



# エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート



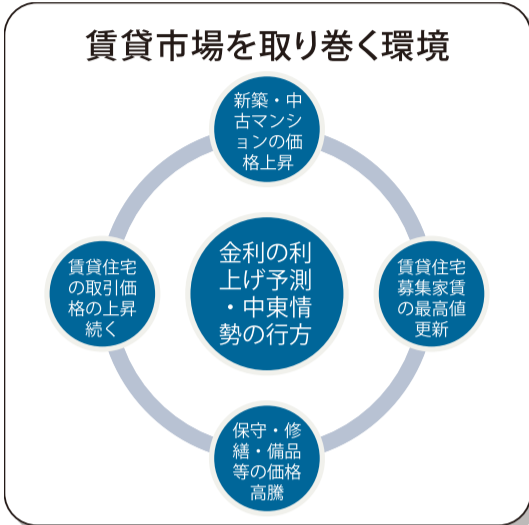
賃貸物件の管理・仲介業務から、  
投資用不動産の売買、  
土地有効活用まで  
幅広くコンサルティング

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5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!



不動産市場では、建築資材や住宅設備・機器価格の上昇、人件費の高騰、インバウンド需要の影響などで、新築・中古マンションの高値が続いています。

2月の「首都圏新築分譲マンション市場動向(不動産経済研究所)」は、1戸当たりの平均価格が前年同月比で10カ月連続のアップとなっており、「首都圏における中古マンションの価格動向(アットホーム)」においても、首都圏の中古マンション1戸当たり平均価格は、前月比、前年同月比ともに19カ月連続で上昇しています。

また、不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した、2月の「全国主要都市の賃貸マンション・アパート募集家賃動向」によると、マンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下の首都圏全エリア、名古屋市などの11エリアが全面積帯で前年同月を上回りました。

シングル向きのマンションで

は、東京23区が21カ月連続で最高値を更新し、カップル、ファミリー向きでも、全13エリアで前年同月を上回り、アパートもシングル向きでは東京23区が10カ月連続で2015年1月以降最高値を更新しています。

さらに、(株)LIFULL発表の「ライフルホームズマーケットレポート」によると、首都圏の3月の賃貸物件・掲載賃料は、シングルタイプで前年同月比21・3%増、ファミリータイプで同16・7%増となり、2020年の集計開始以降の最高値を更新しました。

家賃の上昇は新築分譲住宅・マンション価格や土地価格など、不動産投

## 不動産市場の高値に影響され、家賃の上向き傾向が強まる賃貸市場

### 難しくなる保守・修繕・備品等の経費と家賃設定

すがすがしい風薫る季節を迎えました。景気が緩やかに持ち直しの動きを見せていた矢先、中東の戦争が勃発し、目が離せない状況が続いています。賃貸市場においては家賃の上昇傾向が各地で見られ、募集家賃で最高額を更新しています。市場を概観しました。

資の活況に影響されていますが、賃貸住宅にかかる保守・修繕・備品関連等の維持経費の価格高騰によるしわ寄せも見逃せません。今後、入居促進を図るために必要なリフォームや、人気の設備機器を導入するのにかかる経費と、家賃設定の釣り合いが難しくなりそうです。

ところで、賃貸住宅の新設の動きが鈍くなっていますが、国土交通省が公表した『民間住宅ローンの実態に関する調査』結果によると、2024年度の賃貸住宅向け新規貸出額は3兆8184億円で、前年度より3647億円増加し、過去4年間で一番の実績となっています。



昨年来、顕著な推移を見せる賃貸市場にあって、中東情勢の行方が今後の賃貸経営に不確実性を投げかけています

ただ、日銀が物価高を抑えるために、金利の利上げに踏み切るとの観測も見られ、金利の押し上げが、今後のローン借り入れにどのよう影響するか、注目されています。

さて、不動産取引の活況を示す事例として、年間約30万円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、マンション・アパート(二棟)の昨年10〜12月期の価格指数は、前期比1・2%増の176・1。こうした上昇傾向に合わせ、最高値を更新しています。

### ローン借り入れに影響する日銀の金利の利上げ

また、業界別で不動産D1は、前月比1・3ポイント減の48・3と下落しました。

今後の国内景気は、「高まる不確実性のなかで下振れリスクをとめないつつ、弱含みで推移するとみられる」と捉えています。

「TDB景気動向調査(全国)」3月の景気D1は2カ月ぶりに悪化

(株)帝国データバンクから4月3日に発表された2026年3月調査の『TDB景気動向調査(全国)』結果によると、3月の景気D1は、前月比1・4ポイント減の42・9で、2カ月ぶりに悪化しました。

内閣府「景気ウォッチャー調査」景気は持ち直しの動きに弱さ 中東情勢による不透明感

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『景気ウォッチャー調査』(街角景気)によると、3月の景気の現状判断指数(DI)は、前月比6・7ポイント下回り42・2で、2カ月ぶりに低下しました。

2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断D1では、家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが低下したことから、前月を11・3ポイント下回っており、38・7となつています。

そして、景気ウォッチャーの見方は、「景気は中東情勢によるメイン面の下押しを背景に、このところ持ち直しの動きに弱さがみられる。先行きについては、中東情勢による不透明感がみられる」とまとめています。

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4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「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』している」と、今年1月同様の判断を示しています。

住宅投資の動向については、「弱めの動き・弱い動き」が大半を占め、企業から「貸家の需要には節税目的が大きく影響する。このため、建設コストや金利の上昇に伴う採算性の悪化が着工戸数に与える影響は限定的」建築基準法改正前の駆け込み需要の反動減は一巡した、といった声が挙がっています。

## ニュースフラッシュ

### 「子育て支援型共同住宅推進事業」の募集開始 子どもの安全確保に役立つ設備の支援

子育てに配慮した賃貸アパート・マンションの新築と、改修の取り組みの対策費が補助される、「子育て支援型共同住宅推進事業」の新年度の募集を国土交通省が開始しました。

この事業は、共同住宅(分譲マンション及び賃貸住宅)を対象に、転落防止の手すりや補助錠の設置、防犯性の高い窓や玄関ドアの設置、防犯・安心性の確保のための宅配ボックスの設置など、事故防止や不審者の侵入防止を目的とした、子どもの安全確保に役立つ設備の設置に対する支援です。

また、キッズルーム・集会所などの多目的室の設置や、遊具・水遊び場・砂場のプレイロットの設置など、居住者間や地域との交流を促す施設の設置に対しても支援されるものです。

補助額の上限は、新築で125万円(戸)〜625万円(棟)、改修では120万円(戸)〜600万円(棟)。応募方法は、事務局(子育て支援型共同住宅サポートセンター)による事前審査を受けた上で、交付申請書を事務局に提出します。

「子育て支援型共同住宅サポートセンター」HPより



## 賃貸マーケット情報

日本銀行『さくらレポート』景気は『緩やかに回復』全体に弱めの動きの住宅投資

日本銀行は4月6日、同日開催の中東情勢が景気の行方の重しになっています

「TDB景気動向調査(全国)」3月の景気D1は2カ月ぶりに悪化

(株)帝国データバンクから4月3日に発表された2026年3月調査の『TDB景気動向調査(全国)』結果によると、3月の景気D1は、前月比1・4ポイント減の42・9で、2カ月ぶりに悪化しました。

今後の国内景気は、「高まる不確実性のなかで下振れリスクをとめないつつ、弱含みで推移するとみられる」と捉えています。

また、業界別で不動産D1は、前月比1・3ポイント減の48・3と下落しました。

## 賃貸市場を取り巻く景気動向

内閣府「景気ウォッチャー調査」景気は持ち直しの動きに弱さ 中東情勢による不透明感

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『景気ウォッチャー調査』(街角景気)によると、3月の景気の現状判断指数(DI)は、前月比6・7ポイント下回り42・2で、2カ月ぶりに低下しました。

2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断D1では、家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが低下したことから、前月を11・3ポイント下回っており、38・7となつています。

そして、景気ウォッチャーの見方は、「景気は中東情勢によるメイン面の下押しを背景に、このところ持ち直しの動きに弱さがみられる。先行きについては、中東情勢による不透明感がみられる」とまとめています。

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4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「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』している」と、今年1月同様の判断を示しています。

住宅投資の動向については、「弱めの動き・弱い動き」が大半を占め、企業から「貸家の需要には節税目的が大きく影響する。このため、建設コストや金利の上昇に伴う採算性の悪化が着工戸数に与える影響は限定的」建築基準法改正前の駆け込み需要の反動減は一巡した、といった声が挙がっています。

