



# 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6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

- 中東情勢による市場の不透明感
- 募集家賃の上昇続く
- 市場に調整局面も見られる
- 多重的な賃料上昇の要因

内閣府が景気の現状把握のために毎月公表している、4月の景気指標の『景気ウォッチャー調査』（街角景気）によると、「景気は中東情勢によるマイナド面の下押しを中心に、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。

景気ウォッチャーの見解が、いつになく弱気を感じを受けています。もともと4月の景気の現状判断指数(DI)は、前月比1.4ポイント下回り40.8と、2カ月連続の低下で、落ち込み幅は前月より縮小しています。

2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断DIでは、前月を0.7ポイント上回り、39.4と、やや下げ止まりとなっています。

また、(株)帝国データバンクから発表された4月調査の『TDB景気動向調査(全国)』結果によると、4月の景気DIは、

ところで、不動産市場の動向ですが、「4月度の首都圏中古マンション成約件数は前年同月比1.2%減と、18カ月ぶりに減少」（東日本レイズ）したものの、「成約価格は前年同月比プラス5.4と18カ月連続で上昇」（同）し、「3月の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

前月比1.4ポイント減の41.5で、2カ月連続で悪化。今後の国内景気は、「下振れリスクを抱えながら、弱含みで推移するとみられる」と捉えています。やはり、中東情勢への警戒感が景気の行方の重しになっています。



賃貸市場では募集家賃の上昇が見られますが、市場はシビアで人気の好条件の物件が優先されています

今年春の繁忙期は傾向として、全体的に好調裡に契約が進んだ一方、平坦ではなく、問題点が見られました。家賃の相場上昇を嫌って部屋探しする人が減少した分、空き物件数が不足してマーケットが細くなり、それがまた賃料上昇のファクターとなったものです。

人気の新築が減少傾向で、物件の品不足が目立ったことや、諸物価の高騰などが相まって、家賃相場を押し上げた印象を強くします。

2カ月前に上昇し、直近1年間の最高値を上回り、神奈川県も上昇。埼玉県と千葉県はいずれも5カ月ぶりに下落しました。

**家賃の相場上昇を嫌い、部屋を探す人が減少**

こうした市場の好調を受けて、今年春の繁忙期は傾向として、全体的に好調裡に契約が進んだ一方、平坦ではなく、問題点が見られました。家賃の相場上昇を嫌って部屋探しする人が減少した分、空き物件数が不足してマーケットが細くなり、それがまた賃料上昇のファクターとなったものです。

20カ月連続で上昇（アットホーム）しています。

賃貸住宅の家賃の傾向ですが、不動産情報サービスのアットホーム(株)の3月の全国「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向によると、平均募集家賃は、マンション・アパートともに、全13エリアの全ての面積帯で前年同月を上回りました。全エリア・全面積帯での前年同月超えは2015年1月の調査開始以来初となっています。このほかにも、(株)東京カンテイ調べの分譲マンションが賃貸される4月の募集賃料は、首都圏の平均賃料が

## 中東情勢の不透明感が景気の行方に影響を投げかける 物件不足、諸物価高騰などが家賃相場を押し上げる

景気に大きく左右されずに、入居者の生活を支え、一定の安定を見せている賃貸市場ですが、中東情勢が賃貸市場にも影響を投げかけています。年初来の繁忙期を終えた賃貸市場の概況とともに、市場を取り巻くトピックをまとめてみました。

## 賃貸市場を取り巻く市場動向

### 主要建設資材の需給動向はほぼ安定 マネー・ローンダリング悪用の危険性

賃貸住宅市場は時として、国際情勢に大きく影響されます。建設資材・工事手間賃の高騰は、即賃貸経営を左右します。

主要建設資材の需給動向  
**全ての調査対象資材において均衡**

建物の保守・修繕に欠かせない建設資材の価格と製品の手当ての動向が、中東情勢の影響で注目されています。

国土交通省が4月1〜5日に行った調査によると、4月の全国における主要建設資材の需給動向は、生コンクリート、鋼材、木材など7資材13品目の価格動向が、先月に比べて生コンクリート、骨材、アスファルト合材、異形棒鋼、H形鋼、石油は「やや上昇」、セメント、木材は「横ばい」となっています。

また、需給動向では、全ての調査対象資材において「均衡」で、在庫状況は全ての調査対象資材において「普通」となっています。ちなみに、このように国の公式見解では、主要建設資材の需給動向は、やや上昇・横ばい・均衡・普通といった評価となっています。

暗号資産不動産取引  
**マネー・ローンダリング対策のガイドライン改訂**

暗号資産を悪用したマネー・ローンダリング(資金洗浄)対策として国土交通省は、「宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与・拡散金融対策に関するガイドライン」を改訂し、公表しました。

不動産取引引きは金額が大きく、マネーローンに悪用される危険性があることから、暗号資産を用いた不動産取引の健全性を確保するため、具体的な留意事項と対応策をまとめたものです。

とくに、暗号資産は国境を越えて瞬時に転移が行われる性質を有することから、無登録の暗号資産交換業者を利用しないことや、マネーローン等の疑いがある時には所管行政庁への届出等の留意を促しているものです。

## 賃貸マーケット情報



政府の統計とは別に、建設資材・設備の現場サイドでは、需給の圧迫感が強まっているようです

## ニュースフラッシュ

### 2025年度計の貸家の新設着工戸数 前年度比13.5%減、前年度の増加から再びの減少

賃貸市場の活況を示すバロメーターの一つとして、賃貸住宅の新設傾向が取り上げられますが、2025年度1年間の新設住宅着工によると、貸家の新設着工戸数の合計は、前年度比13.5%減の30万8,906戸で、1割以上落ち込み、2024年度の増加から再びの減少。過去5年で1番低く、過去10年でも2番目に低い実績となりました。

改正建築物省エネ法・建築基準法の全面施行や金利上昇、人件費、原材料価格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るものです。

全国的に貸家の新設戸数を見れば、首都圏が前年度比4.5%減、中部圏が11.6%減、近畿圏が13.7%減、その他地域が23.6%減となっています。

都道府県別で見れば1道1都1府36県で前年度比減となっており、中でも青森、岩手、宮城、富山、滋賀、鳥取などが大きく落ち込み、逆に秋田、山梨、島根、高知の4県の増加が目立っています。



部屋探しで重視する条件の最多は、やはり「家賃」

一人暮らし女性の95%が防犯に不安

人口減少からこどもの割合は過去最低となりました。賃貸住宅のレ...

総務省
こどもの数は1329万人
45年連続の減少で過去最少

総務省統計局が発表した、2026年4月1日現在における15歳未満のこどもの推計数は、前年に比べ35万人少ない1329万人で、1982年から45年連続の減少となり、過去最少となりました。

また、総人口に占めるこどもの割合は、1975年から52年連続して低下して、2026年は前年比0.3ポイント低下の10.8%で過去最低となりました。

パナソニックホームズ
賃貸住宅コンセプトをリニューアル
住まいにおけるストレスを解消

パナソニックホームズ(株)は、同社の賃貸住宅コンセプト「Lacine(ラシーネ)」をリニューアルしたと発表しました。

「暮らし、ときめく」―「ときめく」毎日が、続いてゆく。住まいにおける様々なストレスを解消し、暮らしに付加価値を創出する設備・動線を採用することで、暮らしの価値を高め、「住みたい」「住み続けたい」と思ってもらえる賃貸住宅を提供する、としています。

「一人暮らし女性の防犯意識・実態に関するアンケート調査」
大半の女性が不安を感じる
リフォーム・防犯関連情報メディア「マイリフォ」を運営す

「一人暮らし女性の防犯意識・実態に関するアンケート調査」
大半の女性が不安を感じる
リフォーム・防犯関連情報メディア「マイリフォ」を運営す



入居者は家賃・交通便同様に防犯に強い関心を持っています



は逆効果になる可能性がある。ことを知らなかったと回答。時代にそぐわない防犯知識が依然として残っている実態も浮き彫りになりました。

「繁忙期の部屋探しに関するアンケート調査」
内見件数は「2〜3件」が最多
不動産業界特化のDX支援サービスを展開する、(株)いえらぶGROUPは、エンドユーザーに対して実施した、「繁忙期の部屋探しに関するアンケート調査」結果を発表しました。有効回答706件。

それによると、94.8%の女性が「一人暮らしで防犯に不安を感じる」と回答した一方で、55.5%が「賃貸ゆえに防犯対策を諦めた経験がある」ことが明らかにになりました。

また、古くから知られる「ペランダに男物の下着を干す」防犯対策は、79.8%が「現代で

孤独死による損失に備える
家主向けに入居者向け

高齢者に対する賃貸住宅への入居対応が、社会を挙げて大きな課題になっています。高齢者ニーズの増加にともない入居者募集の現場では、ここ数年「高齢者歓迎」物件が増加傾向にある

高齢者入居促進のリスク回避を図るため
「孤独死保険」の運用に心集まる

「孤独死」が挙げられます。そのために2021年に公表された、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の広がりから、人の死の告知がスムーズに行われるようになっていっています。

世帯の住居の多くを借家、つまり賃貸住宅が担っています。そこで国は、安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指すとして、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法整備を図ってきました。



や管理会社が入居者が亡くなった際に被る損失を補償し、保険料は家主が負担します。入居者向けは原状回復費用や遺品整理費を補償するもので、入居者が保険料を負担。孤独死保険のおよその内容は、補償内容・サービスによって料金体系は異なります。



賃貸経営
ワンポイント
アドバイス
りますが、入居に際しては一定のハードルが見られます。賃貸住宅において、高齢者の入居の取り扱いは難しくしている理由の一つに、自然死を含む死亡事案「孤

世帯の住居の多くを借家、つまり賃貸住宅が担っています。そこで国は、安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指すとして、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法整備を図ってきました。

て被る損失を補償するもので、家主向け(物件オーナー・管理会社型)と入居者向け(家財保険特約型)があります。家主向けは原状回復費用、遺品整理費、家賃損失など、家主

ちょっと一服
AI(人工知能)の進化が止まることを知りません。チャットGPTやDX(デジタルトランスフォーメーション)と繋がることで、幅広い業務の広がりを見せています。賃貸住宅への応用・実用化においても、連日、新製品や新サービスの開発、商品化が報道されている通り、物件価値の向上や管理業務の効率化、コスト削減に寄与しています。今後AI活用の一層のスピードアップが予測されますが、できることから足下を固めていきたいと考えています。これから、梅雨の季節を迎え、建物に負担がかかる長雨が梅雨明けまで続きます。梅雨時から夏場にかけては、気を抜くと建物を傷めるだけに、油断ができません。梅雨の鬱陶しさに加えて、ゲリラ豪雨の発生が予測されますので、梅雨の対策は局地的大雨の備えにもなります。雨どい、外壁、屋上、屋根などの外回りの設備は念入りにチェックしておきましょう。中東の紛争が影響して一部で、建設資材の手当てに支障をきたしています。建物の補修、修復工事等でお困りでしたらご相談ください。

投資用一棟アパート オーナーチェンジ
価格 7,180万円
最寄駅 西武池袋線「秋津」駅 徒歩18分
所在地 東京都清瀬市梅園3丁目3-13
土地面積 117.11㎡(公簿)≒約35.4坪
建物 完成年月 2018年(平成30年)10月

パルコート梅園
◆築8年 満室稼働中(全8戸、8戸入居)
◆建設住宅性能評価書あり、劣化対策等級2級、検査済証番号第17UDI1S建03555号
月間賃料 ¥377,000
年間賃料 ¥4,524,000
表面利回り 6.30%

株式会社エストハウジング
TEL 048-290-3100
MAIL est@est-21.com
担当 西村:070-1441-0569

(※) 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。