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10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

賃貸住宅市場は繁忙期を過ぎても首都圏を中心に底堅く推移

各地の賃料傾向は安定・上昇基調の好環境が続く

春から夏場にかけての賃貸住宅市場は、堅調な傾向を見せましたが、市場は秋の商戦から、さらに新年を迎える準備が始まろうとしています。賃貸市場における最新の様子を、公表されたデータからまとめてみました。

情報サービス・調査会社から定期的に発表される各種の調査データを見ていますと、「募集家賃」「反響賃料」「利回り」などで、高水準が続いています。

土地価格の上昇、分譲物件の高値等の不動産市場の傾向を受けて、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るものです。

内閣府がまとめた今年４～６月の東京都の募集家賃では、前年同期比で７・６％増の上昇で、指数は１２８・８と、およそ10年前に比べて、28・８％増となっています（２０２６年第２四半期の家賃動向）。

それでは、ここ２～３ヵ月の賃貸市場の傾向をまとめてみます。まず、不動産情報サービスのアットホーム㈱が発表した、７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市・大阪市・福岡市などの計10エリアが全ての面積帯で前年同月を上回りました。

カップル向きマンションが、６ヵ月連続して全エリアで前年同月を上回り、東京23区は14ヵ月連続で２０１５年１月以降、最高値を更新した反面、シングル向きでは、東京23区が26ヵ月ぶりに下落しました。

アパートもシングル向きが５ヵ月連続して全エリアで前年同月を上回り、中でも、東京23区のシングル向きは15ヵ月連続で２０１５年１月以降の最高値を更新しました。

一方、㈱ＬＩＦＵＬＬ発表の８月の「ライフルホームズマーケットレポート」によると、東京都下の掲載賃料は、シングルタイプで前年同月比15・１％増、ファミリータイプで同13・４％増となっています。

ただ、前年同月比で増加しているものの、東京都下のファミリータイプの掲載賃料が前月比で０・３％、東京23区のシングルタイプの掲載賃料が前月比で０・２％下落しています。

また、アットホームの４～６月期の「地場の不動産仲介業における景況感調査」によると、「賃貸の業況は、繁忙期を過ぎても首都圏を中心に底堅く推移。家賃は高騰していますが、賃上げや福利厚生の拡充を背景に、若年層を中心に家賃負担力が高まり、高額物件の成約を支えているとの声も多く聞かれた」と、市場の近況をまとめています。

安定・上昇基調の長期にわたる好環境が続く賃貸住宅の賃料においても、市場の二極化から、一部下落傾向が見られます

政策金利の利上げの行方が今後の新設着工に影響か

若年層を中心に家賃負担力の高まりがあるとする一方、「新しく貸家を探す家計にとって負担の大きい状態が続いていることがうかがわれる」（内閣府）と捉える見方もあって、市場の二極化の傾向は無視できません。

ところで、日銀が物価高を抑えるために、６月以来３ヵ月ぶりに政策金利の利上げの方針を決定したことから、今後のローン借り入れとともに、新設着工に及ぼす影響が注目されます。市場活況の腰が折れないか、懸念されます。

賃貸住宅市場を取り巻く主だった傾向

市場は毎月様々な側面を見せますが、基本的には底固く推移しています

ニュースフラッシュ

「令和８年都道府県地価調査」全国の地価動向は全用途平均で５年連続上昇

国土交通省が公表した「令和８年都道府県地価調査」によると、全国の地価は緩やかに景気が回復している中、地域や用途により差があるものの、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも５年連続で上昇しました。全用途平均の上昇率は1.5％です。

三大都市圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇が継続し、全用途の平均が4.4％上昇しました。

また、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続き、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも４年連続で上昇しました。全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となったが、商業地は上昇幅が縮小しています。

全体的な特徴として、住宅需要は引き続き堅調で地価上昇が継続し、マンション需要との競合が見られる地域では、高い地価上昇が継続している、と捉えています。

※「都道府県地価調査」は毎年７月１日時点における基準地の1㎡当たりの価格。

賃貸マーケット情報　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』前月比０・７ポイント上回り　８月のＤＩは４ヵ月連続で上昇

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、８月の景気の現状判断指数（ＤＩ）は、前月比０・７ポイント上回り46・４と、４ヵ月連続で上昇しました。

２～３ヵ月先の景気の先行きに対する判断ＤＩでは、雇用関連、家計動向関連、企業動向関連の全てが上昇したことから、前月を２・５ポイント上回り、48・３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、持ち直しの動きがみられる。先行きについては、中東情勢による不透明感が残ることに加え、自然災害の影響に対する懸念もみられるが、持ち直しの動きが続くとみられる」と、まとめています。

７月分の貸家の新設着工は前年比10％増で、４ヵ月連続の増加となっています

『ＴＤＢ景気動向調査（全国）』８月の景気ＤＩは４ヵ月連続で改善

（株）帝国データバンクから発表された８月調査の『ＴＤＢ景気動向調査（全国）』結果によると、８月の景気ＤＩは、前月比０・１ポイント増の44・６で、４ヵ月連続で改善しました。

今後の国内景気は、「下振れリスクを抱えつつ、緩やかな改善が見込まれる」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47と４ヵ月連続で改善しました。

国土交通省　７月分の貸家の新設着工４ヵ月連続の増加

国土交通省が公表した７月分の新設住宅着工の総戸数は、前年同月比８・２％増の６万６４３９戸で４ヵ月連続の増加となりました。

このうち、貸家の新設着工は前年同月比10％増の３万１６４戸で、４ヵ月連続の増加。公的資金による貸家が減少したが、民間資金による貸家が増加したため、貸家全体で増加しました。

都市圏別に見ると、首都圏が前年同月比17・５％、近畿圏が26％、中部圏が２・５％と、それぞれ増加しています。

なお、貸家の今年１月～７月の新設の合計は、前年比１・７％増の19万１６０９戸です。

安全・安心機能を備えた賃貸集合住宅を独自に認定

若年層の通勤への影響が大きい賃料高騰

賃貸経営に関連するニュースを紹介します。「不動産証券化の実態調査」「東京都高齢者いきいき住宅認定制度」「『働きたい街』の就業者はどこから通うのか」などが、賃貸経営に繋がってきます。

「不動産証券化の実態調査」結果 証券化対象不動産の資産総額は約73・4兆円

国土交通省はこのほど、令和7年度の「不動産証券化の実態調査」結果を公表しました。

不動産が生み出す賃料収入などの収益を裏付資産にして証券を発行して、投資家から資金を調達する不動産証券化の全体的な規模を把握するため、不動産証券化を対象として運用されている不動産、信託受益権の資産額を調査したものです。

それによると、令和7年度にリート及び不動産特定共同事業の対象として取得された不動産、または信託受益権の資産額は約2・8兆円。

譲渡された資産額は約1・1兆円で、令和7年度の証券化対象不動産の資産総額は、前年比6・8兆円増の約73・4兆円となっています。

東京都 「東京都高齢者いきいき住宅認定制度」を開始

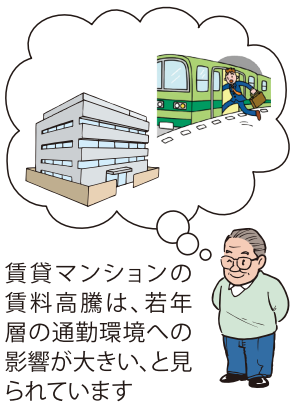
東京都はこのほど、「東京都高齢者いきいき住宅認定制度」と、認定住宅の整備を支援する「東京都高齢者いきいき住宅供給促進事業」を開始する、と発表しました。

元気で自立した高齢者の住まいの選択肢の充実に向け、見守りや防犯対策などの安全・安心機能を備え、入居者同士や地域とのコミュニティ形成にも配慮した賃貸集合住宅を、東京都が独自に認定する制度です。

認定住宅の供給を都内全域で加速化するため、認定住宅を整備する事業者等に対し、整備費の一部を都が直接補助するもの。

既存住宅を改修して活用する取り組みを手厚く支援するとともに、耐震改修等を併せて行う場合は補助金を加算し、既存ストックの活用を促進します。

詳しい内容については、都の「住宅政策本部ホームページ」を参照してください。


賃貸マンションの賃料高騰は、若年層の通勤環境への影響が大きい、と見られています

三菱UFJ信託銀行 「『働きたい街』の就業者はどこから通うのか」

三菱UFJ信託銀行(株)は、不動産マーケットリサーチレポート「『働きたい街』の就業者はどこから通うのか」を発表しました。

それによると、通勤者が住む街から東京駅・大手町駅・日本橋駅エリアへの通勤定期券面上の時間距離は36分、新宿駅エリアは34分。

また、近年の賃貸マンションの賃料高騰は、とくに職住近接を求める若年層の通勤環境への影響が大きい、としています。

健美家 「入居申込時の家賃・条件交渉に関するアンケート調査」

健美家(株)は、不動産投資家を対象に実施した「入居申込時の家賃・条件交渉に関するアンケート調査」結果を発表しました。それによると、9割超の不動産投資家が家賃・条件交渉に対して「条件や状況次第で応じる」と回答しています。

打診・応じやすさのトップは双方「フリーレント」で、値引きの許容上限は「千1円～3千円」が約半数となっています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

入居者の「困った経験」の軽減に努め トラブルに配慮して長期入居を実現

宅入居世帯のおよそ4分の1が、何らかの「困った経験」をしているようです。

5年前の調査では27％ですから、ここ5年でわずかながらも減少しています。

ただ、敷金・礼金・連帯保証人・印鑑証明等の書類は、入居手続きの契約に不可欠なものですから、「困った」ではなく、必須の条件として、ルールの遵守が求められます。

不明な点は十分説明して理解していただくことが必要

国の調査結果で表面化した、賃貸住宅入居の際の「困った経験」についてまとめてみます。

国土交通省が年一回実施する「住宅市場動向調査報告書」の令和7年度版によると、賃貸住宅入居世帯のおよそ4分の1が、何らかの「困った経験」をしているようです。

仲介サイドでもお客様あってのビネスですから、入居者の「困った経験」には真摯に耳を傾け、「困った」ことを少しでも軽減することに努めたいと思います。

入居者に余分な負担をかけることなく、居心地よく暮らしてもらうことで、入居者に長く住んでもらえれば、これほどありがたいことはありません。

そのためにも、クレーム発生時には、素早く解決を図り、建物の定期検診、設備の日常の補修・修繕などは、入居者にはっきり分かるようにメリハリをつけることが、大切ではないでしょうか。

今後も入居手続きの契約に不可欠なことは、遵守していただくとして、できることは最大限気を配りたいと思います。

規範は守っていただかなければならないのですが、入居手続きの際のヒューマントラブルには十分気を配り、不明な点は十分説明して、理解していただくことが必要かと考えます。

オアシス南桜井

月額満室想定賃料	¥167,000
年間満室想定賃料	¥2,004,000
満室時想定利回り	9.54%
現況月額賃料	¥167,000
年間満室想定賃料	¥2,004,000
満室時想定利回り	9.54%

・東武アーバンパークライン「南桜井駅」・・徒歩5分
・間取り：2K・1K・浴室・トイレ別
・満室稼働中＜4/4＞

室内写真・間取り(101号室)

室内写真・間取り(202号室)

投資用1棟売アパート

価格 2,100万円

最寄駅	東武ｱｰﾊﾞﾝﾊﾟｰｸﾗｲﾝ「南桜井駅」徒歩5分
所在地	埼玉県春日部市西金野井1896-7
土地権利	所有権
用途地域	第一種住居地域
土地面積	79.26㎡
建蔽・容積	60%・200%
接道	南側 私道 幅員約5m ※持分あり 東側 市道 幅員約3.4m ※ｾｯﾄﾊﾞｯｸ不要
路線価	48,000円/㎡
構造	木造スレート葺2階建
完成年月	1986(昭和61)年10月
建物面積	1F58.47㎡/2F56.76㎡ 計115.23㎡
現況	全4戸中4戸入居中
引き渡し日	相談
備考	公営水道/公共下水/プロパンガス

※現況有姿、境界非明示
※売主の契約不適合責任免責
※敷地一部が計画道路に重なっています。
※建ぺい・容積率超過
○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

固定資産税・都市計画税＜概算＞

土地	¥8,122
建物	¥30,410

・ヤオコー南桜井店・・徒歩8分＜約500m＞
・ファミリーマート南桜井駅北口店・・徒歩7分＜約450m＞
・ファッションセンターしまむら南桜井店・・徒歩7分＜約450m＞
・庄和米島郵便局・・徒歩7分・・＜徒歩450m＞
LIFE INFORMATION

※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、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。

ESTINC.
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 048-290-3100
■FAX 048-290-3101
■MAIL est@est-21.com
■取引態様：専任媒介

ちょっと一服

災害級の記録的大雨により、各地で豪雨災害が起きています。皆様の物件に大事はありませんか。建物の修復、改修にお困りのことがあればご連絡ください。

毎年10月は住意識の向上を図り、豊かな住生活を実現するための啓発活動を展開する「住生活月間」で、今年は38回目を迎えます。

「フォーラム－未来へ希望のバトンをつなぐ」ほか、多彩な行事が開催されます。また、10月1日は「土地の日」と定められています。

さて、秋のシーズンを迎えこれから気候がよく、企業の人事異動や結婚シーズンに合わせてお客様の来店も相次いでいます。

賃貸市場は春先の好環境が続いていますが、物件にはそれぞれの側面があります。おしなべて全てが同一とは参りません。やはり、それぞれ個々に合わせたフォローは大事なポイントとなっています。

皆様それぞれ好みも予算も様々ですが、できるだけご希望に添うようにご案内していきます。入居条件の確認に連絡を差し上げることがありますので、よろしくお願いします。

物件個々に合わせたフォローは大事なポイントです