

令和7年 10月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  「築古でも良質」 戸建て流通促進 新築高騰、選択肢に
- (2)  家賃引き上げ 相談急増 「家主が強引要求」相場高騰背景
- (3)  マンション建築費 最高続く 鉄鋼安でも人件費高騰



(1) 「築古でも良質」 戸建て流通促進

新築高騰、選択肢に

耐震補強や断熱を評価 国交省がモデル事業

- *国土交通省は管理の行き届いた「築古」戸建ての流通を促します。
- *2026年度から始めるモデル事業で、耐震・断熱性能を高めるリフォームや住宅の寿命を延ばすメンテナンスを価格に適正に反映できるようにします。
- *定期点検や計画的な設備更新、リフォームなどの実績を売却時の査定に反映。
- *古い基準で建てられた住宅を最新の水準に近づける耐震補強や外壁・窓の断熱などの工事を適切に評価。
- *屋根の雨漏り対策やシロアリ予防など住宅の寿命を延ばす対策も加味します。
- *木造戸建て住宅の価値は、土地を除くと築20～25年でほぼゼロ。
- *木造住宅の税法上の耐用年数は22年。
- *国交省の不動産価格指数(2010年平均=100)は足元でマンションの216.4に対し、戸建て住宅は117.3。
- *業界団体の調査では、中古に「抵抗はない」は13.7%、「きれいであれば抵抗はない」は35.8%。「価格と状態のバランスで判断する」も32.3%。
- *2024年の戸建ての年間流通のうち中古は17万戸で全体の33.3%。
(2025年9月2日 日本経済新聞記事より)

(2) 家賃引き上げ 相談急増

「家主が強引要求」相場高騰背景 算定根拠の確認 重要に

- * 賃貸住宅の家賃引き上げを巡るトラブルが相次いでいます。
 - * 消費生活センターには「強引に引き上げを迫られた」といった相談が急増。
 - * 外国人オーナーが住民を退去に追い込む事態も確認。
 - * 値上げは同意が必要で拒むこともできますが、訴訟に発展するリスクも。
 - * 家主側に算定根拠を求めるなど、冷静に交渉する姿勢が必要。
- ☆家賃の値上げの打診を受けたら

- ①家賃増減の取り決めについて契約書を確認
- ②引き上げの根拠を尋ねる（不動産価格や物価上昇など）
- ③周辺の類似物件の家賃相場と比較する
- ④折り合えなければ調停・裁判へ

（2025 年 9 月 10 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

(3) マンション建築費 最高続く

鉄鋼安でも人件費高騰

- * 8 月の建築費指数によると、鉄筋コンクリート（RC）造マンションの東京地区の指数は、前月から 0.1% 上がりました。
 - * 上昇は 9 か月連続で、前年同月比の上昇率は 5.1%。
 - * 主要な建設資材である鋼材は足元で値下がり傾向。
 - * 建築費が下がらない背景には、専門作業を担う職人の人件費上昇があります。
 - * 公共工事設計労務単価をみると、2025 年 3 月は全国全職種平均で 24,852 円と前年から 6% 上がりました。上昇率は 2014 年 3 月以来の大きさ。
 - * 「型枠工」の労務費は全国平均で 30,214 円と、主要 12 職種のなかで最も高く。
 - * 全国で型枠工として働く就業者の数は 40,840 人と 10 年間で 2 割減。
- （2025 年 9 月 11 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）