

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 ■TEL. 047-307-9188  
 ■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 ■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

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見ました。また、不動産の堅調な取引の継続から、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。

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。



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

また、差別化を狙った「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、

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

## 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

最後にになりましたが、今年は外国人向け賃貸住宅の需要拡大がひとときわがりをみせそうです。在留外国人数はコロナ禍で一時減少したものの、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、今年の大事な課題事項であることは間違いないようです。

### 外国人向け賃貸住宅の需要 ひとときわがりをみせる

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サービスの「スマート置き配」が賃貸住宅においても広がっていると思われ

happy Newyear 本年も皆様のお役に立てますよう

働いて 働いて 働いて 働いて 働いて 働いて 働いて 働いて 働いて 働いて

馬車馬のよ〜に

まいりま〜す!!!



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/>




市場の活発な取引きを反映して高値更新続く

## 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ーズを紹介します。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。動きの鈍かった「定期借家」の浸透が進んでいるようです。



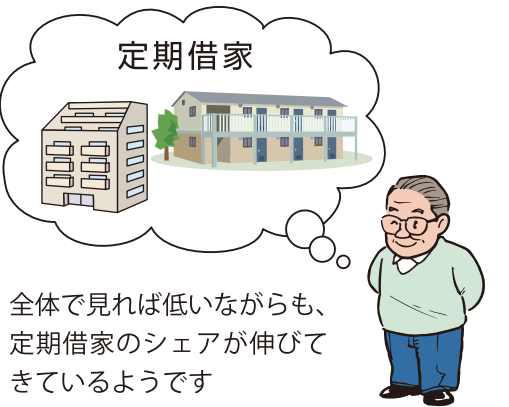
貸主、借主ともに家賃の動向は、やはり気になるようです

国土交通省  
「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(二棟)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ものですが、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ます。

アットホーム  
「2025年の賃貸市場における4大ニーズ」を発表

不動産情報サービスのアットホーム(株)は、不動産市況のプ



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いるようです

LI FUL L  
首都圏・賃貸物件の「定期借家」最新動向

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

それによると、2022年1月〜2025年11月の間にLI FUL L HOME'Sで掲載した賃貸物件のうち、定期借家の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3.6ポイント上昇し、シェアも1割の台所に迫り、賃貸マーケットでの存在感が大きくなっています。

神奈川県、埼玉県、千葉県など、首都圏の広い範囲で、定期借家が急速に浸透しつつあるようです。また、東京の定期借家の賃料は3年で約17%上昇し、千葉は神奈川を上回る13.5%上昇しています。

収入を確認するものとして源泉徴収票、給与明細書、納税証明書、前年度の確定申告の写し、給与支払いの証明書、銀行の送金証明書、奨学金支給証明書、預貯金証明(通帳の写し)などが用いら

れます。

賃貸経営  
ワンポイント  
アドバイス

## 在留外国人数は約396万人で過去最高 賃貸市場における外国人の存在感高まる

ています。

国際化の波、労働力の確保、勉強希望者等、時代の動きに合わせて門戸を広げてきた結果、

令和7年6月末の在留外国人数は、前年末比5

スムーズに案内されています。

ところで、外国人の入居審査には必要な書類として、本人確認のためのパスポート、在留カードや勤務先・学校を確認するものとしては勤務証明書、在学証明書、勤労資格証明書、資格外活動許可書があります。また、

れています。

さらに連帯保証人については、適正な連帯保証人が見つからない場合、家賃債務保証サービスを利用することになります。言葉や生活習慣が違うため、とすれば一歩引きがち



また、外国人

の住居探しに積極的な姿勢の国土交通省は、外国人の賃貸住宅への円滑な入居を図るため、実務対応マニュアル『外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン』や『不動産事業者のための国際対応実務マニュアル』『大家さん、不動産事業者のための外国人の受入れガイド』等を作

成しています。

### 情報パック

### 「ユーザー動向調査 UNDER30 2025 賃貸編」

## 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。

最寄り駅までの徒歩分数は、学生・社会人ともに半数以上が「10分

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」が突出して高く、



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%、社会人65%が「はい」と回答。

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。

### ちょっと一服

お取引先の皆様、オーナー様、明けましておめでとうございませう。気持ちも新たに新年を迎えました。旧年にも増して今年も一層ご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。時代の動きは速く、賃貸経営におきましても、多くの課題に直面して、経営の舵取りが難しくなっています。年々、部屋を探すお客様の「こだわり」は多岐にわたっています。部屋に対するこだわりと希望物件の条件との折り合いの中、契約を結ぶ交渉には今までになく時間を要する傾向が強まっています。令和8年の新年を迎え、繁

### 時代の動きは速く、多くの課題に直面して賃貸経営の舵取りが難しくなっています

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場合がありますので、お住まいの電話、携帯電話の準備はよろしく願います。今年も一年、オーナー様の手足となって仲介及び管理業務に緊張感を持って全力で取り組みます。

