



道しるべ

資産経営の道しるべに
あなたに寄り添う情報を
ミツ和杉からお届けします

特集：2026年・秋からの不動産市場を読む

金利・インフレ・建築費の構造変化から紐解く「これからの不動産価格と賃料のゆくえ」

1. 【市場動向】“一律上昇”の時代は終焉。市場は“選別と二極化”の深層へ

日銀による段階的な利上げ観測や、世界的なインフレの定着を受け、「今後の不動産価格や家賃はどうなるのか？」というご質問を多くいただきます。

結論から申し上げますと、全体が一斉に値上がりする時代は終わり、物件ごとの価値が明確に選別される二極化（三極化）がより一層深まっています。

■ 今後の価格動向を左右する4つの構造変化

① 利上げによる買主の購入上限額（住宅ローン上限額）の圧迫

金利上昇に伴い、一般の一次取得者（ファミリー層等）が住宅ローンで借り入れできる上限額が縮小しています。これにより、郊外や駅から離れた築古物件など、実需層の予算上限に依存していたエリアでは価格に下押し圧力が働きやすくなります。

② 建築費・人件費の高騰がつくる強力な価格の底値

建設資材の高騰と人件費の上昇（2024年問題以降の定着）により、新築の建築坪単価は高止まりを続けています。“これ以下の原価では建てられない”という供給側の事情が、新築・築浅物件の価格を強力に下支えしています。

③ 実質金利のマイナスと“インフレヘッジ（現物資産）”

物価上昇率（インフレ率）が金利を上回っている間は、“現金の目減りを防ぎ、資産を守るために不動産へ資金を逃がす”という動きが富裕層や投資家の間で働きます。そのため、都心部や好立地エリアの資産価値は極めて落ちにくい構造が形成されています。

④ 新築供給の絞り込みが生む賃料転嫁（家賃上昇）の波

建築費の高騰によって新築マンションの供給数が絞られた結果、既存の賃貸住宅への需要が集中しています。さらに、物価高に伴う管理費や修繕費の上昇を背景に、特に都市部や人気エリアでは賃料改定（家賃の値上げ）が市場全体で定着し始めています。

■ 結論：今後の不動産価格・賃料はどう動くか？

価格面では、都心・駅近などの優良物件が「高値維持・堅調上昇」を続ける一方、立地条件に恵まれない物件は「横ばい～緩やかな下落」へと二極化します。

一方で賃料面では、適切な設備投資を行っている物件であれば「インフレに合わせた賃料アップ」が十分に狙える局面にきています。



2.【経営】市場変化に負けない！オーナー様の“3つの勝ち残り戦略”

① 保有コスト（修繕積立金・管理費）の早期チェック

建築費高騰は、将来の大規模修繕費用にも直撃します。売却や事業承継の際にも“適切に修繕計画が積み立てられているか”が厳しく評価されます。今のうちからの点検が資産価値を守ります。

② 設備投資による賃料アップ（差別化）の推進

インフレ時代の賃料上昇トレンドに乗るためには、入居者に選ばれる設備（無料Wi-Fi、宅配ボックス、防犯カメラ、温水洗浄便座など）の導入が不可欠です。設備更新を“経費”ではなく“賃料を引き上げるための投資”と捉える視点が重要です。

③ 自家物件の“定期的査定”による現在地の把握

価格の二極化が進む今、ご自身の物件が“どのゾーンに位置しているか”を把握しておくことが、将来の売却や買い替え（買い増し）などの適切な出口戦略に直結します。

< 編集部より >

金利や物価のニュースが連日報じられる今だからこそ、市場の“構造の変化”を冷静に捉え、ご所有物件の強みを活かした運用を行うことが大切です。

なお、将来的な税制改正の影響や個別の税務試算につきましては、管轄の税務署や担当の税理士先生へご相談いただきますようお願いいたします。

一方で、「保有物件の現在の想定査定額を知りたい」「今後の大規模修繕や設備投資のタイミングを相談したい」といった不動産管理・運用に関するご質問がございましたら、いつでもお気軽に弊社までご相談ください。市場の動向を踏まえた最適なプランをご提案いたします。

ミツ和杉だより



ボトスの緑と、毎年花を咲かせるミニ胡蝶蘭。植物の成長を楽しみながら、穏やかな時間を過ごしています。

NK

物質的な豊かさよりも、秋の夜長に心地よいお茶を飲む時間や、温かい会話を楽しむひとときこそが真の贅沢です。

身近にある小さな幸せや「満ち足りていること」に気づく眼差しが、豊かな人生を作ります。

満足は自然の富であり、贅沢は人為の貧しさである。

ソクラテス

偉人のことば

大切な財産だからこそ
お客様と共に歩んでまいります



株式会社 ミツ和杉