



エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート



賃貸物件の管理・仲介業務から、
投資用不動産の売買、
土地有効活用まで
幅広くコンサルティング

発行人
株式会社 エストハウジング

代表取締役 **松澤 祐一**

埼玉県川口市東川口3-1-4
TEL:048-290-3100

2026年2月号
ホームページ: <http://www.est-21.com>

賃貸経営で失敗しない為の最新ニュースを皆様へ!
賃貸物件の管理・経営に関するご相談は、「EST」へおまかせ下さい!

テクノロジーの変遷の対応には「管理の充実」がポイント

賃貸住宅多様化の流れとともに加速

賃貸ビジネスは新春の繁忙期を迎え、新しい生活のスタートを切るお客様の来店が相次いでいます。そして、時代の変遷とともに、「賃貸住宅」が大きく変わりつつあります。賃貸市場の最新事情、さらには今年、直面する課題などをまとめてみました。

景気の動向は、「賃貸市場を取り巻く景気動向」で取り上げている通り、調査結果では、本格的な回復に今一歩といったところですが、「緩やかに回復し」、「持ち直し」としています。直近のアパート・マンションの賃料の傾向ですが、市場における家賃の基調は昨年からの好調さを引き継いでいます。新春の繁忙期を迎え、前年の好調さが今後、どこまで維持できるか注目される所です。



賃貸経営を取り巻く環境が時代とともに変わっていく中、今年の賃貸市場を占う新春の繁忙期の「家賃相場」が注目されます

このようにテクノロジーの変遷に対応するには、やはり管理の充実を図る、というところに尽きるのではないのでしょうか。最新の技術の運用には管理の充実が欠かせません。

今年が管理が一段と重要なファクターに

2025年11月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」家賃動向(アットホーム調べ)では、マンションの平均募集家賃が、首都圏始め全国9エリアの全面積帯で前年同月上回っています。さらに、(株)IFULL発表の「IFULL HOME Sマーケットレポート」の2025年総括版でも、東京都下や大阪市の掲載賃料上昇率が前年を大きく超え、郊外でも賃料上昇局面に突入、と

ただ、家賃上昇の背景にある住宅価格の上昇が続いている、分譲マンション価格や投資用中古マンション価格に調整局面が見られ、一定の落ち着きが見られます。

ベースが落ち込み、直近のデータとして昨年11月の実績では前年比5・1%減少しています。改正建築物省エネ法・建築基準法が、昨年4月に全面施行されたことや、人件費を含む建築費の高騰などが影響して、着工戸数の減少を招いたと見られています。

市場においては依然、新築の勢いが緩む一方、

2026年に直面する「賃貸住宅市場」のトピックス

- 市場: 好調な市場の継続性
- 多様性: 賃貸住宅の多様化が増加傾向
- AI: デジタル融合の本格化が進行
- 金利: 目が離せない金利の動向

賃貸市場を取り巻く景気動向

日本銀行「さくらレポート」
住宅投資は大きな変化なく
「減少・弱い動き」

日本銀行は1月8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」(2026年1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昨年10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、「減少している・弱い動きとなっている」が大半を占め、前回同様、大きな変化は見られません。

街角景気「景気ウォッチャー調査」
「景気は持ち直し」
「緩やかな回復が続く」



景気は緩やかな持ち直しが続くと見込まれています

内閣府が毎月公表し、景気の指標となっている、直近2025年12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D1は48・6と、2カ月連続の低下となりました。

雇用関連が上昇した反面、家計動向関連、企業動向関連が低下したことから、前月を0・1ポイント下回ったもの。また、2・3カ月前の景気の先行きに対する判断D1は、前月を0・2ポイント上回り、50・5となっています。

景気ウォッチャーの見方は、前月同様「景気は持ち直している。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、持ち直しが続くと思われる」としています。

『TDB景気動向調査(全国)』
8年ぶりに7カ月連続で改善
「年後半から緩やかな持ち直し」

(株)帝国データバンクから1月8日に発表された2025年12月調査の『TDB景気動向調査(全国)』結果によると、2025年12月の景気D1は、前月比0・3ポイント増の44・4で、2017年12月以来、8年ぶりに7カ月連続で改善しました。今後の国内景気は、「金融政策の動向を注視しつつも、年後半から緩やかな持ち直しが続く」と見込まれる」と捉えています。



ニュースフラッシュ

住生活の向上を図るための基本マスタープラン 3月までに新たな「住生活基本計画」を策定

「住生活基本計画」(全国計画)をご存じですか。「住生活基本法」に基づき、国民の住生活の安定の確保と向上の促進に関する基本的な計画として策定されたものです。

国と各都道府県が制定する、住生活の向上を図るための基本となる指針です。

賃貸住宅に関連する項目を見ると、「民間賃貸住宅の計画的な維持修繕等により、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備」や「防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備」などの必要性が取り上げられています。

やはり、「福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援」を進めるためにも、賃貸住宅の充実と環境整備が重要であることを示しています。

内容については今後検討を進め、今年の3月までに新たな「住生活基本計画」を策定することが予定されています。

マンション賃料が上振れの可能性も

収益物件の最高価格の更新続く

賃貸経営に関連するニュースを紹介します。「賃料とキャップレート」「収益物件市場動向」「引越し事情」など、賃貸経営の最新事情が垣間見られます。



キャッシュフローの成長性を高める施策が重要

三菱UFJ信託銀行(株)は、不動産マーケットリサーチレポート「不動産投資市場とマンション賃料」を発表しました。それによると、「分譲マンションの販売価格と賃料を比較すると、賃料の上昇率は低い水準が続いてきた。投資市場で決定されるキャップレートの低下が要因の一つに挙げられる。」



人気の物件の価格は、高額で取り引されています

投資用一棟アパートの首都圏平均価格が1億円の大台超え

(株)LIFULLグループ会社の健美家株)が発表した、2025年12月版の「収益物件市場動向マンションレポート」によると、区分マンション、一棟アパート、一棟マンションとも全国平均価格が2005年1月の調査以降の最高価格を更新中です。

物価高で引越判断に変化 約6割が「時期や条件を変更」

(株)いえらぶGROUPが1月13日に発表した、「引越しに関するアンケート調査」結果によると、引越し検討層の約6割が、物価高により時期や内容を変更し、初期費用の高さが引越しの妨げになっています。

一棟アパートは、全国平均価格が9千万円を超え、首都圏の平均価格も1億円の大台を超えて、前年同月比では全ての地域で価格が上昇。利回りの動きは小幅ながら、前月比、前年同月比ともに、下降傾向の地域が多くなっています。

1棟売店舗事務所

価格 5,775万円

最寄駅 東武伊勢崎線「武蔵」駅徒歩3分
乗降人員：14,199人/日(令和6年)

所在地 埼玉県春日部市大馬1186-1

地番 春日部市大馬字裏1186番1

権利 所有権

用途地域 第1種住居専用地域

地目 宅地

面積 220.47㎡(公簿)

地勢 平坦

接道 北東側公道 幅員7.2m(内訳：車道6.0m・歩道1.2m)

建ぺい率 60% 容積率 200%

路線価 1,829万円/㎡83千円/㎡×220.47㎡

構造 鉄骨造ステンレス鋼板葺2階建

築年月 1983年(昭和58年)9月築

延床面積 267.3㎡(公簿)

建物 1階133.65㎡/2階133.65㎡

総戸数 7戸(内訳：1階×3戸、2階×4戸)

防火地域 建築基準法22条区域(制限あり)

付帯設備 公営水道・浄化槽・プロパンガス

現況 賃貸中 満室(7戸中7戸)

引渡時期 相談

修繕履歴 2017年8月 外壁塗装
2014年5月 屋根葺替

備考 駐車場無
消防設備点検実施
境界非明示
売主の契約不適合責任免責
契約には所定の仲介手数料がかかります

ちょっと一服

今年、新成人を迎えた人口は前年と同数の109万人です。内訳は男性が56万人、女性が53万人となっています。新成人の総人口に占める割合は1%を下回り、前年と比較して割合の上昇となりました。減少の影響によるものと考えられます。

成人人口が減少しますと、賃貸住宅入居者のお客様として足を運んでいただく、若年層の来店にも影響してきます。ところで、「令和8年度税制改正大綱」が令和7年12月26日に閣議決定されました。投資用マンションなど賃貸不

空室、条件等の確認連絡には
ご対応よろしくお願いいたします

不動産の相続税評価額の算定方法が変更されるようです。毎年変わる税制ですが、令和8年度についても内容を確かめておきましょう。また、オーナー様におかれましては、これから4月半ばにかけて、空室、条件等の確認や下見ご希望の場合、鍵の受け渡し等でやり取りが出来ます。

急な連絡をさせていただきますので、携帯電話をお手元にお持ちいただき、連絡時の手配をよろしくお願いいたします。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「鍵の交換」はトラブルを避けるために 契約書に交換の条件や費用負担を明記

入居者の多くは新しい鍵の取り付けを要望する。一方、入居者の多くは新しい鍵の取り付けを要望されず、オーナー様の方針として、入居者の要望がない限りあえて交換しない事例も少なくありません。

なくありませんが、新たに入居する際には鍵を交換することが推奨されています。万一、複製された鍵が残っていると、後々問題が起きかねません。交換するならば、取り付け交換費用は入居者負担として受領し、契約書の特約の欄にその旨を記すことが望ましいのです。

新品を取り付けるのと、シリンドー錠もしくはカードの交換があります。鍵を交換した部屋を用意して長く入居していただくのがベストではないでしょうか。国土交通省の「原状回復をめ



して、全然気にされない方がいる一方、入居者の多くは新しい鍵の取り付けを要望されます。

なくありませんが、新たに入居する際には鍵を交換することが推奨されています。万一、複製された鍵が残っていると、後々問題が起きかねません。交換するならば、取り付け交換費用は入居者負担として受領し、契約書の特約の欄にその旨を記すことが望ましいのです。

国土交通省の「原状回復をめ



国土交通省の「原状回復をめ

コージビル

満室想定利回り 8.50%

満室想定年収：4,909,200円税込
満室想定月収：409,100円税込

110号室 賃貸中 カラオケスタジオ 61,600 3,300 64,900

102号室 賃貸中 運送業事務所 66,000 3,300 69,300

103号室 賃貸中 運送業事務所 71,500 3,300 74,800

201号室 賃貸中 建設塗装業事務所 49,500 3,300 52,800

202号室 賃貸中 指圧マッサージ 42,000 3,000 45,000

203号室 賃貸中 指圧マッサージ 46,200 3,300 49,500

205号室 賃貸中 美容サロン 49,500 3,300 52,800

合計(円) 409,100

月収(満室想定)：409,100円税込 371,909円税別

年収(満室想定)：4,909,200円税込 4,462,909円税別

株主優待：セブイレブ約73m、ファミリーマート約340m、激安食品店G区約73m、スーパーコマート約450m

TEL 048-290-3100 FAX 048-290-3101 MAIL est@est-21.com 担当 西村:070-1441-0569

株式会社エストハウジング

埼玉県知事免許第17284号
〒333-0801 川口市東川口3-1-4

TEL 048-290-3100 FAX 048-290-3101 MAIL est@est-21.com 担当 西村:070-1441-0569

その他物件も公開中！ →

取引態様：一般媒介 定休日：第1・3火曜日、毎週水曜日

(※) 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。