

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9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

令和7年度『住宅市場動向調査』
結果に見る主な内容

- ・賃貸住宅の選択理由は「家賃が適切だった」が最多
- ・選択理由の設備の1番は「間取り・部屋数が適当」
- ・妥協したものでは「家賃(予定より高くなった)」が最多
- ・物件の情報収集は「インターネット・不動産業者」で大部分を占める
- ・賃貸住宅の平均築後年数は約20年

「職場からの距離」などが続きます。一方、入居を決めた賃貸住宅の情報収集は、「インターネット」を通じて最も多く、物件情報収集のメインとなつて

ています。次いで「不動産業者」「知人等の紹介」「勤務先」「住宅情報誌」と続きますが、「インターネット・不動産業者」がメインと位置づけられます。入居する物件はインターネットで建物概要等の情報を集め、具体的な説明・内見・契約は不動産会社に足を運んで詳細に内容を確認して決めるのが、部屋探しのパターンとしてすっかり定着しています。このようにインターネット等の活用は、やはり「情報収集」がメインで、次いで「インターネット」を通じて問い合わせ、説明会・内見等の申込み」と続きですが、電子署名等を活用した電子契約、VR、ARツールの物件内見などは、まだ本格活用には至っていないようです。

三大都市圏では新築、築30年が67%を占める

また、入居した賃貸住宅の建築時期を見ると、「平成27～令和6年」が最も多く、全体の24%を占め、「平成17～26年」が14%、「平成7～16年」が11%、「昭和60～平成6年」が14%で、平均築後年数は約20年です。三大都市圏において、新築・築30年がおよそ67%占めています。国の住宅政策立案の資料となる調査データでも、賃貸住宅市場が一定の原則で安定した成長を見せ、落ち着いていることが分かります。

(本文の「%」は四捨五入しています)

『令和7年度住宅市場動向調査』結果に見る最新賃貸住宅事情
入居した賃貸住宅の平均築後年数は約20年

住宅政策の企画立案の基礎資料とされている『住宅市場動向調査報告書』の令和7年度版がこのほど、国土交通省から公表されました。内容については過去5年と比べても、大きな変化は見られず、調査結果から賃貸住宅市場の現況を捉えることができます。

これは、賃貸住宅に関して首都圏、近畿圏、中京圏の三大都市圏、1都2府7県の社宅などの給与住宅、公的住宅、学生アパートを除く賃貸住宅入居者を対象に、年1回、調査員が訪問して対面で実施される調査。今日の賃貸住宅市場の傾向と賃貸住宅入居者の全体像が垣間見られます。

報告書によると、引越した賃貸住宅を選んだ理由として、「家賃が適切だった」が最も多く、次いで「住宅の立地環境が良かった」「交通の利便性が良かった」「職場から近かった」「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かった」がベスト5です。過去5年ほぼ同じ内容で、やはり、家賃、立地環境、広さ・設備が賃貸住宅選びのポイントとなっています。

次に、設備関連では、「間取り・部屋数」が最も多く、次いで「住宅の広さ」「台所の設備・広さ」「住宅のデザイン」「浴室の設備・広さ」「防犯性能の



入居者が賃貸住宅を選んだ理由は、「家賃」が最も多く、次いで「立地環境」「交通便」がベスト3となっています

入居する物件はインターネットで建物概要等の情報を集め、具体的な説明・内見・契約は不動産会社に足を運んで詳細に内容を確認して決めるのが、部屋探しのパターンとしてすっかり定着しています。このようにインターネット等の活用は、やはり「情報収集」がメインで、次いで「インターネット」を通じて問い合わせ、説明会・内見等の申込み」と続き

ますが、電子署名等を活用した電子契約、VR、ARツールの物件内見などは、まだ本格活用には至っていないようです。

三大都市圏では新築、築30年が67%を占める

また、入居した賃貸住宅の建築時期を見ると、「平成27～令和6年」が最も多く、全体の24%を占め、「平成17～26年」が14%、「平成7～16年」が11%、「昭和60～平成6年」が14%で、平均築後年数は約20年です。三大都市圏において、新築・築30年がおよそ67%占めています。国の住宅政策立案の資料となる調査データでも、賃貸住宅市場が一定の原則で安定した成長を見せ、落ち着いていることが分かります。

(本文の「%」は四捨五入しています)

賃貸マーケット情報

賃貸市場を取り巻く景気動向

良好な賃貸市場を反映した景況感
貸家の新設着工は3カ月連続の増加

経済の順調な回復が進んでいるようです。今年4～6月期のGDPも好調を示し、中東情勢の影響を受けつつも、経済成長に弾みがつきそうです。賃貸市場を取り巻く景況感は、改善傾向を見せています。

まず、景気の指標となっている、7月の『景気ウォッチャー調査』(内閣府)は、3カ月前と比較しての景気の現状判断指数が、前月を1・7ポイント上回り45・7と、3カ月連続で上昇し、先行きについても前月を0・1ポイント上回り、45・8となっています。帝国データバンクの7月調査の「TDB景気動向調査(全国)」では、7月の景気DIは前月比1ポイント増の43・6となり、3カ月連続で改善しました。

このように調査指標では、現状、先行きともに景気の改善が見られました。一方、全国主要都市の「賃貸マンション・アパート募集家賃動向」(アットホーム)の6月分によると、

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新設住宅着工戸数によると、6月の貸家の新設着工は3カ月連続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。市場で人気の新築がこのまま増加すると、家賃の高値傾向が変わってくるかもしれません。

そして、お盆明けから始まる「秋の賃貸商戦」では、春から続いた家賃の高値傾向が、賃貸市場にどのような影響を及ぼすのか注目されます。



景況感の改善傾向の中、「秋の賃貸商戦」の行方が注目されます

「令和8年版国土交通白書」
不動産の近況を俯瞰的に解説

国土交通省の施策全般に関する年次報告として、令和8年版の「国土交通白書」が公表されました。

同省の管轄範囲は広いのですが、不動産関連について見ると、「豊かな住生活の実現」や“不動産の動向”で不動産の近況が俯瞰的に解説され、不動産市場の現状を理解するのに役立ちます。

その中で、不動産に係る情報の環境整備として、不動産市場の透明化、不動産取引の円滑化・活性化等を図るため、不動産情報ライブラリー、不動産取引価格情報、既存住宅販売量指数など、不動産に係る情報を公表している、としています。

また、不動産管理業について、マンション管理業、住宅宿泊管理業及び賃貸住宅管理業それぞれ法令に基づく登録制度を設け、適正な業務運営の確保に向けた措置を講じている。

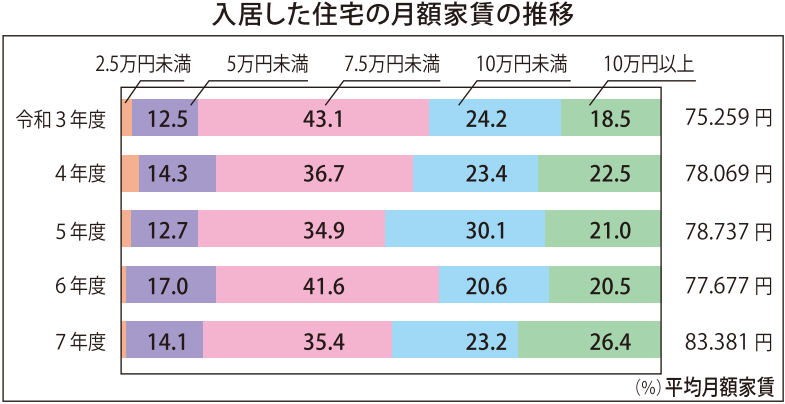
賃貸住宅管理業に関しては、令和7年度に有識者会議を通じて業務のありかたや制度の普及促進に加え、今後の課題整理を行った、としています。



『住宅市場動向調査報告書』に見る家賃・敷金・保証金等の近況

地域性が強い月額家賃の傾向

令和7年度の『住宅市場動向調査報告書』から、家賃や敷金・保証金等の動向をまとめてみました。調査は令和7年9月～12月の期間。市場の賃料の傾向が読み取れます。

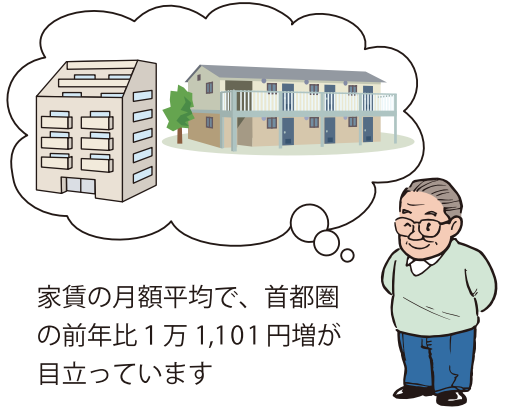


※出典：国土交通省 令和7年度『住宅市場動向調査報告書』より

報告書によると、三大都市圏において、賃貸住宅へ入居した家賃の月額平均は、8万3381円で、中央値は7万4000円です。

首都圏の平均は9万4068円、中京圏が6万3447円、近畿圏が7万1965円となっており、首都圏の前年比1万101円増が目立っています。

月額家賃の金額別の内訳は、表の通りで、2・5万円～5万円未満が全体の14%、5万円～7・5万円未満が35%、7・5万円～10万円未満が23%、10万円以上が26%といった割合です。ボリュームゾーンの5万円～10万円未満の家賃が全体の60%を占めています。



家賃の月額平均で、首都圏の前年比1万1,101円増が目立っています

ただ、家賃の傾向は地域性が強く、首都圏と中京圏を比べておよそ3万円以上の差が生じ、中京圏、近畿圏では近畿圏が8500円高くなっています。

また、家賃について、「非常に負担感がある」と「少し負担感がある」とする入居者の合計が約54%で、「あまり負担感がない」と「全く負担感がない」は約43%。共益費の平均は月額4837円。

敷金・保証金についても、ここ5年ほど大きな変化はないの

ですが、敷金・保証金があったという世帯は全体の52%。その月数は「1カ月ちょうど」が64%、「2カ月ちょうど」が25%、「1カ月超2カ月未満」2%で、1～2カ月未満の合計が91%となっています。

勤務先から住宅手当を受けている世帯は約4分の1

一方、礼金については、あったという世帯は43%で、月数は「1カ月ちょうど」が73%と最も多く、「2カ月ちょうど」が16%、「1カ月超2カ月未満」3%と、1～2カ月未満の合計が92%。1～2カ月分の礼金が、市場で定着しているようです。

ちなみに、勤務先から住宅手当を受けている世帯は28%で、手当を受けている世帯の住宅手当の平均は月額3万258円。賃貸住宅の家賃に関係した平均的なデータを取り上げてみました。あくまでも首都圏・中京圏・近畿圏の三大都市圏を中心としたものです。

(本文の「%」は四捨五入しています)

入居者募集の希望要件上位に顔をのぞかせる

入居者の人気の設備として、「宅配ボックス」が、「モニター付きインターホン」「インターネット接続料無料」などと同様に入居者募集の希望要件(欲しい設備)の上位に顔をのぞか

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「宅配ボックス」設置工事に補助金支援 国は数値目標を掲げて普及の促進図る

れます。

一人暮らし・共働き夫婦の不在、ネットショッピングの高まる利用が背景に



専用賃貸住宅等改修事業」「子育て支援型共同住宅推進事業」などの支援策を通じて、宅配ボックス設置の経費を補助しています。

補助額は、宅配ボックス設置工事分として、1戸当たり1万3200円(みらいエコ住宅)

イスを工夫して設置すれば物件の差別化に結びつき、入居者募集にも役立ちます。

とくに、宅配ボックスは形状、機能等のバリエーションが多様に充実していて、予算や設



から、1棟ごとに50万円(子育て支援型)など、宅配ボックスの設置工事について、きめ細かな補助策を打ち出しています。

宅配ボックスの後付け工事は比較的容易なため、エントランスのスペ

置場所に添うものを選べば後付けでも十分対応可能です。

さらに今後は、既築の賃貸住宅への後付け工事として、宅配ボックスが設置される一方、スマートロック応用のスマート置き配システムの導入にも拍車がかかると見られます。

なお、国土交通省では非対面配達率を現在の31%から、4年先には50%程度にすることを数値目標としています。

また、国土交通省では非対面配達率の推進とともに宅配ボックスの設置がさらに進むと見込まれます。

ちょっと一服



令和8年熊本地震、並びに令和8年8月千葉豪雨により、被災された皆様には心よりお見舞い申し上げます。

突然の地下深い断層の変動が原因で発生する地震や、想定外の大規模水害には、打つ手もなく、あらためて自然災害の恐ろしさを実感します。

賃貸経営におきましても、建物の耐震性の確保や地震保険の加入、賃貸借契約書の整備、非常扉や非常階段周辺の整備、災害時に備えた「住まいのしおり」・ハザードマップの用意など、平時から災害に備えることの重要性を再認識する次第です。

地震、豪雨に被災された皆様には心よりお見舞い申し上げます

そして、9月の声を聞きますと、秋風が吹き始めて、朝晩幾分なりとも心地よくなります。夏場の暑さに弱った体を労わりながら「秋の賃貸商戦」の準備を進めたいと思います。

中東情勢によりナフサの価格が不安定な状態で、保守・修繕コストの上昇が懸念されます。それでも入居促進のために、必要な修繕、設備の取り替えは避けられません。

保守・修繕、設備のメンテナンス等でお困りでしたら、何なりとご相談ください。

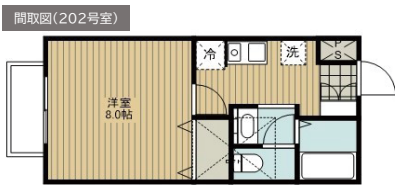


投資用1棟売アパート	
価格	3,200万円
最寄駅	JR宇都宮線、東武伊勢崎線「久喜駅」徒歩14分
所在地	春日部市米島279-6
土地権利	所有権
用途地域	第一種中高層住居専用地域
土地面積	129.86㎡
建蔽・容積	60%・200%
接道	北東側、西側・種別確認中
構造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
完成年月	2000(平成12)年8月
建物面積	1F・2F各53.87㎡ 計107.74㎡
現況	賃貸中(満室稼働中)
引き渡し日	相談
ライフライン	公営水道、下水、ガス(調査中)
備考	
・現況有姿・境界非明示 ・売主の契約不適合責任免責 ・公簿売買 ・路線価¥49,000	

※ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。
※利回りは(満室時年間賃料-物件価格)の単純利回りです。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。

アクシス南桜井	
月間満室想定賃料	¥192,500
年間満室想定賃料	¥2,310,000
満室時想定利回り	7.22%

- ◆東武アーバンパークライン「南桜井」駅…徒歩5分
- ※春日部駅まで約7分、大宮駅まで30分
- ◆1K×4戸<現在、満室稼働中>
- ◆洗濯水洗室内、浴室トイレ別
- ◆物件角地



- LIFE INFORMATION
- ・ヤオコー南桜井店…約450m
 - ・ミスターマックス南桜井店…約400m
 - ・埼玉りそな銀行 庄和支店…約500m
 - ・ドラッグストアセキ店 南桜井店…約600m
 - ・ファッションセンター しまむら 南桜井店…約850m

※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)の単純利回りです。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。

EST INC.

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

定休日: 第1・3火曜日、毎週水曜日

TEL
FAX
MAIL

048-290-3100
048-290-3101
est-21@fudosan-crm.jp

取引態様: 専任媒介