
しかし、風の吹き方は地域や物件によって千差万別。いつまで吹き続けるかも、神のみぞ知るところです。今回はさまざまな調査データから、家賃上昇の実態を紐解いてみましょう。

物件価格や運営費の高騰で需給バランスに変化

賃貸住宅の賃料は、原則として「借りたい＝需要」と「貸したい＝供給」のバランスによって決定されます。つまり、需要に対して供給が多すぎれば家賃は上がらず、逆に供給が足りない状況では、何もしなくとも家賃は上昇していくということです。

ただし、昨今の家賃上昇は、純粹な需給のみで形成されているわけではありません。国土交通省の発表する「不動産価格指数(2025年3月)」によると、2010年の平均値を100とした指数は、今や住宅総合で148.6、マンションに至っては220に。15年前の1.5～2.2倍という住宅価格の高騰が、「買えないので借りたい」という需要と、「高く買ったからには一定金額以上でないと貸せない」という供給を結び付け、歪(いびつ)な家賃上昇を生んでいるのです。

不動産価格指数(住宅)(令和7年3月分・季節調整値)
※2010年平均=100



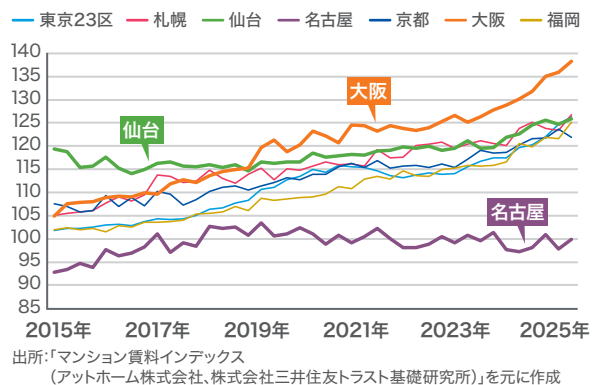
加えて、貸し手側の求める家賃には、物件価格のみならず資材やエネルギー等の運営費も関わります。一般財団法人建設物価調査会のデータによれば、2010年を100とした「建設物価指数(全国総合2025年1月)」は

140を超え、電気代などのエネルギー費の高騰もご認識の通りです。ここに変動金利の上昇まで加われば、家賃相場に上昇の圧力がかかるのは当然ともいえるでしょう。

家賃が上がる物件・上がらない物件の格差も拡大傾向

とはいえ、この家賃上昇トレンドも、全国均一に広がっているわけではありません。都市部と郊外では都市部のほうが家賃上昇の勢いが強く、また全国的に見れば、日本有数の大都市であっても市況には差が生まれています。

マンション賃料インデックス(総合・2015年Q1～2025年Q1)
※2009年 Q1=100



例えば、東京近郊のほか大阪市、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、福岡市等の賃料指数を算出している「マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社・三井住友トラスト基礎研究所)」によると、大阪市が10年前から右肩上がりです。1.3倍近い数字をつける一方で、名古屋市と仙台市は「横ばい」に近いグラフを形成しています。昨今の市況を見れば、この2都市の家賃が上がっていないはずはないのですが、それが横ばいということは、「家賃の上がっている物件もあるが、下がっている物件も多い」ということでしょう。つまり、エリア内で物件ごとの「格差」が拡大し、立地や間取りや設備など「高家賃の条件」を備えた物件のみが家賃を上げている状況が想像できるのです。



そしてこの格差は、程度の差こそあれ全ての地域に必ず存在します。家賃の値上げを狙うなら、まずはその家賃を払うに見合う“条件”を物件に付与することから始めるべきでしょう。

市況分析と追加投資で 「目標家賃」の土俵に乗せる

「高家賃の条件」はさまざまですが、最も手を加えやすい条件が“設備”です。もし、目指す家賃価格帯の物件が「インターネット無料」や「温水洗浄便座」「浴室乾燥機」「宅配ボックス」などの人気設備を備えているなら、同じ土俵で戦えるよう、所有物件にもそれら条件設備を導入して物件価値を押し上げましょう。

そのためには欠かせないのが、競合物件の調査と募集戦略の構築です。これには市場をよく知っていて、実際に仲介会社と連携して募集業務を行なう賃貸管理会社に意見を聞いてみるのが一番。管理会社とタッグを組み、家賃値上げのチャンスがないか、どんな設備を導入すれば家賃を上げられるかを検証しましょう。データとしては、リクルートの「賃料・設備相場チェッカー」や、LIFULL HOME'Sの「見える！賃貸経営」などのウェブサイトの情報も役立ちます。



また、家賃を値上げするチャンスは、新規募集時に限られません。賃貸借契約の更新・再契約時も、市況に応じた価格帯へと家賃を上げる好機です。競合物件を調査する中で「うちの物件、相場より安いのかも？」と感じたなら、更新時に賃借人との交渉を検討してみるのも手。さすがに、ニュースにもなった「家賃を2.5倍に値上げ」等の要求は論外としても、相場に見合った金額であれば交渉成立の可能性は十分にあります。

最後にひとつ押さえておきたいのは、家賃の値上げは入居者の“懐事情”にも大きく影響を受けるという点です。厚生労働省の発表する「毎月勤労統計調査」の「実質賃金指数」は、2025年に入ってから減少が続いており、世間では不動産価格や家賃の頭打ちを予想するニュースも出始めています。適正値を外れた強気の家賃設定にこだわるあまり、大きな空室損を招いてしまっは本末転倒。日頃から地域や市場のデータに関心を持ち、収集・分析を心がけ、家賃上昇の好機を掴むべく準備を整えておきましょう。

■ 賃料・設備相場チェッカー

<https://www.suumo-onr.jp/checker>



■ 見える！賃貸経営

<https://toushi.homes.co.jp/owner/>



ワンポイントコラム one point column

新しい「スマート変更登記」で登記義務化をスムーズに

所有者不明土地問題の対策として「相続登記」が義務化されてから、早くも1年。法務省の発表によれば、相続を理由とする所有権の移転登記は、前年比で1割弱の増加となり、問題解決に向けた着実な前進が窺えます。

そんな中、所有権登記の新たな義務化がアナウンスされました。2026年4月1日からは「住所等変更登記の義務化」が始まるのです。



■ 変更情報の未登記は5万円以下の過料

住所等変更登記の義務化とは、所有権登記名義人の住所や氏名・名称に変更があった場合に、変更の日から2年以内の変更登記申請を求めるというもの。2028年3月末までに登記情報を最新のものにする必要があり、正当な理由なく申請を怠った場合には5万円以下の過料が科される可能性があります。

引っ越しに伴って運転免許証などの情報は変更しても、不動産の登記情報まで変更される方は少ないのではないのでしょうか。今後は油断していると、義務違反を理由に過料を請求される可能性もあるのです。

■ 情報変更を「スマート登記」で半自動化

しかし、そんな“うっかり”を防止するべく、法務省は「スマート変更登記」という新サービスを今年4月から開始。これは、法務局が定期的に住基ネットを照会し、住所など登記情報の変更が判明した場合に、登記官が職権で変更登記を代行してくれるサービスで、登記名義人は逐一の変更登記申請をしなくとも、法務局からの「職権で登記情報を変更して良いか」の確認に回答するだけで変更登記が済むようになります。

利用には所有権登記名義人の氏名、住所、生年月日に加えて、メールアドレスなども「検索用情報」として法務局に提出する必要があります。複数のメールアドレスを使い分けている方は、提出するアドレスをきちんと決めておきましょう。所有権登記の際には、今後は原則として「スマート変更登記」の利用を求められます。手続きは専用WEBサイトからも無料で行なえるので、早めに登録を済ませておくとう便利そうです。

【参考】

法務省・住所等変更登記の
義務化特設ページ



https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00687.html

OPEN

9/4

Thu



不動産の総合コーディネーター



(株)豊後企画集団



トキハサロンオープン!



管理オーナー様には
お買い物の合間に
ゆっくりとおくつろぎいただける
専用空間設置。
売買・相続・管理の
ご相談も可能です。



トキハ本店 〒870-8688 大分市府内町2丁目1番4号 7F

営業時間 10:00 ~ 17:00 | 定休日 水曜日 | 電話番号 579-6000

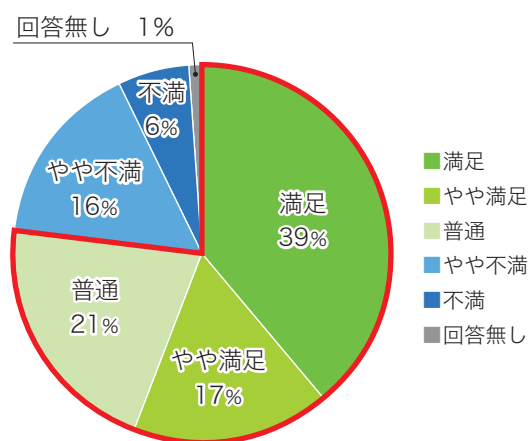
オーナー様アンケートのお礼とご報告

令和7年5月～6月にわたり、オーナー様アンケートを実施いたしました。6月10日時点で**計182名のオーナー様**よりご回答をいただきました。アンケートにご協力いただいたオーナー様、誠にありがとうございました。お忙しい中、貴重なご意見を賜りましたこと、社員一同心より感謝申し上げます。

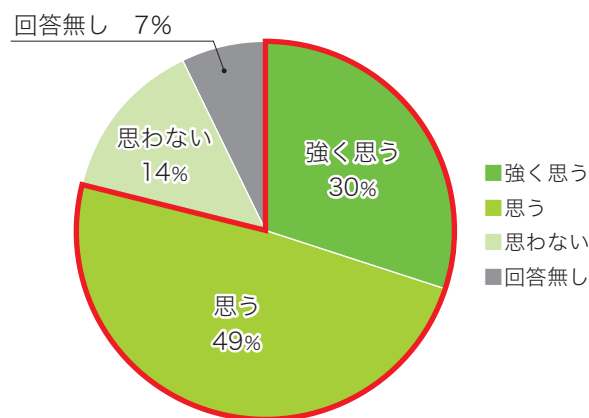
皆様から頂戴いたしました忌憚のないご意見は、令和9年の創業50周年に向け、「任せて良かったと心から思っただけの管理会社」となるための風土改革、そしてオーナー様満足度を上げる取り組みにおいて、現場改善のヒントとして、また社員の励みとして、今後の業務改善に活かしてまいります。

いただいたご回答および個人情報につきましては、厳重に管理いたしますのでご安心ください。今後とも、株式会社豊後企画集団を何卒よろしくお願い申し上げます。

Q1. 弊社の賃貸管理業務についてお聞かせください。



Q4. 賃貸管理・不動産について、弊社をご友人やお知り合いに紹介したいですか？



豊後企画集団の取り組み①「解約精算期間の短縮」

弊社では、令和7年5月～6月にわたり実施したオーナー様アンケートでいただいたご意見を基に、業務改善に取り組んでおります。今回は第1回として、解約精算（入居者様の退去から入居可能まで）期間の短縮の取り組みについてご報告いたします。

オーナー様からいただいたご意見

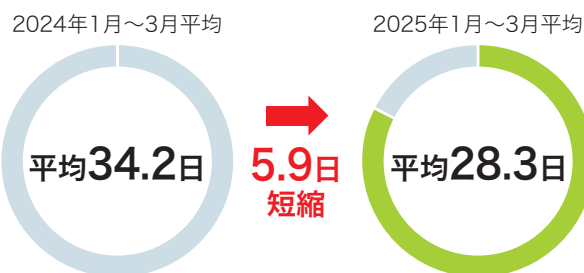
昨年、退去後4か月後にやっとメンテナンス等の見積りが届きました。

原状回復期間を、できるだけ短縮することを、考えて実践してほしいと思います。

退去後の修繕見積り手配が遅い物件が一部あり、何か月も放置されていて、こちらから問い合わせをしなければならない事がある。

入居者退去後の見積りが出るまでの期間を、もう少し縮められませんか？（約1か月かかっている）

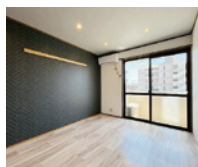
解約精算にかかる期間



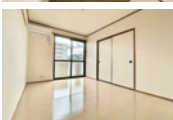
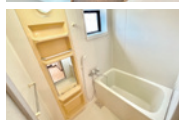
2024年1月	2024年2月	2024年3月	2025年1月	2025年2月	2025年3月
平均30.1日	平均34.0日	平均38.5日	平均28.8日	平均26.2日	平均30.0日

昨年11月のオーナー様謝恩会でのご意見を踏まえ、先行して解約精算メンバーの増員や業務の効率化など、**退去から商品化（入居可能）までの期間の短縮**を行ってまいりました。また、今後もオーナー様の物件の空室ロス防止や早期入居付けのため、グループ会社との連携強化によって、「**14日以内**」を目標として、さらなる期間短縮に取り組んでまいります。

さらなる期間短縮には、オーナー様へのお見積り提出からご承諾までの早期化が必要不可欠となっておりますので、引き続きご理解とご協力をよろしくお願いいたします。



Before



パルテール B203

家賃

¥45,000

¥43,000▲

施工金額：¥1,250,000

¥2,000
UP

- 住 所：大分市大在北
- 構 造：軽量鉄骨造
- 築 年：1992年11月
- 階 建：2階建て
- 間取り：2LDK

株豊後企画ホールディングス

〒870-0007 大分市王子南町5番6号

総務経理部

TEL 097-537-4975

経営企画室

HRグループ・ブランディンググループ・情報システムグループ
DX準備グループ・新規事業創造グループ

〒870-0822 大分市大道町5-1-53 メゾンSoubi1F

TEL 080-8369-0314

株豊後企画集団

賃貸管理事業部

管理オーナー様専用ダイヤル

TEL 097-533-8008

オーナーサービスグループ

カスタマーサービスグループ

管理グループ

TEL 097-533-5700

相続サポートチーム

TEL 097-511-4333

ソリューション事業部

売買営業グループ

TEL 097-579-6336

㈲エム・ジープランニング

〒870-0007 大分市王子南町5番6号

NPO法人 豊後住まいるサポート

〒870-0823 大分市東大道2-4-22 TEL 097-579-6655

一般社団法人 アースプロジェクト大分

〒870-0822 大分市大道町5-1-53 メゾンSoubi1F

TEL 097-511-1011

一般社団法人 大分空家活用ラボ

〒870-0007 大分市王子南町5番6号

賃貸仲介事業部

大分上野の森口店

法人・社宅室

萩 原 店

大 在 店

森 町 店

光 吉 店

大分大学前店/Labo's Kitchen

別 府 店

日 出 店

〒870-0823 大分市東大道2丁目4番22号

〒870-0921 大分市萩原3丁目20番30号

〒870-0251 大分市大在中央2丁目1番18号

〒870-0131 大分市大字皆春1557-1

〒870-1132 大分市大字光吉917番地1

〒870-1121 大分市大字鶯野1586番地の3

〒874-0922 別府市船小路町4-43

〒879-1506 大分県速見郡日出町3451-2

TEL 097-579-6600

TEL 097-579-6622

TEL 097-551-6891

TEL 097-593-2063

TEL 097-547-8338

TEL 097-524-5252

TEL 097-524-5253

TEL 0977-75-6728

TEL 0977-85-7280

株豊後建築工房

〒870-0039 大分市中春日町5-26

TEL 097-537-0001

TEL 0120-158-508

株豊後ドリームラボ

不動産事業部

サブリース

家賃債務保証

不動産買取再販

教育事業部

個別指導 Growing Up

自立型個別指導 Growing Up+(PLUS)

旅行事業部

ワールドトラベラー

〒870-0822 大分市大道町5丁目7-7

大 在 校

高 城 校

大分大道校

賀 来 校

大分大道校

賀 来 校

大分大道校

賀 来 校

大分大道校

TEL 097-578-6426

TEL 097-578-8208

TEL 097-574-4653

TEL 097-511-1156

TEL 097-574-4633

シゲル産業㈱

〒871-0027 大分県中津市大字上宮永260-4

TEL 0979-22-8721



豊後企画ホールディングス
bungo kikaku holdings

