

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4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

全国的に賃料の高値更新傾向が続く中、緊急時の不安要因への対応

# 今年「管理」の充実が従来になく求められる

春風吹く4月を迎え、年明け後の賃貸春の繁忙期も早や3カ月を過ぎようとしています。イラン情勢を受けて経済への影響を懸念する声が続きます。今後、原油価格や諸物価の高騰が果たして、賃貸経営にどのような影響を及ぼすのでしょうか。

賃貸住宅の賃料は基本的には、需要が大きく減少したり、逆に増大しない限り落ち着いているものですが、賃貸経営を支える諸経費が増加すると、賃料は影響を受けざるを得ないところがあります。

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、租税公課、保険料等の経営上の負担増には、家賃等で対応することになります。

また、住宅市場の価格上昇、活発な不動産投資を受けての地価の上昇、市場における一棟マンション・アパート価格の高値更新などの市場価格の変動を受けて、賃料の上値押し上げが見られます。

例えば、直近のアパート・マンションの賃料の傾向ですが、都市部を中心に、市場における募集家賃の基調は、昨年からの好調さを引き継ぎ、単身者・ファミリーともに上昇傾向を見せ



ています。そうしたことから、「前年同月を上回り」「最高値を更新」「過去最高を更新」といった発表が相次いでいます。

1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10エリアの全面積帯で前年同月を上回っています。

フアミリー向きが5カ月前連続して全13エリアで前年同月を上回り、シングル向きでは東京23区が20カ月前連続で2015年1月以降、最高値を更新。東京23区は7カ月前連続で全面積帯において最高値となり、アパートは東京

23区で4カ月前連続して全面積帯が最高値となりました。さらに、「(株)LIFFULL発表の「マーケットレポート2026年2月」の賃料動向でも、東京23区のアパート・シングル向き掲載賃料が過去最高を更新しています。ただ、こうした賃料の高値も地域差、建物の内容等が影響しますから、平均的と捉えるのは難しく、物件差が生じています。

一方、賃貸市場の動向とともに注目されている貸家の新設着工ですが、1月は前年同月比1.5%減の約2万4千戸で、3カ月前連続の減少となつています。民間資金、公的資金ともに減少したため貸家全体で減少となったので、市場における新築の流通減がしばらく続くようです。

市場が大きく変動する時こそ「管理」の重要性がクローズアップ。今後、中東の緊迫で賃貸市場がガソリン価格のように、直ちに跳ね返ることは現実的ではありませんが、建物の維持管理費、空室と入居率、賃料対応等々、賃貸経営の管理面の課題が緊急時に高まると考えられます。

これからの賃貸経営は、市場が大きく変動する時こそ、管理の充実が求められます。「総合的な管理」を充実させ、賃貸経営の足腰を強くすることがより重要となつてきます。今年、「管理」の重要性が従来になくクローズアップされそうです。

## 賃貸市場を取り巻く主要なトピック

- 今後の家賃の見通し
- 貸家の新築流通の減少
- 中東情勢緊迫の影響
- 「管理」の重要性増す

この1年間働いて、多くの学びと成長を実感することができました。入社当初は分からないことばかりでしたが、周囲の方々に支えていただきながら、少しずつできることが増えてきたと感じています。賃貸業務においては、最初は上司の方についていくだけでいいですが、現在は自分でお客さまのご案内できるようになりました。実際にお客さまに喜んでいただき、ありがたい言葉をいただいたことがとても嬉しく、自信にもつながっています。また、インスタグラムの運営に関わる中で、自分の知らなかった市川の魅力や情報に触れることができ、地元に着任して仕事ができることにやりがいを感じています。まだまだ未熟ではありますが、これからも多くの方にサポートしていただきながら、自分自身も日々成長し、少しでも会社や地域に貢献できるよう努力していきたいです。



吉岡 友大  
入社して1年、本当初めてのことだらけの毎日学びの連続でした。賃貸では最初は物件ホームページやポータルサイトに掲載されるページの作成などを任せたいいただき、案内は先輩についていくだけでしたが、少しずつ自分で案内もするようになりました。お申込みいただいたお客様から感謝の声もいただきとてもやりがいを感じた1年でした。また地域情報発信のインスタ運営を通して、地域の方との繋がりを作ることができ、街のことを知ることもできました。今後は賃貸の契約関係をスムーズに行えるようになり、イン스타그램のフォロワー1万人達成、宅建合格など目標が沢山あるので1日1日を無駄にせず頑張っていきたいと思っています。

丸山 理恵  
この1年間働いて、多くの学びと成長を実感することができました。入社当初は分からないことばかりでしたが、周囲の方々に支えていただきながら、少しずつできることが増えてきたと感じています。賃貸業務においては、最初は上司の方についていくだけでいいですが、現在は自分でお客さまのご案内できるようになりました。実際にお客さまに喜んでいただき、ありがたい言葉をいただいたことがとても嬉しく、自信にもつながっています。また、インスタグラムの運営に関わる中で、自分の知らなかった市川の魅力や情報に触れることができ、地元に着任して仕事ができることにやりがいを感じています。まだまだ未熟ではありますが、これからも多くの方にサポートしていただきながら、自分自身も日々成長し、少しでも会社や地域に貢献できるよう努力していきたいです。

2027年度新卒採用エントリー受付中

NKは賃貸から売買、SNS運用など、本当に幅広いことに挑戦できる会社です。大変なこともありますが、その分成長できるスピードも早く、自分のできることが増えていく実感があります。いろいろなことに前向きにチャレンジしたい方にはぴったりの環境です。ぜひ一歩踏み出してみてください。



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/



快適性や光熱費の削減図る「燃費のいい賃貸住宅」

この20年で大きく変化した「住宅仕様」

賃貸住宅に関連するニュースを紹介します。今日、住まいに関連する技術や多様性の発展には、目を見張るものがあります。賃貸住宅も同様、様々な変化を遂げています。



賃貸市場の多様性、住宅の性能アップは着実に広がりを見せています

東京都「燃費のいい賃貸住宅」の紹介動画を公開

東京都は高い断熱性能や太陽光パネル等を備えた「燃費のいい賃貸住宅」のメリットをコンパクトに紹介する動画を制作し、公開（東京都環境局・YouTube）しました。

新築賃貸物件の設計担当者が「燃費のいい賃貸住宅」の性能を分かりやすく紹介。実際の物件で撮影することで、暮らしの中で感じられる快適性や光熱費削減といったメリットをよりイメージしやすくなっています。物件を探す若年層にも役立つ、住まい選びの新しい視点を提供する内容です。



賃貸住宅の仕様も時代とともに変換し、常に最新の内容を求める傾向が強まっています

また、特設サイトでは、賃貸住宅を内見する際に注目すべきポイントなど、より詳しい情報も掲載されています。

「SUUMO住みたい街ランキング2026首都圏版」

（株）リクルートは、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・茨城県・東京都圏に居住している人を対象に実施したWEBアンケート形式による「SUUMO住みたい街ランキング2026首都圏版」を発表しました。住

みたい街(駅)ランキングの総合1位は9年連続で「横浜」。以下、「大宮」「吉祥寺」「恵比寿」と、上位4位までが2024・25年と同じ結果となっています。7位「品川」は昨年より1ランク順位が上昇。

「入居者調査から読み解く、20年の住まいの価値観変化」

ミサワホーム総合研究所「入居者調査から読み解く、20年の住まいの価値観変化」を発表しました。それによると、住まいの間取りや重視ポイントについて、「この20年で大きく変化してきたことが明らかにになりました。その背景には、共働き世帯の増加、コロナ禍による在宅勤務の定着、建築価格高騰による面積縮小、災害対策への意識の高まり、SNSやAIをはじめとする情報の多様化や技術の進化など、さまざまな社会変化がある」としています。

顧客満足を感じてもらえるサービスの充実

入居率は賃貸経営の核心部分です。経営の健全化のために、何をおいても安定水準の入居率を確保したいものです。

そのためにも賃貸経営の安定を図るのに、現在の入居者に長

入居率向上のため、入居者の不安感を軽減し住まいの困った出来事の改善を図ります

く住んでいただけでは、これほどありがたいことはありません。ですから退去希望者を少なくし

て、入居者にいかに居心地よく暮らしてもらえ



るかに手を尽くすことが経営の

入居者にはつきり分かるようにメリハリをつけるなど、できるだけ速く不満・要望を察知して、早めに手を打っていくのが、ポイントです。

または、入居者への積極的な声かけで、信頼感を高め、諍いや不祥事の防止に役立てます。

賃貸経営の安定につながるという流れになります。



賃貸住宅は家賃に見合った、立地・周辺環境等の「条件」と、宅配ボックス・温水洗浄便座等の「設備」が備わって総合的に評価されている

入居者に満足してもらい、長く入居してもらうコツは、このように入居者に対して常に「顧客満足度」を感じてもらえるサービスの充実を、入居者の長期居住を実現する、それがひるがえつ

のですが、提供するサービスの質によって、住宅自体を評価される色合いが強いことも否めません。それだけに、サービスの内容次第が入居率を左右する点になります。

ヒューマンラブルを含めて、入居者の不安感を軽減し、住まいの困った出来事を改善することが、入居者の物件の評価を高めて、長期居住の可能性を高めるものと考えます。

「サービス産業」という心得が鉄則ということになります。

情報パック

『新社会人の一人暮らしにおすすめの条件・設備』ランキング

新社会人は利便性と同時に、安全な立地を優先する傾向が強まっています

新社会人が、部屋を探すのに気にかけている内容をまとめたデータが、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。不動産のプロに聞いた！『新社会人の一人暮らしにおすすめの条件・設備』の調査結果を見ていきます。

「新社会人の一人暮らしにおすすめの条件・設備」ランキングの条件編の1位は、「スーパーマーケット・コンビニ・ドラッグストアが徒歩圏内」となっています。2位は同率で「最寄り駅から近い（徒歩10分以内など）」と「治安が良い」。

4位に「通勤先までアクセスしやすい（片道30分以内で行ける、乗り換えなしで行けるなど）」が、ランクイン。

やはり新社会人は、就職による生活の変化が

大きいため、周辺環境は利便性の高さを重視し、徒歩圏内にコンビニなどの生活必需品が揃う環境を重視しているようです。

また、利便性と同時に、安全な立地を優先する傾向が見られます。

ちなみに、5～10位は次の通りです。「家賃が手取りの3分の1以内」「防音性が高い」「日当たりが良い」「礼金0円」「飲食店が徒歩圏内」「敷金0円」。

生活環境の満足度を求める

一方、設備編の1位は「宅配ボックス」で、2位は「モニタ付きイン



ターホン」。3位は「インターネット接続料無料」となっています。

やはり、利便性・安全性・快適性から、上記3点の要望は年々強まっているようです。

なお、4～10位は次の通りとなっています。「通信速度の速いインターネット環境(光ファイバーなど)」「防犯カメラ」「オートロック」「24時間ゴミ出し可」「洗面所独立」「温水洗浄便座」「室内物干し」。

新社会人になることで、経済的に余裕が生じることに加え、充実した人生の第一歩を踏み出すためにも、生活環境の満足度を求めているのが分かります。

ちょっと一服



春はやはり気持ちと和みまです。冬の間に、着用した厚いコートや脱ぎ、春物セーターに着替えて道を行けば、木々の芽のふくらみを見つけて、あふだ実感します。そして、各地から桜の便りが届き、新しく入居した方の生活ぶりを横目に見ながら、東奔西走する今日この頃です。

春のシーズンも後半、これからも気を緩めず取り組んで参ります

が、住宅ローン控除があるので、すから、賃貸住宅向けの賃貸支援も考えられることでは、思ったりします。ただ、居住用賃貸住宅の消費税非課税を始め、住宅確保要配慮者向けの支援など、税制等の政策的な配慮が見られますので、今すぐの検討事項にはならないようです。



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。