

EST INC.

エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■ 2026年7月号
■ ホームページ .http://www.est-21.com

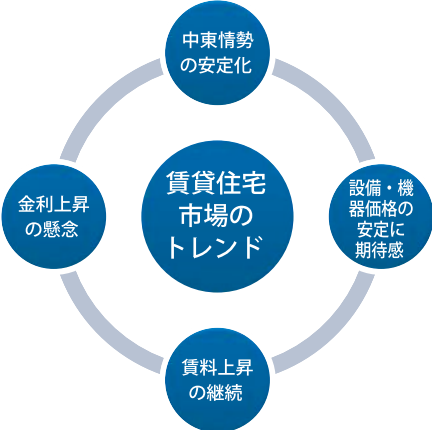
賃貸経営で失敗しない為の最新ニュースを皆様へ！
賃貸物件の管理・経営に関するご相談は「EST」へおまかせ下さい！



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

賃貸市場を取り巻く主だった傾向



今年も早や一年の折り返しの7月を迎えました。7、8月はエルニーニョ現象の発生から高温になる、と予想されているだけに、熱中症対策や自然災害への備えに気を緩められません。中東情勢が落ち着き、夏場を前にした賃貸市場の現況をまとめてみました。

不動産市場では、中東情勢の不透明感が和らぐ中、インバウンド需要等の影響で旺盛なマンション需要に支えられて、新築・中古マンションの高値が続いています。

建築資材や住宅設備・機器価格、人件費の上昇、物件価格の高騰などが影響して、販売価格の修正が一部に見られましたが、大きく落ち込むことなく調整局面が続いています。

4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)では、1戸当たりの平均価格が前年同月比で24・8%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21カ月連続で上昇し、12カ月連続で8エリア全てが前年同月を上回りました。こうした不動産市場の動向を受けて、賃貸住宅の賃料におい

ても安定・上昇基調の好環境が続いています。

不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した、4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、首都圏全エリアと名古屋・大阪市・福岡市などの計9エリアが全面積帯で前年同月を上回りました。

ファミリー向きが8カ月連続して全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23カ月連続で2015年1月以降、最高値を更新しました。アパートもシングル向きでは東京23区が12カ月連続で2015

年1月以降、最高値を更新しています。

また、(株)LIFULL発表の5月の「ライフルホームズマーケットレポート」によると、東京23区の掲載賃料は、シングルタイプで前年同月比16・8%増、ファミリータイプで同9・6%増となっています。前年同月比で増加しているものの2月を境に横ばい傾向で、3月をピークに下落傾向を見せています。

ところで、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、国土交通省が公表した4月の新設住宅着工戸数によると、貸家の新設着工は、前年同月比17・3%増の2万9千戸で、6カ月ぶりの増加となりました。民間資金による貸家が増加し、公的資金による貸家も増加したため、貸家全体で増加したものです。

東京都内でも貸家の新設は前年同月比21%増で、4カ月ぶりの増加となりました。

今年後半、来年にかけての金利上昇の動向に注目

ただ、日銀が物価高を抑えるために、0・25%の利上げを決定し、さらに今年後半、来年にかけての金利の上昇が予測される中、今後のローン借り入れとともに新設着工にどのような影響が及ぶのか、注目されます。

秋の商戦までに少し期日がありますが、この時期に足下を固めておくことが必須になります。



賃料の安定・上昇基調の好環境が続いていますが、マンションの販売価格の落ち着きから、調整局面が見られます

内閣府『景気ウォッチャー調査』前月比2・8ポイント上回り3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『景気ウォッチャー調査』(街角景気)によると、5月の景気の現状判断指数(DI)は、前月比2・8ポイント上回り43・6と、3カ月ぶりに上昇しました。

2、3カ月前の景気の先行きに対する判断DIでは、雇用関連は低下したものの、家計動向関連、企業動向関連が上昇したことから、前月を1・3ポイント上回り、40・7となっています。

そして、景気ウォッチャーの見方は、「景気は、中東情勢によるマイナスイメージを中心に、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。

賃貸マーケット情報



景気の改善が見られ始めました

「TDB景気動向調査(全国)」5月の景気DIは3カ月ぶりに改善

(株)帝国データバンクから6月3

日に発表された5月調査の『TDB景気動向調査(全国)』結果によると、5月の景気DIは、前月比0・1ポイント増の41・6で、3カ月ぶりに改善しました。

今後の国内景気は、「持ち直しの材料を抱えながらも改善テンポは鈍く、当面、下振れリスクをともなう横ばい圏で推移」と捉えています。

また、業界別での不動産DIは、前月比0・2ポイント増の46と2カ月ぶりに改善しました。

国民生活センター「18歳・19歳の消費生活相談の状況」「賃貸アパート」が5番目

成年年齢の引下げから4年が経過しましたが、国民生活センターがこのほど発表した、「18歳・19歳の消費生活相談の状況」(2025年度)によると、18歳・19歳の相談件数は過去5年で最多となりました。

相談内容を見ると、大きな変化はなく、依然として「美(び)」「医療サービス」「金(かね)」に関する相談が多く寄せられています。

全体の相談件数は1万250件ですが、5番目に391件で「賃貸アパート」が入っています。前年度も5番目で、脱毛エステ、ダイエットサプリ、美容医療などに次ぐ相談件数となっています。

国民生活センターからは詳細な内容は発表されていませんが、アパート(賃貸住宅)入居に関して、何らかのアクシデントあった、と見られています。

賃貸市場を取り巻く最新事情

ニュースフラッシュ

「国勢調査」(2025年)の速報集計 2020年からの5年間に129万4千世帯増加

国内の人と世帯の実態を把握するために実施された「国勢調査」(2025年)の概要が公表されましたが、賃貸住宅の需要を底支えするといわれる世帯数は、人口減に反して2020年からの5年間に129万4千世帯増加しているのが分かりました。率にして2.3%増となっています。

2025年10月1日現在のわが国の世帯数は5712万5千世帯で、世帯数の推移を見ると、1920年の調査開始から一貫して増加しています。

2020年～2025年の世帯数の増減を都道府県別に見ると、32都府県で増加し、15道県で減少しています。また、1世帯当たり人員は2.15人で、2020年の2.26人から減少しており、これは全ての都道府県で共通しています。

人口が減少する一方で、世帯数の増加傾向が続く、世帯数増にともなう住居のニーズを賃貸住宅が支えてきましたが、世帯数の増加が続くものの、増加率はここへきて鈍くなっています。



エリア・面積帯が増加傾向の「定期借家物件」

全面積帯で空室率の改善が継続

賃貸住宅市場を取り巻く環境は急展開で、中でも住宅価格の高騰が、賃料にも大きく影響しています。その一方で、調整局面が常に見られます。また、定期借家物件の広がりも進んでいるようです。

「定期借家物件」の募集家賃動向
概ね前年度比上昇

不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した、2025年度の「定期借家物件」の募集家賃動向によると、定期借家の平均募集家賃は、マンション・アパートともに概ね前年度比上昇し、とくにアパートでは、普通借家を上回るエリア・面積帯が前年度より大幅に増加しました。

また、2025年度は定期借家の割合も全エリアで上昇し、とくに東京23区のマンションでは、面積帯を問わず上昇が目立っています。

占有などのリスクを回避しやすいという利点に加え、家賃相場が高騰する昨今は値上げをスムーズに行える契約形態として認知されているようです。

首都圏を始め札幌、仙台、名古屋、京都、大阪、神戸、広島、福岡の各市を対象エリアに調査したものです。

LIFULL
流通価格1億円以上の
「中古マンション」調査結果

(株)LIFULLが発表した、流通価格1億円以上の「中古マンション」の調査結果によると、資材価格の上昇、人件費の高騰、都心エリアの地価上昇などを理由に新築マンション価格は上昇し、連動して都心の中古マンション価格も上昇しています。



そうした背景から、2025年の中古マンション率は18・8%となり、2020年の3・4%から大幅に上昇。都心部を中心に割合は高くなり、東京・港区の中古マンション率は約6割にまで増加しています。

東京23区の中古マンション率は、2015年は1%、2020年は3・4%に留まっていますが、2025年には18・8%まで上

昇しており、流通する中古マンションの約5戸に1戸が億ションとなっています。

日本情報クリエイティブ
「首都圏賃貸市場動向」
東京23区では空室率が改善

日本情報クリエイティブ(株)はこのほど、賃貸不動産市場の指標CRIX指標を活用した月次レポート「首都圏賃貸市場動向」の2月分を発表しました。

それによると、東京23区では、アパート・マンションともに、全面積帯で空室率の改善が継続し、カップル向け、家族向けの賃料指数の上昇が目立っています。また、アパートの平均支払い賃料は、カップル向けの30、50平方メートルを除き、上昇が鈍っています。

マンションの支払い賃料についても、狭い単身者向けの0、20平方メートルの上昇が鈍り、駅遠や築古、狭小等、条件の悪い物件の賃料改定やテナントの入れ替えが進んでいないことがうかがえる、としています。

賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

市場と経営環境が大きく変動する時にこそ
「管理業務」の一層の充実が求められます



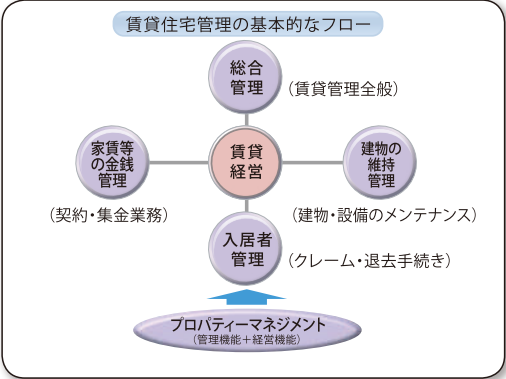
理の重要性和運営上のポイントをまとめてみました。

賃貸経営における「管理」の役割は、単に建物、設備等の清掃や点検作業を担当するだけでなく、不動産

ス」「入居者募集・契約業務」「クレーム・集金業務」「退去手続き、原状回復業務」と続きますが、こうした基本の4つの業務に加えて、5番目として、「物件の高付加価値化を図り、収益アップを図る」マネジメン

ジメント(PM)といった位置づけとなっています。

賃貸管理運用の基本であり原則は、管理の徹底と運用の充実を図った上、仲介業務に全力を注ぐというものですから、時代の変化に対応する



そこで、物件価値の最大化を実現する近道はやはり、「総合管理」を有効的に使うことで、物件価値を高めて、高入居率を維持し、収益の向上を達成するコンサルティングが、プロパティーマネ

賃貸経営は、つまりは管理の充実、ということではないでしょうか。時代の動きが速く、そして市場が大きく変動する時にこそ、管理の高度化と一層の充実が求められます。

「総合的な管理」の徹底を図り、賃貸経営の足腰を強くすることがより重要となってきます。

今年はずに市場の流動性、入居者ニーズの多様化、金融環境の変化等多くの課題に直面しているだけに、管理の重要性が、従来になくクローズアップされています。

ちょっと一服



国の人口統計が定期的に発表されます。近年はたいいてい、総人口の減少、高齢者の増加、外国人の増加等がクローズアップされます。

ところが、2025年国勢調査の速報集計結果によると、人口減に反して世帯数がこの5年間に129万世帯も増加しています。

世帯数が増えると真つ先に必要とされるのが住居で、取り分け賃貸住宅がこうした住居ニーズに添えてきました。

今後は世帯数の増加がしばらく続く一方で、増加率の落ち込みと、世帯人員の「世帯の単独化」の進行が予想され

市場の変化ともない「管理」の重要性が今以上に増してきます

ていることから、市場の変化に注意をはらう必要があります。

つまり、市場の変化ともない「管理」の役割の重要性が今以上に増してくるのは間違いないと見られます。

今年は春のシーズンの繁忙期は多様な動きを見せ、あつという間に終わったかと思えば、身体にも建物にも厳しい夏の到来です。

これから数カ月、秋のシーズンに備えて、この時期にやるべき準備に取り組んで参りたいと思います。



投資用一棟売マンション	
価格	23,800万円
最寄駅	JR高崎線【行田駅】・・・徒歩9分(650m)
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺4階建
完成年月	平成3年5月築 築34年
所在地	埼玉県行田市押上町20-1
土地面積【公簿】	1018.71㎡【約308.17坪】
建物面積【公簿】	1864.52㎡【1F:376.52㎡、他各:496㎡】
土地権利	所有権
地目	宅地
都市計画	市街化区域
用途地域	準工業地域
建蔽・容積	60%・200%
接道	北東側公道
現況	賃貸中【全28戸】【27/28稼働中】
引き渡し日	相談
備考	公営水道(受水槽)/浄化槽/プロパンガス/排水ポンプ3台
○エレベーター有 ○駐輪場4台+敷地外駐車場2台(契約中)バイク・駐輪場有 ○告知事項有(過去浸水被害有) ※売主契約不適合責任免責、現況有姿、境界非明示 ※ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。	

90ninety-3行田

【満室時】月間賃料 1,691,100円
×12カ月＝ 20,293,200円
(満室時想定年収)
満室時利回り:8.52%

408号室
【3LDK】

路線図

物件概要

- ◆JR高崎線『行田』駅・・・徒歩9分(約650m)
- ◆総戸数:28戸3LDK×15戸、2LDK×13戸
- ◆築34年、現在**満室稼働中**！！
- ※直近、賃料upの実績有(賃料+2,000up実施)
- ◆残耐用年数あり
- ★減価償却期間:19年
(耐用年数:13年+簡便法:6年)

◆土地面積:1,018㎡(約308坪)
※物件角地
◆エレベーター有
◆オートロック有
◆共用部2階階段部分に入居者専用開閉門扉有
◆屋根防水工事実施<時期:令和3年>
◆共用部分修繕工事実施<時期:令和2年>
◆浸水対策工事済み
※平成31年現所有者にて浸水対策工事実施後
浸水被害なし
◆建物設計図書有

物件評価

- ◆積算約70%(19,250万円)
※土地:4,787万円、建物:14,460万円)

※現況が異なる場合は現況優先させていただきます。
※利回りは(満室時年間賃料÷物件価格)の単純利回りであり、年間経費は考慮されていません。また満室時年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確保し得ることを保証するものではありません。

株式会社エストハウジング

埼玉県知事免許(7)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

定休日:第1・3火曜日、毎週水曜日
■取引態様:専任媒介