

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8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

土地白書・路線価・地価LOOKレポート最新動向と土地価格の動静

各地の旺盛な不動産投資から上昇傾向が継続する「土地価格」

土地価格の上昇が各地で見られます。土地は不動産投資の先行指標となるだけに、再開発事業や堅調なマンション需要など、市場の旺盛なニーズに敏感に反応して、上昇傾向を見せます。公表されたデータから土地価格の動向をまとめてみました。

令和8年版「土地白書」 地価公示が5年連続で上昇

わが国の土地に関する多くの問題点を総合的にまとめた、令和8年版の「土地白書」によると、令和7年度の土地に関する動向について、「地価公示は全国全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大。地域別では三大都市圏・地方圏とも5年連続で上昇」としています。

また、土地取引件数は、ここ10年ほどほぼ横ばいで推移し、オフィスビルの賃料は上昇傾向にあり、空室率は低下。物流施設の賃料も上昇傾向で、海外投資家による不動産投資額の割合は、国内投資額全体の約34%となっています。

「地価LOOKレポート」 住宅・商業地の全地区で上昇

全国主要都市の先行的な地価動向をまとめている令和8年第1四半期（令和8年1月1日～4月1日）の「地価LOOKレポート」（国土交通省）によると、全国主要都市（44地区）の高度利用地の地価動向は、住宅地が16期連続、商業地が9期連続で上昇しました。

利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要が堅調であることに加え、店舗需要の回復傾向が継続したことなどが影響したものです。



「土地価格」は堅調な不動産市場を反映して、今後も「上昇傾向の継続」が予測されます

響を及ぼす令和8年分の「路線価」は、全国約31万地点の標準宅地の平均で前年比2.9%増となり、5年連続で前年を上回り、上昇率も平成22年以降で最も大きくなっています。

都道府県の最高路線価が、昨年を上回って上昇した都市は44都市で、上昇率の全国トップは昨年同様、東京都の9.4%。

路線価を押し上げているのは、インバウンドの影響や物件価格の高騰、都市部の住宅需要などが地価上昇に影響したものと見られています。

また、路線価は路線（道路）に面した標準的な宅地の1平方メートル当たりの価額が千円単位で表示され、公示価格の8割を目安として算定されます。

なお、路線価は路線（道路）に面した標準的な宅地の1平方メートル当たりの価額が千円単位で表示され、公示価格の8割を目安として算定されます。

不動産市場の現況を示し、今後も上昇傾向が続く模様

一物四価とも五価ともいわれる土地価格ですが、不動産投資の先行指標の属性を持ち、常に不動産市場の現況を示しています。今日の土地価格は、人口減少等の影響を受けながら、今後も「上昇傾向の継続」が続くようです。

ニュースフラッシュ

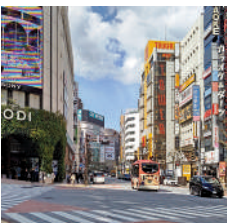
「土地の戸籍」と呼ばれる地籍調査進む 土地取引の円滑化やインフラ整備に大きな役割

土地の境界や面積などの基礎的な情報である地籍は、「土地の戸籍」とも呼ばれていますが、このほど公表された国土交通省の調査結果によると、令和7年度新たに594平方Kmの地籍が明確化され、進捗率は全国の「地籍調査対象地域」で53%、「優先実施地域」で81%となりました。

「地籍」とは一筆ごとの土地の所有者や地番、地目、境界、面積など、土地の現況を示す基礎的な情報で、「土地の戸籍」と呼ばれるものです。

一つひとつの土地について、所有者等に確認しながら地籍を調べていく作業が地籍調査で、地籍調査が行われることにより、登記簿の記載が修正され、地図が更新されることになります。

地籍の明確化は、土地取引の円滑化や災害後の迅速な復旧・復興や効率的なインフラ整備、まちづくり等を進める上で大きな役割を果たしています。同省では今後も引き続き、「3カ年加速化施策パッケージ」を策定するなど、集中的に取り組む、としています。



賃貸マーケット情報



持ち直しの兆しがみられる景気の中、弱い動きの住宅投資

コスト高と金利上昇の重荷に加え、今後の中東情勢の影響が不安要因

景気は弱めの動きながら、持ち直しの兆しがみられる、と観測されていますが、中東情勢の混乱から、一気に不透明感の緩和とはいかないようです。賃貸市場を取り巻く景気動向をまとめてみました。

「景気ウォッチャー調査」
持ち直しの兆しがみられる

内閣府が毎月公表する景気の指標となっている、直近2026年6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44で、前月を0.4ポイント上回り、2カ月連続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D1は、前月を5ポイント上回り、45.7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、中東情勢によるマインド面の下押しを中心に影響が残るものの、持ち直しの兆しがみられる。先行きについては、中東情勢による不透明感緩和への期待がみられる」とまとめています。

日本銀行「さくらレポート」
景気は緩やかに持ち直し

日本銀行は7月9日、同日開催の支店長会議に向けて収集された報告を集約した地域経済報告「さくらレポート」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前回の4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、「弱めの動き・横ばい圏内」と大きな変化は見られません。

『TDB景気動向調査(全国)』
不動産D1は2カ月連続で改善

(株)帝国データバンクから7月3日に発表された6月調査の『TDB景気動向調査(全国)』結果によると、6月の景気D1は前月比1ポイント増の42.6で、2カ月連続で改善しました。

今後の国内景気は、「コスト高と金利上昇が重荷となり、力強さを欠く緩やかな改善にとどまるとみられる」と捉え、業界別での不動産D1は、前月比0.8ポイント増の46.8と、2カ月連続で改善しました。

不動産市場の活況を反映して家賃の高値更新続く

前年同月を上回る募集家賃動向

賃貸住宅市場の堅調さが続いています。今年前半、5月期の市場動向のデータをまとめてみました。これから8月、9月にかけてどのような市場を迎えるのでしょうか。

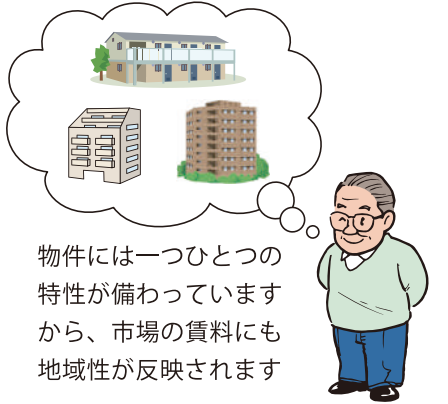


各地の募集家賃の伸びが目立ちます。今後、秋へかけての動向が注目されます

不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した、全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(5月)を見ると、マンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県、首都圏全エリアと、札幌市、名古屋市、京都市、大阪市、広島市、福岡市の計11エリアが全面積帯で前年同月を上回りました。

マンションのファミリー向きが、9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24カ月連続、大阪市が22カ月連続で2015年1月以降、最高値を更新。神奈川県、京都市は2カ月連続して全面積帯で最高値を更新しました。

このようにマンション、アパートともに広範囲にわたって募集家賃の更新が見られたのが大きな特徴です。次に、(株)LIFULLが発表した、5月版の「ライフルホームズマーケットレポート」によると、シングル向き賃貸物



物件には一つひとつの特性が備わっていますから、市場の賃料にも地域性が反映されます

件の平均掲載賃料は、東京都下で前月比2%増、前年同月比13・3%増の6万8179円で過去最高を更新しました。一方、ファミリー向き賃貸物件の平均掲載賃料は、東京都下で同0・4%減、同13・5%増の12万2843円となっています。

物件には一つひとつの特性が備わっています

また、健美家(株)の6月版の「収益物件 市場動向マンスリーレポート」によると、区分マンション、一棟アパート、一棟マンション3種の全国平均価格は、2008年4月の調査開始以降、2番目となる高値となっています。

こうしたデータは大きな流れであり、あくまで賃貸市場の現状を捉える尺度として参考にしてください。やはり、物件には一つひとつの特性が備わっていますから、全てが発表される価格のようにはいかない地域性があります。

申告漏れ相続財産のうち土地・家屋が403億円

賃貸経営は毎月一定して現金収入を得る一方、経営は数十年に及びます。それだけに、万に備えての相続対策から、目をそらすわけにはいきません。経営上の重要な事項として確認し

る相続税の申告事項を見ると、令和6年分における被相続人数(死亡者数)は前年比1・9%増の約160万5千人です。そのうち相続税の申告書の提出に係る被相続人数は前年比7・1%増の約16万7千人、その課税価格の総額は約23兆4千億

ところで、相続税は、亡くなった方の遺産を相続した時に課税される税金で、相続した現金、預貯金、株式、不動産などの財産から被相続人の借り入れ金などの債務を差し引いた正味の遺産額に対して課税されます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

約10人に1人が相続税の対象となる令和6年分の申告漏れは2942億円

ておくことが必須とされます。相続税や贈与税の算定基準となる令和8年分の「路線価」がこのほど国税庁から公表されましたが、同庁から公表された令和6年分にお

円、申告税額の総額は約3兆2千億円と増加し、いずれも基礎控除額の引下げがあった平成27年分以降で最高となりました。課税割合が10・4%と、約10人に1人が相続税の対象です。

また、同庁から同時に公表された、令和6年度事務年度における申告漏れ相続財産の金額の内訳は、その他の1247億円が最も多く、続いて現金・預貯金等の837億円、有価証券が393億円、土地353億円、家屋が50億円となっています。



税の手配は、賃貸経営の延長線上にあるともいわれ、万に備えて、手を打っておくことも求められるところです。

ちょっと一服



暑中お見舞い申し上げます。連日、熱中症の発生に警鐘が鳴らされています。皆様も十分ご注意ください。例年のことですが、かれこれお盆明けまで続くこの暑さには仕事にも、生活にも工夫して、無理せずにつき合っていくしかないようです。ところで、景気回復の兆しが出始めた矢先、中東情勢悪化の懸念から市中の混乱が再燃しそうです。

暑中お見舞い申し上げます 熱中症に十分ご注意ください

ないことを願うばかりです。そうこうして、8月後半から9月には賃貸・秋のシーズンが始まります。気候が落ち着いて、新婚ニーズも含め、部屋探しで人が活発に動く時期ですから、契約の促進に取り組むたいと考えています。これから夏本番を迎えますと、入居者から害虫、風紀、水回り・設備の故障等、この時期特有のクレームが発生しがちです。こうしたお困りごとも素早く対応させていただきますので、ご連絡ください。



物件概要	
価格: 600万円	
最寄駅	東武日光線「幸手駅」・徒歩17分
構造	木造瓦葺2階建
完成年月	昭和56年3月 築44年
所在地	幸手市北1-4-7
土地面積	114㎡(34.5坪)
建物面積	93.57㎡(1階:50.51㎡・2階:43.06㎡)
土地権利	所有権
地目	宅地
都市計画	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建築・容積	60%・200%
接道	東側道路に接道
現況	入居中
引き渡し日	相談
備考	○駐車場:1台あり ○現況でのお引渡し※建物賃貸契約引継要 ○契約不適合責任免責 ○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

投資用1棟売 戸建

月間賃料¥73,000
年間賃料¥876,000
満室時利回:14.6%(賃貸中)

◆東武日光線「幸手駅」より徒歩17分
◇駐車スペース1台有!
◆近隣商業施設有り
◇販売価格に対しての土地値が5割
◆令和6年:1階テラス屋根修繕工事

外観

アクセス

生活利便性

LIFE INFORMATION

- クスリのアオキ幸手北店:徒歩7分
- ベルク 幸手北店・・・徒歩10分
- 生鮮&業務スーパー幸手店:徒歩16分
- セキ薬局 幸手北店:徒歩10分
- 幸手市役所:徒歩:18分

※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、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、将来にわたって確実に得られ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
埼玉県川口市東川口3-1-4

☎048-290-3100
定休日:第1・3火曜日、毎週水曜日
yanagisawa@est-21.com

◆取引形態:仲介
所定の仲介手数料がかかります