



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4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!

賃貸市場を取り巻く主要なトピック

- 今後の家賃の見通し
- 貸家の新築流通の減少
- 中東情勢緊迫の影響
- 「管理」の重要性増す

賃貸住宅の賃料は基本的には、需要が大きく減少したり、逆に増大しない限り落ち着いているものですが、賃貸経営を支える諸経費が増加すると、賃料は影響を受けざるを得ないところがあります。

建物の修理・修繕に使用する備品、消耗品等の関連資材や、手間賃の値上がりといった経費関連の高騰、租税公課、保険料等の経営上の負担増には、家賃等で対応することになります。

また、住宅市場の価格上昇、活発な不動産投資を受けての地価の上昇、市場における一棟マンション・アパート価格の高値更新などの市場価格の変動を受けて、賃料の上値押し上げが見られます。

例えば、直近のアパート・マンションの賃料の傾向ですが、都市部を中心に、市場における募集家賃の基調は、昨年からの好調さを引き継ぎ、単身者・ファミリーともに上昇傾向を見せ

今年「管理」の充実が従来になく求められる

全国的に賃料の高値更新傾向が続く中、緊急時の不安要因への対応

春風吹く4月を迎え、年明け後の賃貸春の繁忙期も早や3カ月を過ぎようとしています。イラン情勢を受けて経済への影響を懸念する声が聞かれます。今後、原油価格や諸物価の高騰が果たして、賃貸経営にどのような影響を及ぼすのでしょうか。



後半に入り、賑わいを見せている一方で、不安要因も浮上しています

23区で4カ月連続して全面積帯が最高値となりました。さらに、(株)EIFULL発表の「マーケットレポート2026年2月」の賃料動向でも、

東京23区のアミリー・シングル向き掲載賃料が過去最高を更新しています。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。一方、賃貸市場の動向とともに注目されている貸家の新設着工ですが、1月は前年同月比1・5%減の約2万4千戸で、3カ月連続の減少となつています。民間資金、公的資金ともに減少したため貸家全体で減少となったので、市場における新築の流通減がしばらく続くようです。

そうしたことから、「前年同月を上回り」「最高値を更新」「過去最高を更新」といった発表が相次いでいます。

1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10エリアの全面積帯で前年同月を上回っています。

フアミリー向きが5カ月連続して全13エリアで前年同月を上回り、シングル向きでは東京23区が20カ月連続で2015年1月以降、最高値を更新。東京23区は7カ月連続で全面積帯において最高値となり、アパートは東京

今後、中東の緊迫で賃貸市場がガソリン価格のように、直ちに跳ね返ることは現実的ではありませんが、建物の維持管理費、空室と入居率、賃料対応等々、賃貸経営の管理面の課題が緊急時に高まると考えられます。

これからの賃貸経営は、市場が大きく変動する時こそ、管理の充実が求められます。「総合的な管理」を充実させ、賃貸経営の足腰を強くすることがより重要となつてきます。今年、「管理」の重要性が従来になくクローズアップされそうです。

賃貸市場を取り巻く最新事情

景気の持ち直しが続いている中、混沌としてきた今後の見通し

賃貸市場を取り巻く、直近の経済指標を取り上げましたが、こうしたデータの発表後に起きたイラン情勢の急変により、今後の景気の見通しが混沌としてきました。

内閣府「街角景気」 2月の景気の現状判断指数 4カ月ぶりの上昇

内閣府が景気の現状把握のために毎月公表している、景気指標の「景気ウオッチャー調査」(街角景気)によると、2月の景気の現状判断指数(DI)は、前月比1・3ポイント上回り48・9で、4カ月ぶりの上昇となりました。

また、2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断DIでは、前月を0・1ポイント低下したものの、景気判断の分かれ目となる「50」を維持して、50となつています。

そして、景気ウオッチャーの見方は、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」とみられる」とまとめられています。

「TDB景気動向調査全国」 2月の景気DIは2カ月ぶりに改善 不動産は4カ月ぶりに改善

(株)帝国データバンク調査の「TDB景気動向調査全国」結果によると、2月の景気DIは、前月比0・5ポイント増の44・3となり、2カ月ぶりに改善しました。

国内景気は、堅調な輸出を背景に製造業が全体を押し上げて、一時的な足踏み局面から持ち直し、今後は、政策期待とリスク要因が交錯する中、横ばい圏での推移が見込まれます。

なお、業界別で不動産DIは、前月比1・2ポイント増の49・6と、4カ月ぶりに改善しました。

国土交通省「不動産価格指数」 マンション・アパート(一棟) 前期比0・7%増

国土交通省が公表した2025年の11月と第3四半期の「不動産価格指数」によると、住宅総合は前月比0・7%増の147・3、商業用不動産総合は前期比で1・1%増の147・2となりました。

第3四半期の商業用不動産のうち、店舗が同3・4%増の169・5、オフィスが同5・9%減の168・5、マンション・アパート(一棟)が同0・7%増の173・7となつています(2010年の平均を100として算出)。



諸物価高騰や経費上昇の影響が懸念されています

賃貸マーケット情報

ニュースフラッシュ

2026年の「公示地価」、全国平均で5年連続上昇 上昇率2.8%は1992年以降の最高を更新

毎年3月に公表される1月1日時点の全国の土地価格、2026年の「公示地価」は、全国の全用途平均で5年連続上昇しました。

全国2万6千地点を対象として実施された調査で、価格は1平方メートル当たり。

それによると、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、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するなど、全体として上昇基調が続き、全国の地価動向は全用途平均で5年連続上昇したもので、上昇率は2.8%と、1992年以降の最高を更新。

三大都市圏は、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、上昇幅が拡大。中でも東京圏、大阪圏では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が拡大しました。地方圏でも、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇して、全用途平均・住宅地は上昇幅が縮小したが、商業地は前年と同じ上昇幅となりました。



快適性や光熱費の削減図る「燃費のいい賃貸住宅」

この20年で大きく変化した「住宅仕様」

賃貸住宅に関連するニーズを紹介します。今日、住まいに関連する技術や多様性の発展には、目を見張るものがあります。賃貸住宅も同様、様々な変化を遂げています。



賃貸市場の多様性、住宅の性能アップは着実に広がりを見せています

東京都「燃費のいい賃貸住宅」の紹介動画を公開

東京都は高い断熱性能や太陽光パネル等を備えた「燃費のいい賃貸住宅」のメリットをコンパクトに紹介する動画を制作し、公開（東京都環境局・YouTube）しました。

新築賃貸物件の設計担当者が「燃費のいい賃貸住宅」の性能を分かりやすく紹介。実際の物件で撮影することで、暮らしの中で感じられる快適性や光熱費削減といったメリットをよりイメージしやすくなっています。物件を探す若年層にも役立つ、住まい選びの新しい視点を提供する内容です。



賃貸住宅の仕様も時代とともに変化し、常に最新の内容を求める傾向が強まっています

また、特設サイトでは、賃貸住宅を内見する際に注目すべきポイントなど、より詳しい情報も掲載されています。

「SUUMO住みたい街ランキング2026首都圏版」

（株）リクルートは、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・茨城県・東京都圏に居住している人を対象に実施したWEBアンケート形式による「SUUMO住みたい街ランキング2026首都圏版」を発表しました。それによると、「首都圏」住

みたい街(駅)ランキングの総合1位は9年連続で「横浜」。以下、「大宮」「吉祥寺」「恵比寿」と、上位4位までが2024・25年と同じ結果となっています。7位「品川」は昨年より1ランク順位が上昇。

「入居者調査から読み解く、20年の住まいの価値観変化」

ミサワホーム総合研究所「入居者調査から読み解く、20年の住まいの価値観変化」を発表しました。それによると、住まいの間取りや重視ポイントについて、「この20年で大きく変化してきたことが明らかにになりました。その背景には、共働き世帯の増加、コロナ禍による在宅勤務の定着、建築価格高騰による面積縮小、災害対策への意識の高まり、SNSやAIをはじめとする情報の多様化や技術の進化など、さまざまな社会変化がある」としています。

入居率向上のため、入居者の不安感を軽減し住まいの困った出来事の改善を図ります

賃貸経営ワンポイントアドバイス

顧客満足を感じてもらえるサービスの充実



入居率向上のため、入居者の不安感を軽減し住まいの困った出来事の改善を図ります

入居者にはつきり分かるようにメリハリをつけるなど、できるだけ速く不満・要望を察知して、早めに手を打っていくのが、ポイントです。また、入居者への積極的な声かけで、信頼感を高め、諍いや不祥事の防止に役立ちます。

入居者にはつきり分かるようにメリハリをつけるなど、できるだけ速く不満・要望を察知して、早めに手を打っていくのが、ポイントです。また、入居者への積極的な声かけで、信頼感を高め、諍いや不祥事の防止に役立ちます。

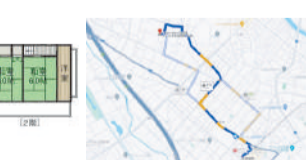


入居者に満足してもらい、長く入居してもらうコツは、このように入居者に対して常に「顧客満足度」を感じてもらえるサービスの充実を、入居者の長期居住を実現する、それがひるがえって賃貸経営の安定につながるといって流れるようになります。賃貸住宅は家賃に見合った、立地・周辺環境等の「条件」と、宅配ボックス・温水洗浄便座等の「設備」が備わって総合的に評価されている鉄則ということになります。

入居者にはつきり分かるようにメリハリをつけるなど、できるだけ速く不満・要望を察知して、早めに手を打っていくのが、ポイントです。また、入居者への積極的な声かけで、信頼感を高め、諍いや不祥事の防止に役立ちます。

投資用1棟売 戸建 月間賃料¥67,000 ×12か月=¥804,000 現況利回:12.36%

◆東武アーバンパークライン「岩槻駅」より2,400m 徒歩・31分/車・8分/自転車・12分☆ 駐車スペース2台有! ◆間取り:5DK ※キッチン、トイレを21、23年に交換工事!



LIFE INFORMATION ○ベルク岩槻宮町店・・・自転車10分 ○ファミリーマート岩槻本宿店・・・自転車4分 ○ドラッグストアセキ岩槻本宿店・・・自転車6分 ○ベルクス岩槻北店・・・自転車4分 ○ヤオコー岩槻西町店・・・自転車・12分 ○さいたま市立城北小学校・・・徒歩19分

Table with 2 columns: Item and Value. Includes details like price (650万円), location (Arakawa Station), and building specifications.

ちょっと一服

春はやはり気持ちすがすがしく、冬の間、着用した厚いコートを脱ぎ、春物セーターに着替えて道を行けば、木々の芽のふくらみを見つけて、あふだ実感します。そして、各地から桜の便りが届き、新しく入居した方の生活ぶりを横目に見ながら、東奔西走する今日この頃です。中東における戦争が引き起こしたホルムズ海峡の封鎖が、日本経済にも大きな動揺をきたしています。何をさしおいても、戦火は早く治まってほしいものです。国会の委員会でも、「住宅家賃支援」の話が出てきました

春のシーズンも後半、これからも気を緩めず取り組んで参ります

が、住宅ローン控除があるので、すから、賃貸住宅向けの賃貸支援も考えられることでは、と思ったりします。ただ、居住用賃貸住宅の消費税非課税を始め、住宅確保要配慮者向けの支援など、税制等の政策的な配慮が見られますので、今すぐの検討事項にはならないようです。4月の声を聞き、春のシーズンも後半に入りましたが、部屋を探すお客様はまだまだまだ多くおられます。これからもしばらく、新居のご案内に気を緩めず取り組んで参ります。

株式会社エストハウジング TEL 048-290-3100 FAX 048-290-3101 MAIL est@est-21.com

その他物件も公開中! 定休日: 第1・3火曜日、毎週水曜日 取引目標: 専任媒介



(※) 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。