

## 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2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

## 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

賃貸ビジネスは新春の繁忙期を迎え、新しい生活のスタートを切  
るお客様の来店が相次いでいます。そして、時代の変遷とともに、  
「賃貸住宅」が大きく変わりつつあります。賃貸市場の最新事情、  
さらには今年、直面する課題などをまとめてみました。

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)LI  
FUL L発表の「LI FUL  
L 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

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

ただ、家賃上昇の背景にあ  
る住宅価格の上昇が続いてい  
た、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  
着きが見えつつあります。  
ところで、賃貸住宅の新築  
ベースが落ち込み、直近  
のデータとして昨年11  
月の実績では前年比  
5・1%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、  
人件費を含む建築費の高  
騰などが影響して、着工  
戸数の減少を招いたと見  
られているものです。  
新築の勢いが緩む一方、  
市場においては依然、新



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  
貸市場を占む新春の繁忙期の「家賃相場」が注目されます

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  
いうことに尽きるのではないで  
しょうか。最新の技術の運用に  
は管理の充実が怠れません。  
今年は管理が一段と重要な  
ファクターに  
賃貸経営を取り巻く環境は時  
代とともに変わっていく中、総  
合的な管理体制を固めていれ  
ばその対応はかなり違ったもの  
になると思われま。社会の急速  
な変化に備えるために、あらゆ  
ることを想定してマネジメント  
する管理業務が賃貸経営にと  
って、今年是一段と重要なファ  
クターになるのではないでしょ  
うか。  
また、日銀が2025年12月  
に追加利上げを決め、今後も利  
上げ観測が流れているだけに、  
金利上昇の動きから目が離せま  
せん。

築のニーズが高い上、今年は従  
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  
ディスプレイを通じ  
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  
に進むと予測されま  
す。



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。



若手社員が企業理念である「非常識への挑戦」  
「熱い心と思いやり」を表したフレーバーが誕生！

「熱い心」を一杯のカップに。社員がブレンダーとなり、  
自社の理念を追求したドキュメンタリー動画も公開 → →



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

■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/





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

賃貸経営に関連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」「引越し事情」など、賃貸経営の最新事情が垣間見られます。



市場における賃料及び物件の価格は、まだまだ流動的です

キャッシュフローの成長性を高める施策が重要

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要因の一つに挙げられる」。また、「キャップレートが横ばいしないし上昇に転じた場合、過去の経済変動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。



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ションレポート」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全国平均価格が2005年1月の調査以降の最高価格を更新中です。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

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った地域も。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。

物価高で引越判断に変化 約6割が「時期や条件を変更」

(株)いえらぶGROUPが1月13日に発表した、「引越しに関するアンケート調査」結果によると、引越し検討層の約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、住居にかかるコスト全体が引越し検討の大きな判断材料となっているようです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

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

「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

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

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、複製された鍵が残っていると、後々問題が起きかねません。

交換するならば、取り付け交換費用は入居者負担として受領し、契約書の特約の欄にその旨を記

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くことが望ましいのです。

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



新品を取り付けるのと、シンダー錠もしくはカードの交換があります。鍵を交換した部屋を用意して長く入居していただ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

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かねないからです。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られる」としています。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。

情報パック

2026年に注目される賃貸住宅の「設備関連」

コスパ面から快適な生活を送るためのチェックポイントと位置付け

賃貸住宅の充実ぶりには目を見張ります。かつては分譲タイプにしか見られなかった、高機能仕様の賃貸マンションが、相次いで建設されています。快適さや安全性、そして利便性を追求した結果が実を結んでいるものです。

そこで、今年、注目される賃貸住宅の「設備関連」について、まとめてみます。

まず、入居者の希望が高い設備では、インターネット接続料無料、独立洗面所、宅配ボックス、温水洗浄便座、追焚き機能、駐車場、駐輪場などが挙げられます。これらはほぼ定番として、今後、要望はさらに高まると見られます。



また、「安心して暮らせる環境づくり」の面から、希望が高

い設備にも入っているモニタ付インターホン、防犯カメラ、オートロックなどのセキュリティシステムの導入は一段と進みそうです。

「共用スペースの充実」や「環境負荷の軽減に寄与」もポイント

そして、「共用スペースの充実」が、賃貸住宅の魅力を高めるポイントとして、静かな広がりを見せています。物件の差別化と同様、共用ラウンジやフィットネスジムなど、多様なライフスタイルに対応した施設の共用スペースが建物内に設けられることで、入居者同士の交流やライ



フワークの充実を図って、物件の付加価値を高めます。

このほかにも「環境負荷の軽減に寄与」する、節水型のトイレやシャワー、太陽光発電、断熱・再エネなどのエコ設備も注目されています。

入居者は賃貸住宅を探す際には、賃料に対するコスパ面からこうした最新設備のチェックも怠らず、快適な生活を送るための重要なポイントと位置付けています。

このように、今年の賃貸住宅の設備は、人気優先、テクノロジーの活用や環境配慮、共用施設の充実など、多角的な視点から進化を遂げようとしています。

ちょっと一服



今年、新成人を迎えた人口は前年と同数の109万人です。内訳は男性が56万人、女性が53万人となっています。新成人の総人口に占める割合は1%を下回り、前年と比べわずかに上昇となりましたが、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。

空室、条件等の確認連絡にはご対応よろしくお願いいたします

動産の相続税評価額の算定方法が変更されるようです。毎年変わる税制ですが、令和8年度についても内容を確かめておきましょう。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来ます。急な連絡をさせていただきま

