

SHINKOの 賃貸マンション

オーナーニュース

賃貸物件の管理・経営、売買などお悩みのオーナーさまは新興ビルサービスへお気軽にご相談ください!

住所: 大阪市北区浪花町1番19号 新興ビル TEL: 06-6371-7934 FAX: 06-6376-2817
URL: http://shinko-owner.com/ MAIL: pm@shinko-owner.com 発行月: 2026年1月号



新興グループ 設立1964年
新興ビルサービス株式会社
新興ビルサービス株式会社



「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

今年是一段と賃貸住宅の多様化が進む見込み

令和8年、新しい年を迎えました。賃貸住宅市場を取り巻く環境は、旧年と大きく変わらなず堅調な動きを見せています。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年も基本的には昨年の諸問題を継続してスタートを切っています。

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。

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。

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思われますが、「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、注目される点です。そして、今年の新しい傾向としては、国が大型予算で立ち上げる「みらいエコ住宅2026事業」の創設により、いよいよ賃貸住宅の省エネ化の動きが加速しそうです。



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

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、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。

外国人向け賃貸住宅の需要ひときわ広がりを見せる。最後にになりましたが、今年外国人向け賃貸住宅の需要拡大がひとときわ広がりを見せそうです。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。

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

賃貸市場を取り巻く景気の動向

景気ウォッチャーは先行きに対して「持ち直しが続く」とみられる

景気に対する政府の基調判断はここ数カ月、「景気は持ち直している」としていますが、本格的な回復基調とはいきません。今年こそ安定した経済成長を期待したいものです。

「景気ウォッチャー調査」7カ月ぶりに低下

内閣府が景気の現状把握のために毎月公表している「景気指標の「景気ウォッチャー調査」(街角景気)によると、2025年11月の景気の現状判断指数(DI)は、前月比0.4ポイント低下の48.7で、7カ月ぶりに低下しました。2〜3カ月先の景気の先行きに対する判断DIでは、家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが低下したことから、前月を2.8ポイント下回っています。50.3と、「景気上向き」の目安の50をわずかに上回っています。

「TDB景気動向調査(全国)」6カ月連続で改善

また、(株)帝国データバンク調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、2025年11月の景気DIは前月比0.2ポイント増の44.1となり、2020年11月以来5年ぶりに6カ月連続で改善しています。今後の国内景気は、「小幅な変動をともないながら、緩やかな改善基調が続く見通しである」と捉えています。

こうした中、不動産関連の業界の声として、「高市政権の発足により、今までの閉塞感がかなり解消された(貸事務所)」、「インバウンドが衰退しない限り、当面は好況が続くと予想している(建物売買)」、「アメリカにおける経済指標が読みにくいことや、サブプライムローン問題が再燃する可能性もあり、日本にも悪影響を及ぼす可能性がある(不動産代理業・仲介)」などが挙がっています。



景気の先行きに対して、持ち直しが続くと思われています

ニュースフラッシュ

「みらいエコ住宅2026事業」創設 賃貸住宅が補助金支援の対象

住宅の省エネ化の促進を図るため、住宅新築・改修支援パッケージの「住宅省エネ2026キャンペーン」が打ち出されています。

キャンペーンを推進するために、「みらいエコ住宅2026事業」が創設されて、住宅省エネ化への支援を展開します。

2025年度の大規模補正予算に盛り込まれており、成立を機に、「GX志向型住宅の新築」「子育て世帯等を対象とする長期優良住宅・ZEH水準住宅の新築」「住宅の省エネリフォーム等」の支援策が動き始めます。

GX志向型住宅、長期優良住宅・ZEH水準住宅の新築には、賃貸住宅が補助金支援の対象となっています。補助額は工事内容に応じて、125万円(戸)~35万円(戸)となっています。

コロナ禍後で最大となる3省連携による、住宅新築・改修支援を盛り込んだ補正予算だけに、期待される所です。なお、「みらいエコ住宅2026事業」の詳細な内容は、今後、公表されます。



市場の活発な取引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します。依然、マンション・アパートの取引が活発で、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

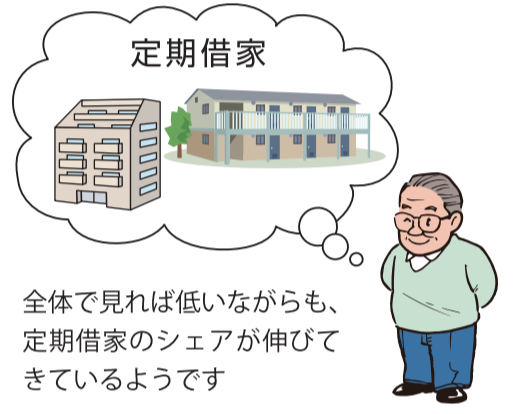
国土交通省「不動産価格指数」過去最高値

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30万円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、市場の活発な取引を反映して、過去10年の最高値を更新しています。

「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



LIFULL 首都圏・賃貸物件の「定期借家」最新動向

(株)LIFULLはこのほど、同社が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL 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LIFULL HOME'Sで掲載した賃貸物件のうち、定期借家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割の割合に迫り、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、千葉は神奈川県を上回る13.5%上昇しています。

就労、就学が目的の来日外国人 賃貸住宅入居には様々な審査

賃貸住宅市場における外国人の存在感がかつてなく高まっています。インバウンドの人気や国が訪日観光客拡大の施策打ち出していることから、今後さらに入国者数の増加が見込まれ

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

賃貸経営ワンポイントアドバイス

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



は、前年末比5

%増の約396万人で、過去最高を更新しています。

就労、就学が目的の来日外国人にとつては必要となるのが、やはり住居です。条件に見合った賃貸住宅を探しはじめます。市場の外国人対応の受け皿は年々整備、改良され、比較的

スムーズに案内されています。

とつては、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



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

ですが、身元確認や収入証明には以上の書類等でチェックできないので、過分に案ずることはないと思われま

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。

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。

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ことがありますので、お住まいの電話、携帯電話の準備はよろしくお願ひします。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所存です。



「ユーザー動向調査 UNDER30 2025 賃貸編」

情報パック

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分以内」で、平均では学生が14分、社会人が13.6分となっています。



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。

(※) 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。