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11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

貸し手優位から最高値を更新する「募集家賃」も変化の兆し

依然、「賃貸市場」は旺盛な需要で堅調な状況続く

今年も後半になり、秋の賃貸商戦の中、賃料の動向が注目されています。活発な不動産取引きの影響を受け、家賃等の価格上昇が全国的に見られますが、市場は堅調な状況が続いています。賃貸市場の傾向をまとめてみました。

土地・設備関連・資材等の価格の高騰から、住宅市場全体の価格上昇が続いていましたが、ここへ来て落ち着きを見せています。

首都圏の新築分譲マンション、既存マンション市場では、住宅ローン金利の上昇や価格アップが影響して、マンションの成約件数にも減速感が出てきました。

一方、賃貸住宅市場は募集家賃の堅実な状況が続き、毎月発表される情報サービス会社のマンション・アパートの賃料動向が最高額を更新し、「過去最高」と報じられています。

こうした賃料の上昇は、建物の修理・修繕に使用する備品、消耗品等の関連資材や、経費関連の高騰のほか、市場環境の変化も影響しているものです。

それでは直近の市場の様子をデータから見ていきます。

不動産情報サービスのアットホーム㈱が９月28日に発表した、８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11エリアが全ての面積帯で前年同月を上回りました。

シングル向きマンションが、全エリアで前年同月を上回り、東京23区では、７月に前月比26ヵ月ぶりに下落したシングル向きが再び上昇し、２０１５年１月以降、最高値を更新。カップル向きも15ヵ月連続で最高値を更新しました。

アパートもシングル向きが6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16ヵ月連続で２０１５年１月以降の最高値を更新しました。



高水準で推移している投資物件価格も、一部で利回りの低下傾向が見られ、市場の流動性が高まっています

一棟アパート、一棟マンションの全国平均価格も高水準

一方、健美家㈱が発表した９月の「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、一棟マンションの全国平均価格は２００８年４月の調査開始以降、２番目に高い数字となっています。

こうした価格の動向を見ると、高水準で推移しているのですが、ただ、都心部を中心に、人気物件のタイトな需給が継続している半面、賃料の上昇気配が鈍くなっていることが見逃せません。

これからの新規契約とともに、既存契約の更新を迎える価格改定の動きがクローズアップされるものです。

秋の賃貸市場を取り巻く主要なトピック



賃貸マーケット情報　賃貸市場を取り巻く景気動向

景気の先行きは「持ち直しの動きが続く中、自然災害影響の懸念」示す

企業の住宅関連投資は、全国的にも弱めの傾向が続いていますが、賃貸住宅市場は堅調な動きを見せています。内閣府などが公表した最新のデータを基に、賃貸市場を取り巻く動向をまとめてみました。

内閣府『景気ウォッチャー調査』
現状判断ＤＩは５ヵ月連続の上昇

内閣府が毎月公表する景気の指標となっている、『景気ウォッチャー調査』（街角景気）の結果によると、直近９月の景気の現状判断ＤＩは、前月を０・６ポイント上回り47と、５ヵ月連続で上昇しました。また、２～３ヵ月先の景気の先行きに対する判断ＤＩは、前月を０・９ポイント低下の47・４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。



景気の予測は、弱い中にも緩やかに回復する、と見られています

日本銀行『さくらレポート』
住宅投資は「弱め・横ばい圏内」

日本銀行は10月８日、同日開催の支店長会議に向けて収集された情報をもとに、支店等地域経済担当部署からの報告を集約した地域経済報告『さくらレポート』の結果を公表しました。

それによると、各地域の景気の総括判断を前回７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・下げ止まり・横ばい圏内で推移」していると、捉えています。

『ＴＤＢ景気動向調査（全国）』
９月の景気ＤＩは前月から横ばい

９月の景気ＤＩは前月から横ばいの44・６。国内景気は、機械関連需要や旅行需要が下支えしたものの、仕入単価の高止まりや天候不順など悪材料も多く、上向き傾向が一服した。

今後の景気は、「コスト高と金利上昇が勢いを抑える一方、内需の回復が下支えし、緩やかな持ち直しが続くとみられる」と、しています。

ニュースフラッシュ

「2025年国勢調査」の世帯、住居に関する結果
一般世帯数が５年間で147万７千世帯増える

総務省がこのほど公表した、「2025年国勢調査」の人口、世帯、住居に関する調査結果によると、2025年10月１日現在のわが国の一般世帯数は、5,718万２千世帯で、人口減少に反して一貫して増加しており、2020年からの５年間で147万７千世帯増えているのが分かりました。

世帯が住む住宅は、「持ち家」が3,423万８千世帯で最も多く、全体の60.7%を占めています。次いで、「民営の借家」(30.9%) が1,742万７千世帯、「公営の借家」(３%)が170万３千世帯、「給与住宅(社宅・公務員宿舎)」(2.7%)が149万８千世帯、「間借り」(1.4%)が77万３千世帯となっています。「民営の借家」、つまり民営の賃貸住宅が持ち家率の低下に反して、住宅全体のおおよそ３分の１を占めるまで存在感を高めています。

なお、世帯の内訳を見ると、１人の世帯の「単独世帯」が2,368万９千世帯で、引き続き増加傾向を見せ、一般世帯の４割以上を占めています。



『２０２６年 住宅居住白書』（全宅連・全宅保証）

堅実な「賃貸派」の住居への意識

全国の20歳～65歳の男女5千名を対象に実施した、住まいに関する定点／意識調査の２０２６年版の『住宅居住白書』から、市場における賃貸住宅の現況が見えてきます。



住まいを探す方法では、「不動産会社からの提案・紹介」が上位となっています

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）と（公社）全国宅地建物取引業保証協会（全宅保証）が、７月30日～８月５日に行ったインターネット調査で、調査結果を『２０２６年住宅居住白書』として発表しました。

住宅居住白書で取り上げられている、賃貸住宅に関連した内容を紹介します。

まず、「持ち家派」か、「賃貸派」かの意識に対して、賃貸派は18・７％で前年から１・５ポイント低下しました。

賃貸派の理由として、住宅ローンに縛られたくない、税金や維持管理にコストがかかる、天災が起こった時に家を所有していることがリスクになる、が１～３位を占め、中でも住宅ローンへの抵抗感に加え、災害時に住宅を所有するリスクを挙げる割合が上昇しています。

このほかには、不動産を所有しない身軽さが良い、不動産の価格が上がりすぎて手が届きそうにない、仕事等（転勤・転職・退職など）の都合で引っ越しする可能性があるから、などが挙げられています。



賃貸派の割合は前年比でやや低下するものの、賃貸住宅を選ぶ理由が年々定着しているようです

不動産会社からの提案・紹介の割合が高い

そして、住宅を借りる際に、賃料、周辺・生活環境、交通の利便性以外で重視するポイントについては、「間取り」が最も重視され、次いで、「コンビニ・スーパーなど商業施設が近い」と、日々の生活動線と室内の使いやすさが判断を左右しているようです。

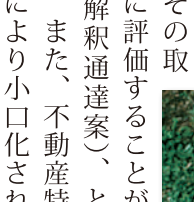
３番目のポイントは「日当たり・住宅の向き」で、次に「住まいの広さ」「セキュリティがしっかりしている」「住宅の構造が良い」「地理的な災害リスクが低いこと」等が挙がっています。

また、住まいを探した方法では、「物件情報ポータルサイト」や「不動産会社からの提案・紹介」が中心となっており、「生成ＡＩからの提案」はまだ低く、現時点では既存のポータルサイトや不動産会社からの情報がメインとなっているようです。

ちなみに、住まい探しで生成ＡＩを何らかの形で利用した人は約34％で、「希望エリアの地域情報の収集・比較」や「専門用語の確認や物件情報の整理」に使われています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「貸付不動産の評価の見直し」の具体案公表
２０２７年１月１日以後は新ルールで計算



賃貸住宅や不動産小口化商品の相続税評価が大きく変更

２０２７年１月１日以降の相続、遺贈、贈与により取得した財産の評価に適用される「貸付不動産の評価の見直し」について、国税庁から法令解釈通達案の「貸付用不動産の評価について」が公表されました。

今年中に発生した相続や贈与は従来通りの評価方式ですが、２０２７年１月１日になると、賃貸住宅や不動産小口化商品の相続税評価は、新しいルールで計算されることになります。

賃貸住宅は、「貸家建付地評価」と「小規模宅地等の特例」制度が該当することから、相続時に評価額が減額できました。しかし、２０２６年度の税制改正で、貸家等（貸付用不動産）



貸付用不動産」の２点です。

課税時期前５年以内に取得された貸付用不動産の評価は、課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価し、貸付用不動産の取得価額がその取得等の時における通常の取引価額に相当すると認められる場合には、その取得価額を基に評価することができる（法令解釈通達案）、というものです。また、不動産特定共同事業等により小口化された貸付用不動産の評価は、課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価します。ただし、特定小口化商品の元本等相当額が適正な価格情報に基づくと認められる場合には、精通者意見価格等を参酌して評価することができる（同）、としています。

９月18日に公示された「貸付用不動産の評価について」の法令解釈通達（案）に対する意見公募の手続きが10月18日まで行われますので、終了後に意見が集約されると見られます

アウトストラーダ岩槻

想定月間賃料＋駐車料	¥587,500
想定年間賃料＋駐車料	¥7,050,000
太陽光売電インカム2025年実績	¥619,139
年間収益	¥7,669,139
表面利回り	7.67%

◆利回り7.67%　満室　1DK25㎡×12戸
◆地銀・信金の融資利用可
「積算評価◎（土地約79坪・国道沿い）」
築12年鉄骨造　検査済証
◆外壁塗装（2025年）

投資用1棟売マンション

価格	10,000 万円
最寄駅	東武アーバンライン「岩槻」駅まで2.2km バス停「府内」徒歩7分（乗車5分で岩槻駅へ）
所在地	さいたま市岩槻区城町1丁目8番38号（住居表示） さいたま市岩槻区城町一丁目1578番4（地番）
土地権利	所有権
用途地域	準工業地域
土地面積	261.30㎡　79.04坪（公簿）
建蔽・容積	60%・200/%
接道	東南側公道（国道）約20mに約23.3m接道 南西側公道（市道）約6mに約0.7m接道
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
完成年月	2014年（平成26年）1月6日新築
建物面積	302.25㎡（1F:100.75㎡/2F:100.75㎡/3F::100.75㎡）
戸数/現況	1DK×12戸　／満室　駐車場1台（賃貸中）
引き渡し日	相談
ライフライン	電気・公共上下水道・プロパンガス
路線価額	1,829万円≒70千円/㎡×261.3㎡
確認済証/検査済証	第SJK-KX1311070975号/第SJK-KZ1311072116号
固定資産税	475,700円
修繕履歴	外壁塗装（2025年7月）
室内設備	バストイレ別・落込み給湯・洗面化粧台・室内洗濯機置場・エアコン・網戸・TVモニターフォン・光ケーブルテレビ・可動式クローゼット（6戸）・温水洗浄便座・ペアガラス（南側）・ベランダ
共用部設備	駐輪場（屋根付）・宅配ボックス・集合ポスト
備考	・売主契約不適合責任免責・現況引渡・境界非明示・管理条件付

外観



平面図



access＆life information



For more information



ファミリーマートまで約450m　JOYフーズまで約900m　生鮮市場TOPまで約1000m

※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
■MOBAIL 070-1441-0569
■MAIL est-21@fudosan-crm.jp
その他物件も公開中！→
■取引態様：専任媒介
■規定の仲介手数料がございます

ちょっと一服



一年で一番晴天の続く季節といわれる秋も一日一日と深まり、これから一ヵ月もすれば冬の訪れを実感します。年中、秋の空のように晴れ渡った気候の毎日であればどれほど過ごしやすいか、多くの人が思っていることでしょう。

ところで、東京都は物価の高騰や、オーナーチェンジなどに伴い、賃貸住宅の賃料値上げのトラブルに関する相談が多く寄せられていることから、「賃貸住宅を経営されている皆様へ～賃料見直しのルールをご存じですか？～」と、注意を促しています。賃貸住宅の賃料を変更する場合、「間取り」が最も重視され、次いで、「コンビニ・スーパーなど商業施設が近い」と、日々の生活動線と室内の使いやすさが判断を左右しているようです。

11月は来春に向けての準備の始まり
まずは、保守・修繕は早目に対応

３番目のポイントは「日当たり・住宅の向き」で、次に「住まいの広さ」「セキュリティがしっかりしている」「住宅の構造が良い」「地理的な災害リスクが低いこと」等が挙がっています。

また、住まいを探した方法では、「物件情報ポータルサイト」や「不動産会社からの提案・紹介」が中心となっており、「生成ＡＩからの提案」はまだ低く、現時点では既存のポータルサイトや不動産会社からの情報がメインとなっているようです。

ちなみに、住まい探しで生成ＡＩを何らかの形で利用した人は約34％で、「希望エリアの地域情報の収集・比較」や「専門用語の確認や物件情報の整理」に使われています。

さて、これから気候が落ち着く12月にかけて、部屋をお探しのお客様が店を訪れ、忙しくなります。

そして、来春に向けての準備も始まり、12月に入ると、年末モードとなって気ぜわしくなります。建物の保守・修繕は早目に手がけるに越したことはありません。



（※）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。