

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2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2026年に直面する
「賃貸住宅市場」のトピックス

- 市場 ・好調な市場の継続性
- 多様性 ・賃貸住宅の多様化が増加傾向
- AI ・デジタル融合の本格化が進行
- 金利 ・目が離せない金利の動向

2026年に直面する「賃貸住宅市場」のトピックス

2025年11月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」家賃動向（アットホーム調べ）では、マンションの平均募集家賃が、首都圏始め全国9エリアの全面積帯で前年同月を上回っています。さらに、（株）LIFULL発表の「LIFULL HOME'S マーケットレポート」の2025年総括版でも、東京都下や大阪市外の掲載賃料上昇率が前年を大きく超え、郊外でも賃料上昇局面に突入、と

景気の動向は、『賃貸市場を取り巻く景気動向』で取り上げている通り、調査結果では、本格的な回復に今一歩といったところですが、「緩やかに回復」し、「持ち直し」としています。直近のアパート・マンションの賃料の傾向ですが、市場における家賃の基調は昨年からの好調さを引き継いでいます。新春の繁忙期を迎え、前年の好調さが今後、どこまで維持できるか注目されるところです。

2025年11月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」家賃動向（アットホーム調べ）では、マンションの平均募集家賃が、首都圏始め全国9エリアの全面積帯で前年同月を上回っています。さらに、（株）LIFULL発表の「LIFULL HOME'S マーケットレポート」の2025年総括版でも、東京都下や大阪市外の掲載賃料上昇率が前年を大きく超え、郊外でも賃料上昇局面に突入、と

市場においては依然、新築の勢いが緩む一方、戸数の減少を招いたと見られていました。新築の勢いが緩む一方、戸数の減少を招いたと見られていました。

人件費を含む建築費の高騰などが影響して、着工戸数が減少しています。改正建築物省エネ法・建築基準法が、昨年4月に全面施行されたことや、建築のニーズが高い上、今年は從来にも増して、防災配慮型賃貸住宅、オンライン診療サービスなどの差別化を狙ったコンセプト賃貸住宅など、賃貸住宅の多様化が時代の流れと

して増えそうです。同時に、スマートデイスプレイを通じて直接情報を届ける入居者アプリといった、IOTを活用したスマートホーム技術活用の賃貸住宅など、AI、生成AIを活用したデジタル融合の本格化が一気に入居者アドバイスが進むと予測されます。

ただ、家賃上昇の背景にある住宅価格の上昇が続いている、分譲マンション価格や投資用中古マンション価格に調整局面が見られ、一定の落ち着きが戻りつつあります。

このようにテクノロジーの変遷に対応するには、やはり管理の充実を図る、と



賃貸経営を取り巻く環境が時代とともに変わっていく中、今年の賃貸相場が注目されます

2026年に直面する「賃貸住宅市場」のトピックス

2025年11月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」家賃動向（アットホーム調べ）では、マンションの平均募集家賃が、首都圏始め全国9エリアの全面積帯で前年同月を上回っています。さらに、（株）LIFULL発表の「LIFULL HOME'S マーケットレポート」の2025年総括版でも、東京都下や大阪市外の掲載賃料上昇率が前年を大きく超え、郊外でも賃料上昇局面に突入、と

建築のニーズが高い上、今年は從来にも増して、防災配慮型賃貸住宅、オンライン診療サービスなどの差別化を狙ったコンセプト賃貸住宅など、賃貸住宅の多様化が時代の流れと

して増えそうです。同時に、スマートデイスプレイを通じて直接情報を届ける入居者アドバイスが進むと予測されます。

テクノロジーの変遷の対応には「管理の充実」がポイント

賃貸住宅多様化の動きが時代の流れとともに加速

× NKコンサルティング

【異業種コラボ】不動産の「志」を味にする。

銀河コーヒーとNKコンサルティングが、接客の常識を打ち破る「オリジナルブレンド珈琲」を共同開発。

奈良社長コーヒー

「奈良社長のコーヒー」アンケート集計の結果
99.3%の人が「美味しい」と回答

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

TEL.047-307-9188

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

■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

マンション賃料が上振れの可能性も収益物件の最高価格の更新続く

賃貸経営に関するニュースを紹介します。「賃料とキャップレート」「収益物件市場動向」「引っ越し事情」など、賃貸経営の最新事情が垣間見られます。

キャップシユーフローの成長性を高める施策が重要



市場における賃料及び物件の価格は、まだ流動的です。

三菱UFJ信託銀行(株)は、不動産マーケットリサーチレポート「不動産投資市場とマンション賃料」を発表しました。それによると、「分譲マンションの販売価格と賃料を比較すると、賃料の上昇率は低い水準が続いてきた。投資市場で決定されるキャップレートの低下が必要の一つに挙げられる」。

また、「キャップレートが横

入居者の多くは新しい鍵の取り付けを要望

部屋に新しい入居者を迎える際の「鍵の交換」について取り上げます。

賃貸住宅の鍵の交換は、法的に義務づけられていませんが、昨今の防犯意識の高まりを反映



賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

「鍵の交換」はトラブルを避けるために契約書に交換の条件や費用負担を明記



なくありませんが、新たに入居する際には鍵を交換することが推奨されています。万一、複製された鍵が残されていると、交換するなら、取り付け交換費用は入居者負担として受領しておきます。

契約書の特約の欄にその旨を記

つと考えられます。それと、鍵を交換しないで入居した後、鍵に関連した事故、事件が発生することになれば、物件自体の信

用を失墜することになります。鍵の交換には、まるきりの

ぐるトラブルとガイドライン

では、破損、鍵紛失のない場合の鍵の取り替えについて、「入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、賃貸人の負担とすることが妥当と考えられる」とされ、鍵の紛失、破損による取り替えでは、「鍵の紛失や不適切な使用による破損は、賃借人負担と判断される場合が多いものと考え

されています。ちなみに、ガイドラインには強制力はないのですが、裁判の参考にな

ります。

ただ、鍵交換に関して、入居者募集に役立つように、「鍵交換済み」(無料)と募集時に表示すれば、反響を高めるのに役立つています。

して、全然気にされない方がいる一方、入居者の多くは新しい鍵の取り付けを要望されます。オーナー様の方針として、入居者の要望がない限りあえて交換しない事例も少

載します。トラブルを避けるためにも、契約書に鍵交換の条件や費用負担について明記しておきます。

新品を取り付けるのと、シリンドラーナーはカーボン錠もしくはカード錠の交換があります。

鍵を交換した部屋を用意して長く入居していくのがベストではないでしょうか。

国土交通省の「原状回復をめ



投資用一棟アパートの首都圏平均価格が1億円の大台超え

(株)LIFULLグループ会社の健美家(株)が発表した、2025年12月版の「収益物件市場動向マンスリーレポート」によると、区分マンション、一棟アパート、一棟マンションともアパート、一棟マンションとも過去の経済変数と賃料との関係から推定される賃料予想以上に、マンション賃料は上振れる可能性がある」としています。

一棟アパートは、全国平均価格が9千万円を超え、首都圏の平均価格も1億円の大台を超えて、前年同月比では全ての地域で価格が上昇。利回りの動きは小幅ながら、前月比、前年同月比ともに、下降傾向の地域が多い

引き越しの妨げになっています。

また、物価高の影響により、

「家賃」が約53%(複数回答)、

「立地(交通利便性・エリア)」

と「初期費用」がともに約36%

の割合で条件を見直しています。

家賃や敷金・礼金などの初期費

用を中心には、住居にかかるコス

ト全体が引き越し検討の大きな

判断材料となっているようです。

くなっています。一棟マンションは、全国平均価格が2億円超え、前月比では全ての地域で価格が上昇し、10%を超える大幅な上昇となつた地域も。前年同月比でも価格は上昇傾向の地域が多く、利回りは下落傾向。

（株）いえらぶGROUPが1月13日に発表した、「引っ越しに関するアンケート調査」結果によると、引っ越し検討層の約6割が、物価高により時期や内容を変更し、初期費用の高さが引き越しの妨げになっています。また、物価高の影響により、引っ越しの妨げになっています。

成年人口が減少しますと、賃貸住宅入居者のお客様として足を運んでいただく、若年層の来店にも影響してきます。

ところで、「令和8年度税制改正大綱」が令和7年12月26日に閣議決定されました。投資用マンションなど賃貸不

動産の相続税評価額の算定方法が変更されるよう。毎年変化は1%を下回り、前年と比べわずかに上昇となりました。新成人の総人口に占める割合が53万人となっています。

が、割合の上昇は、総人口の減少の影響によるものと考えられます。

物価高で引っ越し判断に変化約6割が「時期や条件を変更」

賃貸住宅入居者のお客様として足を運んでいただく、若年層の来店にも影響してきます。

ところで、「令和8年度税制改

改正大綱」が令和7年12月26日に閣議決定されました。

投資用マンションなど賃貸不

動産の相続税評価額の算定方法が変更されるよう。毎年変化は1%を下回り、前年と比べわずかに上昇となりました。新成人の総人口に占める割合が53万人となっています。

が、割合の上昇は、総人口の減少の影響によるものと考えられます。

ます。

ましても、これから4月半ばにかけて、空室、条件等の確認や下見ご希望の場合、鍵の受け渡し等でやり取りが出てきます。

また、オーナー様におかれましては、これから4月半ばにかけて、空室、条件等の確認や下見ご希望の場合、鍵の受け渡し等でやり取りが出てきます。

ます。

までも、これから4月半ばにかけて、空室、条件等の確認や下見ご希望の場合、鍵の受け渡し等でやり取りが出てきます。

ます。

までも、これから4月半ばにかけて、空室、条件等の確認や下見ご希望の場合、鍵の受け渡し等でやり取りが出てきます。