



■2026年 10月号
■株式会社ちえんHP
<http://www.chien.co.jp/>

この街の不動産と住まいのこと、ぜんぶ。

ちえん通信

賃貸経営マーケットレポート

賃貸／売買／管理／リフォーム

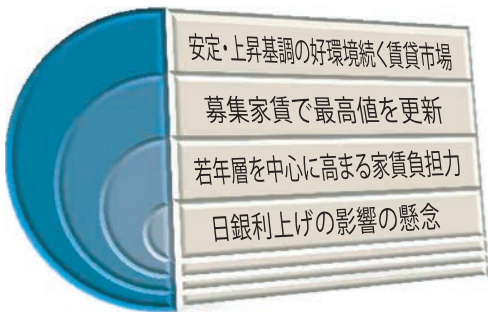


帯広市内では、全世帯の10件に1件程度が70歳以上の単身世帯だそうです。弊社管理物件でも長期入居の末、気がつけば80歳代の方も現れています。高齢の方を少しでも安心して迎えられるよう、月額1,100円の見守りサービスの取扱いを始めました。ご関心のある方はお気軽にお問い合わせください。

石田 康人

発行人
株式会社 ちえん
代表取締役 小田桐 秀敏
帯広市西15条南14丁目1番地11
TEL.0155-36-2477
FAX.0155-33-5466

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

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みてみると、「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カ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(株)」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・大阪市・福岡市な



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

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るうとしています。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。

グルタイプで前年同月比15・1%増、ファミリタイプで同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「地域の不動産仲介業者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、高額の物件の成約を支えているとの声も多く聞かれました」と、市場の近況をまとめて

います。

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)と捉える見方もある。市場の二極化の傾向は無視できません。

とくで、日銀が物価高を抑えるために、6月以来3カ月ぶりに政策金利の利上げの方針を決定したこと、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。

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く、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



7月分の貸家の新設着工は前年比10%増で、4カ月連続の増加となっています

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カ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カ月連続の増加。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。

国土交通省 7月分の貸家の新設着工 4カ月連続の増加

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カ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カ月連続の増加。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。

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カ月連続で上昇

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カ月連続で上昇しました。

2～3カ月前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。

『TDB景気動向調査(全国)』 8月の景気DIは 4カ月連続で改善

(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カ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、業界別の不動産DIは、前月比0・2ポイント増の47と4カ月連続で改善しました。

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ケーション形成にも配慮



賃貸マンションの若年層の通勤環境への影響が大きい、と見られています

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。

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、不動産マーケティングレポート

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。

健康家 「入居申込時の家賃・条件交渉に関するアンケート調査」

健康家(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。

規範は守っていた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、理解が必要かと考えます。

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

賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

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%ですが、ここ5年ですわす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。



仲介サイドでもお客様あつてのビジネスですから、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気配りしたいと思います。

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。

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月は住居意識の向上を図り、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。

「フォーラムー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

物件個々に合わせたフォローは大事なポイントです

人事異動や結婚シーズンに合わせ、お客様のお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、よろしく願います。

