見本

住まいの家賃を見直すための資料

家賃の根拠資料

〇〇〇〇 様

資料番号	2026-1112-001
作成日	2026年11月12日
データの時点	2026年10月
貸主	〇〇〇〇
作成	〇〇〇〇株式会社

比べる期間　2021年4月（今の家賃を決めた月）→ 2026年10月（統計の最新）

2021年4月からの変化

民間の家賃（東京都区部）	物価（東京都区部・総合）	固定資産税・都市計画税（この部屋の分）	近所の募集の中央値と比べて
+4.9%	+15.8%	+6.0%	7.6% 低い
2021年4月から	2021年4月から	2021年度から	12件・2026年11月の募集

左の3つは2021年4月（今の家賃を決めた頃）から最新までの変化、右の1つは今の家賃と近所の募集との差です。くわしくは2・3枚目。

契約と部屋の事実

所在・最寄り駅	△△線 △△駅 徒歩7分
種別・広さ・築年	区分マンション 1K 25.0㎡・2008年築
今の家賃	月 82,000円（1㎡あたり 3,280円）。共益費 月 5,000円は別
契約の形	普通借家・2年（2021年4月1日から）。自動更新の条項あり
敷金・更新料	敷金 1か月、更新料 1か月
家賃を変える定め	「経済事情の変動等により協議の上改定できる」。増額しない特約・自動改定の特約はなし
次の更新	2027年4月1日（申し入れは2026年10月～2027年1月の間に）

これまでの経緯

2021年4月	2022年9月	2023年4月	2025年4月	2025年11月	2027年4月
●	□	●	●	□	●
契約 家賃 月82,000円	給湯器を交換	自動更新 家賃は据え置き	自動更新 家賃は据え置き	エアコンを交換	次の更新

2021年4月に今の家賃を決めてから、家賃を据え置いたままの更新が2回あります。□は貸主が行った修繕・設備の入れ替えです。

この資料の中身

1　近所で募集中の似た部屋
2枚目。条件・件数・除いた募集、分布と一覧

2　家賃と物価の動き
3枚目。2021年4月を100とした線と表

3　税・管理の費用
3枚目。家賃を決めた年度からの推移

1 近所で募集中の似た部屋

条件：△△駅・□□駅・◇◇駅の徒歩12分以内、2004～2012年築、23～27㎡、1K・1R の普通借家の募集（2026年11月に確認。家賃に共益費は入れていません）

条件に合う募集19件のうち、定期借家 2件、家具付き・短期 2件、同じ建物の重複 2件、フリーレント付き 1件を除いた**12件**と比べています。

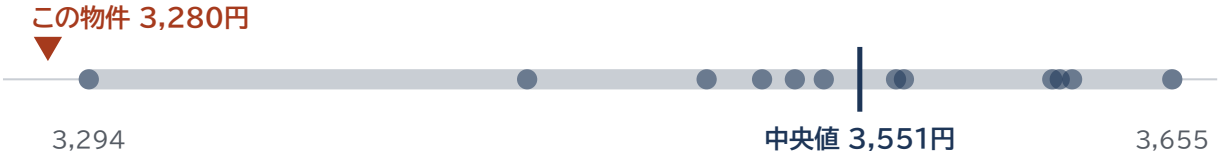


図1　近所の募集の1㎡あたりの家賃（円）。点が募集1件、縦の線が真ん中の値（中央値）、▼がこの部屋

表1　近所で募集中の似た部屋（1㎡あたりの安い順。条件の違いは補正していません）

No.	駅・徒歩	築年	広さ（㎡）	家賃（円）	1㎡あたり（円）	確認日
この部屋	△△駅 徒歩7分	2008	25.0	82,000	3,280	—
1	□□ 11分	2004	25.2	83,000	3,294	11/08
2	△△ 12分	2007	25.0	86,000	3,440	11/08
3	△△ 9分	2006	24.0	84,000	3,500	11/08
4	◇◇ 7分	2008	27.0	95,000	3,519	11/08
5	△△ 4分	2005	25.5	90,000	3,529	11/08
6	△△ 8分	2007	24.3	86,000	3,539	11/08
7	□□ 6分	2009	26.1	93,000	3,563	11/08
8	□□ 9分	2010	25.8	92,000	3,566	11/08
9	◇◇ 6分	2009	26.0	94,000	3,615	11/08
10	△△ 10分	2012	24.6	89,000	3,618	11/08
11	△△ 5分	2010	25.4	92,000	3,622	11/08
12	□□ 8分	2011	23.8	87,000	3,655	11/08

出典：不動産情報サイトAに公開されている募集（確認日は表のとおり）

中央値は、安い順に並べた真ん中の2件（3,539円と3,563円）の平均。この部屋より1㎡あたりの家賃が低い募集は0件。募集は新しく貸すときの家賃で、続いている契約の家賃とは性格が違います。

同じ建物で最近決まった新しい契約（貸主の手元の契約書から）

部屋	決まった月	家賃	1㎡あたり
302号室（1K・25.0㎡）	2026年3月	88,000円	3,520円

新しく貸すときの募集の動き（参考）

表3　募集の平均。今の契約の家賃ではなく、新しく借りる人に出されている条件の動きです

統計	決めた頃	最新	変化
アットホーム 東京23区 マンション 30㎡以下（シングル向き） 平均募集家賃 円/月（賃料＋管理費・共益費）	89,143円 2021年4月	114,460円 2026年9月	+28.4%

出典：アットホーム「全国主要都市の賃貸マンション・アパート募集家賃動向」

2 家賃と物価の動き

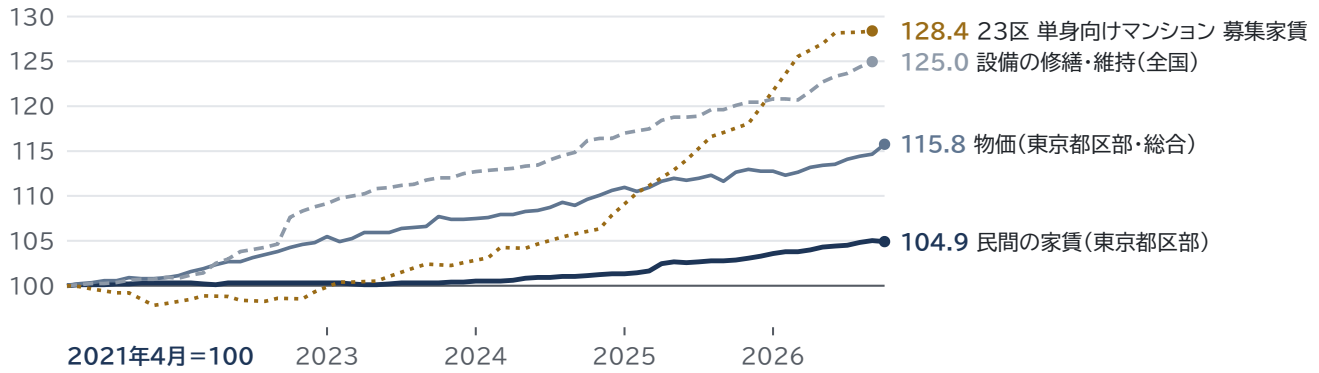


図2　2021年4月を100とした動き（月ごと）。黄土の点線は新しく貸すときの募集で、参考として重ねています。出典は下の表と2枚目の表3のとおり

表2　住み続けている人の家賃と物価

統計	決めた頃	最新	変化
消費者物価指数 東京都区部 民営家賃 指数（2025年=100）	97.6 2021年4月	102.4 2026年10月	+4.9%
消費者物価指数 東京都区部 総合 指数（2025年=100）	89.4 2021年4月	103.5 2026年10月	+15.8%
消費者物価指数 全国 設備修繕・維持 指数（2025年=100）	84.1 2021年4月	105.1 2026年9月	+25.0%

出典：総務省統計局「消費者物価指数 東京都区部」、総務省統計局「消費者物価指数 全国」。変化は当方で計算

3 税・管理の費用

年度	固定資産税・都市計画税（この部屋の分）	指数
2021年度 （家賃を決めた年度）	58,200円	100.0
2024年度（評価替え）	60,900円	104.6
2026年度	61,700円	106.0
2021年度からの変化		+6.0%

年度	管理費・修繕積立金（月）	指数
2021年度	14,800円	100.0
2026年度	18,600円	125.7
2021年度からの変化		+25.7%

出典：固定資産税・都市計画税の課税明細書・管理組合の請求明細（貸主の手元の書類）

この資料について
公表されている統計と、近所で公開されている募集、貸主の手元の書類から、事実を並べたものです。不動産の鑑定評価ではなく、適正な家賃の額を示すものでもありません。