

賃貸経営最新ニュース 賃貸マーケットレポート



NKコンサルティングNEWS

■発行所：NKコンサルティング株式会社 ■本社：千葉県市川市市川1-7-6

■2026年1月号 ■毎月1回発行 ■http://www.nk-consul.co.jp ■E-mail.nara.keiju@nk-consul.co.jp

■TEL. 047-307-9188

■FAX. 047-325-9075

NKコンサルティング株式会社

既成概念を打ち破り、新たな発想と創意工夫により不動産価値を高め、お客様に満足と経済的安定を提供します。

代表取締役
奈良 桂樹予想される2026年の
「賃貸住宅市場」のトピック

- ・2026年新春の賃貸住宅市場
「家賃相場」の動きに注目
- ・不動産市場活況の流れ
さらなる地価上昇の傾向
- ・一棟マンション・アパート市場
市場の活発な取引きにより好調
- ・「みらいエコ住宅2026事業」
の創設
賃貸住宅の省エネ化の動き加速
- ・賃貸住宅の多様化
コンセプトを前面に打ち出した
ユニークな路線が一段と進む
- ・賃貸市場における外国人対応
外国人向け賃貸住宅の需要拡大

このほかにも活発な不動産投資の影響から、地価の上昇幅の拡大が目を引きました。また、不動産の堅調な取引きの継続から、市場において一棟マンション・アパート価格が最高値を更新。一棟マンション・アパート市場の好調は、現在も続いています。

この賃料上昇は、建物の修理・修繕に使用する備品、消耗品等の関連資材や、手間賃の値上がりといった経費関連の高騰をはじめ、租税公課、保険料等の経営上の負担増が影響しているものです。

年が明けての不動産市場活況の流れは、昨年と大きくは変わらなかったと言えます。

昨年、賃貸市場を賑わした話題として、「賃料の上昇」が挙げられます。中でも、東京23区の場合、マンション・アパートの募集家賃が、一年間を通して上昇し、シングル向きで17カ月連続で最高値を更新しています。毎月のように情報サービス会社から、「10年来で最高額」と、発表されました。

令和8年、新しい年を迎えた。賃貸住宅市場を取り巻く環境は、旧年と大きく変わらず堅調な動きを見せていました。前号で「2025年の賃貸住宅市場の主な出来事」をまとめましたが、2026年も基本的に昨年の諸問題を継続してスタートを切っています。



景気の改善基調が続く中、「家賃相場」が2026年新春市場で、どのように弾みを見せるのか、注目されます

省エネ支援をさらに強化するため、「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅（GX志向型住宅）」の新築や、子育て世帯・若者夫婦世帯を対象とする長期優良住宅 ZEH水準の賃貸住宅新築のスピードが上がるよう

また、「コンセプト型賃貸住宅」が相次いで開発されています。ニッチな手法を生かし、狙ったコンセプトを前面に打ち出した賃貸住宅は、昨年にも増してユニークな路線が進み、一段と賃貸住宅の多様化が進むと見られます。

さらに、AI技術の本格化とともに、IoTを活用したスマートホームの賃貸住宅、オートロック付きマンションの共用エントランスの鍵をデジタル化することで、指定した場所に荷物を届けるスタイルの「スマート置き配」が賃貸住宅においても広がっていくと思われます。

今年は一段と賃貸住宅の多様化が進む見込み

「みらいエコ住宅2026事業」の創設で賃貸住宅の省エネ化加速

外国人向け賃貸住宅の需要
ひときわ広がりを見せる

最後になりましたが、今年は外国人向け賃貸住宅の需要拡大がひときわ広がりを見せています。在留外国人数はコロナ禍で一時減少したもの、過去10年増加の一途をたどり、今後も増加することが見込まれているだけに、賃貸市場における外国人への対応は、今年の大重要な課題事項であることは間違いないよ

happy Newyear 本年も皆様のお役に立てますよう 働いて 馬車馬のよーに 働いて まいりま~す!!

不動産Pro

NKコンサルティング株式会社

〒272-0034 千葉県市川市市川1-7-6 愛愛ビル3階

■宅地建物取引業／国土交通大臣(1)第10107号
■賃貸住宅管理業／国土交通大臣(2)第728号
■建設業／千葉県知事許可(般-4)第55772号

TEL.047-307-9188

<https://www.nk-consul.co.jp/>

家賃に関連した4項目が選ばれる

賃貸市場に関連するニュースを紹介します。依然、マンション・アパートの取引きが活発で、それに合わせて価格動向指数も高値更新を続けています。動きの鈍かつた「定期借家」の浸透が進んでいるようです。



国土交通省 マンション・アパート(一棟)の 「不動産価格指数」過去最高値

国土交通省が公表した2025年第2四半期分の「不動産価格指数」によると、マンション・アパート（一棟）は、前期比0・5%増の172となりました。年間約30万件の不動産の取引価格情報をもとに、不動産価格の動向を指数化したのですが、市場の活発な取引きを反映して、過去10年の最高値を更新してい

アツトホーム 「2025年の賃貸市場における 四大ニュース」を発表

□が選ぶ「2025年の賃貸市場における4大ニュース」を発表しました。

家賃の高騰が大きな話題となつた2025年の市場性を映し、家賃に関連して次の4項目を選んでいます。

① 東京23区のシングル向きマンション平均家賃が10万円超に
② 「築古」「アパート」など、低家賃物件に注目が集まる③福岡市が躍進。家賃上昇率トップ3の常連に④賃貸市場で外国人の存在感が高まる。

年間の平均掲載割合は首都圏が8・7%。東京都は2025年に9・3%に達し、3年間で2・6ポイント上昇し、シェアを1割の大台に迫り、賃貸マーケットでの存在感が大きくなっています。

「編」

An illustration showing a thought bubble containing two types of residential buildings: a multi-story apartment building on the left and a two-story townhouse with a balcony on the right. Below the thought bubble, an elderly man with glasses and a light beard is smiling, looking towards the buildings.

全体で見れば低いながらも、定期借家のシェアが伸びてきてているようです

首都圏・賃貸物件の 「定期借家」最新動向

(株) L I F U L L はこのほど、同社が運営する不動産・住宅情報サービス「L I F U L L H O M E'S」が調査した、首都圏の賃貸物件の「定期借家」の最新動向を発表しました。

ちよつと一服



約5割となりました。社会人は「洗面所独立」が35.1%、「エアコン」が33.2%、「室内洗濯機置き場」が30.2%といずれも3割を超える結果に。学生・社会人ともに8割以上が「モニタ付インターホン」が欲しいと回答しています。

このほか、学生・社会人ともに約6割が災害に対して不安を感じていると回答し、現在の部屋は防犯面で安心できるかについては、学生70.3

なお、防犯対策の有無を聞いたところ、学生の52.4%、社会人の57.4%が「いいえ」と回答し、半数以上が防犯対策はしていないようでした。

忙期のスタート
を切る1月、山
場の2月、3月、
追い込みの4月、
と、月ごとに多
忙を極めます。
オーナー様におかれまして
も、入居者を迎える準備、手
配をお願いします。また、空
室確認、条件等の最終打ち合
わせに急なご連絡を差し上げ
ることがありますので、お住
まいの電話、携帯電話のご準
備はよろしくお願ひします。

今年も一年、オーナー様の
手足となつて仲介及び管理業
務に緊張感を持つて全力で取
り組む所存です。



「ユーザー動向調査 UNDER30 2025 貸貸編」

部屋の築年数は「新築～15年以内」の合計が6割占める

全国の18~29歳の学生・社会人を対象に実施した、アンケート調査「ユーザー動向調査 UNDER30 2025 賃貸編」の結果が、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。(複数回答)。

入居している部屋の基本情報ですが、現在の部屋の築年数は、学生・社会人ともに「10年以内」が約20%でトップです。学生・社会人ともに「新築」～「15年以内」の合計が6割を占め、築年数の平均は学生13.4年、社会人13年となっています。

次に、部屋を探す際に最後まで重視したことは、学生・社会人ともに「2階以上」「通勤・通学に便利」「最寄り駅から近い」の順に上位を占めました。学生は社会人に比べて「通勤・通学に便利」が高い一方、社会人は学生に比べて「鉄筋コンクリート造もしくは鉄骨鉄筋コンクリート造」が高いのが特徴的です。

重視した設備は 「バス・トイレ別」が突出

また、部屋を探す際に最後まで重視した設備は、学生・社会人ともに「バス・トイレ別」が空出して高く

