千葉市内を中心に地域密着

丸一オーナー通信

2026年10月号
発行人：丸一土地建物株式会社
URL：http://www.maruichi-land.co.jp/

不動産に関するあらゆるご要望におこたえします。
アメリカ不動産経営管理士（ＣＰＭ）有資格者がアドバイス。

丸一土地建物株式会社
〒260-0012
千葉県千葉市中央区本町 2-3-17
TEL：043-224-6561
FAX：043-225-3100
営業時間
平　日　9：30～18：30
土　曜　10：00～18：00
日祭日　10：00～17：00
Mail：marufudo@beige.ocn.ne.jp

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。

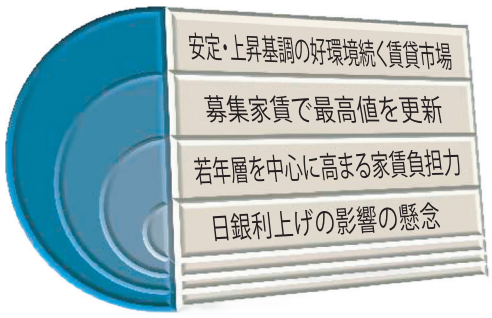

安定・上昇基調の長期にわたる好環境が続く賃貸住宅の賃料においても、市場の二極化から、一部下落傾向が見られます

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

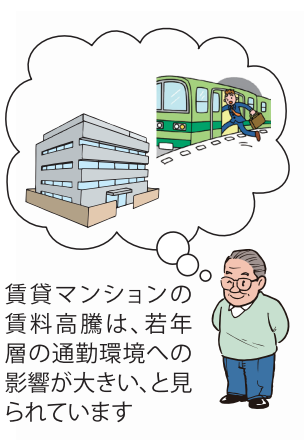
東京都はこのほど、「東京都高齢者いきいき住宅認定制度」と、認定住宅の整備を支援する「東京都高齢者いきいき住宅供給促進事業」を開始する、と発表しました。

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

の迷惑行為」といった声もあります。

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

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。



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

が、それでも多くの入居者には不満要因があるといいます。

この報告書の「困った経験」を見ると、契約時の「敷金・礼金などの金銭負担」が最も多く、次いで、「連帯保証人の確保」「印鑑証明などの必要書類の手配」や、入居時の「近隣住民

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。

情報パック

「シニア世代の住まい探し」調査結果

住まいを探すのに、不動産会社に直接相談する強い意向が見られます

「シニア世代の住まい探し」の調査結果が、不動産情報サービスのアットホーム(株)から発表されました。過去２年以内に賃貸物件へ引越した、65歳以上の男女を対象に実施した住まい探しに関する調査結果です。

それによりますと、引越しの理由は、「家賃の安い場所へ移る必要があるから」が最も多く、このほか、「一人暮らしになったから」「公共交通が便利な場所に住みたいから」「医療機関や買い物施設に近い場所に移りたいから」と続きます。

住まいの探し方では、「不動産ポータルサイトで検索」がトップで、次いで「不動産会社に直接電話・訪問」「不動産会社のホームページで検索」となっています。



オンライン検索が広がる一方で、不動産会社に直接相談したい気持ちも同程度に見られ、高齢者にとっては、「店舗で直接会って相談したい」が半数以上と、対面での相談は依然として重視されていることが分かります。

高齢者ならではの条件が住まい探しに負担

また、住まい探しで苦労したことは、「希望に合う物件が見つからなかった」が最も多く、このほか「保証人や緊急連絡先の確保が大変だった」など、高齢者ならではの条件が



住まい探しの負担となっている様子がうかがえます。

防犯対策をしている人は約５割。防犯対策をしていて良かったと感じたのは、「車通りが多く、学生もよく歩く場所なので、人感センサーをつけて常に灯りが付いている」「不審な営業電話がかかってくるが、防犯電話機を導入したのが良かった」など。

ところで、終活について考えている人は６割で、終活をするようになったきっかけは、「遺産相続のトラブルを聞くので、それを避けるために対策しておきたいと思った」「定年退職した機会に、終活ノートをつけ始めて遺言を作成した」などが挙げられています。

☆マルイチダイアリー☆

営業の岸です。

今年はお盆休み中の千葉豪雨に続き、先日のシルバーウイーク中の台風25号と、弊社のお休みの間に災害に見舞われました。営業開始とともに対応に追われる中、被害のあった直後に対応することができなかった事に申し訳ない思いもありました。

近年の気候変化は「数十年に一度」と言われた水害が「毎年のリスク」へと変わってきているのかもしれません。オーナー様が加入されている保険の「水災補償（浸水・土砂災害）」が有効か、補償範囲が十分か、改めて一度見直されてはいかがでしょうか。

その他、被害の状況を見る中で「排水溝・雨水桝に枯れ葉、砂利等が溜まらない様にする」「エアコン室外機や井戸ポンプを高い位置に設置する」等の対策が水害リスクを減らせる対策になるように思われました。

また、入居希望者の防災意識も高まっており、今回被災され引っ越し先を探している方はもちろん、それ以外の方もハザードマップや浸水を気にする方が増えたという実感があります。これからは水害対策が単なる「費用（コスト）」ではなく、物件価値を高める「投資」となる時代になったと言えるのではないでしょうか。

（※）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。