

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3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



全国エリアでマンション・アパートともに前年実績を上回る「家賃動向」

安定の賃貸市場下、経済環境の変化への対応が課題

弥生三月、これから日ごとに春めいて、各地から桜の開花予想が届きます。賃貸住宅市場も引越しのシーズン真っ只中、賑わいを見せています。一方で時代の変化の中、様々な問題も浮上しています。そこで、賃貸市場を取り巻くここ1カ月の話題をまとめてみました。

景気の見通しですが、内閣府が毎月公表する1月の『景気ウオッチャー調査』(街角景気)によれば、「景気は天候要因の影響がみられるが、持ち直している。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、持ち直しが続く」とみられる」としています。

ただ、現状判断DIは前月比0・1ポイント低い47・6で、落ち込みは3カ月連続となつています。そして、2・3カ月先の景気の先行きに対する判断DIは、前月を0・6ポイント上回る50・1と、3カ月ぶりに好不況の景気判断の分かれ目となる「50」を超える見えています。

衆院選を受けての、高市第二次内閣の発足による積極財政政策や減税政策の影響が今後、不動産市場にどのような影響を及ぼすのか注目される所です。

一方、足下の賃貸市場の動向については、不動産情報サービスのアットホーム(株)の全国主

「ケットレポート」では、ファミリー向き賃料動向で、東京23区の掲載賃料は過去最高を更新して、18カ月連続で上昇し、シングル向きも過去最高を更新しました。

国土交通省の直近1月公表の「不動産価格指数」でも、住宅が前月比0・1%増、商業用不動産が前期比1・4%増の微増となつています。中でも、マンション・アパート(一棟)は前期比1%増と、10年来の最高値を更新しました。



春のシーズン真っ只中の賃貸市場は、好調をキープする一方、活況な取引の中でも、安定した持続可能な賃貸経営の構築が望まれています

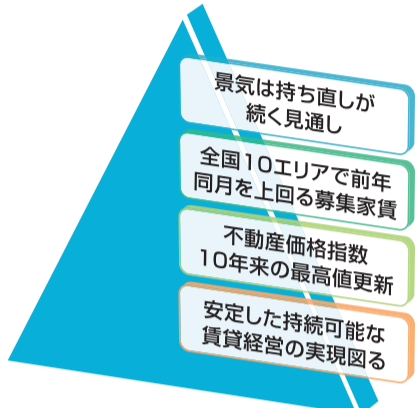
要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(2025年12月)を見ると、マンションの平均募集家賃は、首都圏全エリアのほか、名古屋市、京都市など計10エリアが全面積帯で前年同月を上回っています。

「大きく上昇・やや上昇・横ばい」が94%を占め、成約件数では、「大きく増加・やや上昇・横ばい」が87%と、「横ばい」が大半を占めて、賃貸市場の安定性を見込んでいます。

安定した持続可能な賃貸経営の構築が望まれます

ただ、今日の賃貸経営の不安要素を取り上げると、建物の維持管理や諸経費の高騰が経営を圧迫するため、収益確保に直面しているようです。加えて、人口減少の進行による市場変化への対応が大きな課題として挙げられます。今後、市場経済のリスク要因に対応して、安定した持続可能な賃貸経営の構築が望まれるものです。

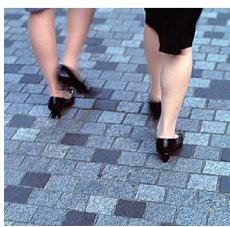
賃貸住宅市場を取り巻くトピック



ニュースフラッシュ

刑法犯が4年連続で増加 空き巣などの侵入窃盗は前年比9.8%増

昨年1年間の刑法犯が、前年比で4.9%増の77万4,142件と、4年連続で増加したことが警察庁発表の「2025年の犯罪情勢」で分かりました。刑法犯認知件数は、新型コロナウイルスの感染拡大前の2019年の74万9千件を上回っています。認知件数が増えた要因として、詐欺を含めた「知能犯」と「窃盗犯」の増加が挙げられています。中でも空き巣などの侵入窃盗は、2022年まで減少した後、増減を繰り返し、昨年は前年比9.8%増の4万7,233件となっています。窃盗犯は、商業施設や一戸建住宅での発生が多く、増加率では空き家が、統計をとり始めた2020年以降、5年連続で前年を上回っています。また、同庁が実施した「治安に関するアンケート調査」によると、日本の治安が「よいと思う」と回答したのは、全体の60.3%を占める一方で、ここ10年間で日本の治安に関し、「悪くなったと思う」回答は全体の79.7%を占め、体感治安の悪化が実感されています。



賃貸マーケット情報



3大都市圏の転入超過数は、全体で約12万人となっています

総務省がこのほど公表した、『住民基本台帳人口移動報告』の2025年の集計によると、2025年1年間の国内の市区町村間移動者数は519万人となり、前年に比べ0・3%減少しました。また、都道府県間の移動者数は、約251万6千人となり、前年に比べ0・3%の減少です。一方、国外からの転入者数は約78万2千人で、前年に比べ6・3%増加し、国外への転出者数は前年に比べ10・2%増加の41万人となっています。都道府県別の転入超過数を見ると、転入超過となっているのは東京都、神奈川県、埼玉県など7都府県で、転入超過数が最も多いのは東京都の約6万5千人。

国土交通省は、不動産に関する多様なオープンデータを利用者のニーズに応じて地図上で重ね合わせて表示する、「不動産情報ライブラリ」に、過去に発生した災害について、災害種別や発生時期・分布状況を取りまとめた「災害履歴」のデータを新たに掲載し、地図上で誰もが簡単に表示できるようにしました。Webの地図上で誰もが簡単に表示できて、地価公示、都市計画、防犯情報(ハザードマップ)など、多様なデータと重ね合わせて利用することが可能となりました。一度、「不動産情報ライブラリ」をチェックしてみたいかがですか。

賃貸市場を取り巻く最新事情

総務省 『住民基本台帳人口移動報告』 国外からの転入者数は増加

国土交通省 『不動産情報ライブラリ』 「災害履歴」データを追加

国土交通省は、不動産に関する多様なオープンデータを利用者のニーズに応じて地図上で重ね合わせて表示する、「不動産情報ライブラリ」に、過去に発生した災害について、災害種別や発生時期・分布状況を取りまとめた「災害履歴」のデータを新たに掲載し、地図上で誰もが簡単に表示できるようにしました。

今後の国内景気は、コスト増と金利上昇が懸念される中、先行き不透明感が強く横ばい傾向で推移すると見込まれる、としています。

国土交通省の直近1月公表の「不動産価格指数」でも、住宅が前月比0・1%増、商業用不動産が前期比1・4%増の微増となつています。中でも、マンション・アパート(一棟)は前期比1%増と、10年来の最高値を更新しました。

弥生三月、これから日ごとに春めいて、各地から桜の開花予想が届きます。賃貸住宅市場も引越しのシーズン真っ只中、賑わいを見せています。一方で時代の変化の中、様々な問題も浮上しています。そこで、賃貸市場を取り巻くここ1カ月の話題をまとめてみました。

ただ、現状判断DIは前月比0・1ポイント低い47・6で、落ち込みは3カ月連続となつています。そして、2・3カ月先の景気の先行きに対する判断DIは、前月を0・6ポイント上回る50・1と、3カ月ぶりに好不況の景気判断の分かれ目となる「50」を超える見えています。

衆院選を受けての、高市第二次内閣の発足による積極財政政策や減税政策の影響が今後、不動産市場にどのような影響を及ぼすのか注目される所です。

一方、足下の賃貸市場の動向については、不動産情報サービスのアットホーム(株)の全国主

「ケットレポート」では、ファミリー向き賃料動向で、東京23区の掲載賃料は過去最高を更新して、18カ月連続で上昇し、シングル向きも過去最高を更新しました。

国土交通省の直近1月公表の「不動産価格指数」でも、住宅が前月比0・1%増、商業用不動産が前期比1・4%増の微増となつています。中でも、マンション・アパート(一棟)は前期比1%増と、10年来の最高値を更新しました。

要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(2025年12月)を見ると、マンションの平均募集家賃は、首都圏全エリアのほか、名古屋市、京都市など計10エリアが全面積帯で前年同月を上回っています。

「大きく上昇・やや上昇・横ばい」が94%を占め、成約件数では、「大きく増加・やや上昇・横ばい」が87%と、「横ばい」が大半を占めて、賃貸市場の安定性を見込んでいます。

首都圏のシングル、ファミリーとも賃料上昇が続く見込み

25年は賃貸住宅の新設が3年連続の減少

賃貸市場に関連するニュースを紹介します。スペースの関係で調査結果のポイント部分しか掲載できませんが、ネットで本文全体が見られますので、機会があれば目を通して下さい。



「住宅価格の上昇による賃貸ニーズの高まり」が注目されています

国土交通省 「2025年計の新設住宅着工」 貸家の新設は3年連続の減少

国土交通省が公表した「2025年計の新設住宅着工統計」によると、昨年1年間の貸家の新設着工は、前年比5%減の32万4991戸で、3年連続の減少となりました。

都市圏別に見ても首都圏、中部圏、近畿圏がともに前年比で0.9%、4%、0.2%の減少を見せています。全国的にも前年比で2桁伸びたのは1府5県、1桁の伸びが10県で、他は大きく減少しています。

省エネ基準適合の義務化などから、コスト増や事務手続き負担などが影響して、着工戸数の

減少を招いたようです。

三菱UFJ信託銀行 「2025年度賃貸住宅市場調査」 都心に近いほど大きい上昇率

三菱UFJ信託銀行(株)は、独自調査の「2025年度賃貸住宅市場調査」結果を発表しました。今回の調査では16社が協力しています。

それによると、首都圏ではシングル、ファミリーともに賃料上昇が続くと見込まれ、エリア別では都心に近いほど上昇率が大きい傾向で、部屋タイプ別では同程度の上昇率です。今後1年間のリーシングマーケット全体に与える影響が大き



貸家の新設は首都圏、中部圏、近畿圏ともに前年比で減少しています

いと考える項目について、「住宅価格の変化」「個人の就業環境や収入の増減」が上位回答となり、住宅価格の上昇による賃貸ニーズの高まり、とくにファミリータイプを指摘する声が増えました。

全宅連 「第40回不動産市況DI調査」 居住用賃貸が13.5ポイント増

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会は、全宅連モニター会員による1月実施の「第40回不動産市況DI調査」結果を発表しました。

それによると、土地価格動向DIの全体では、実感値で9.5ポイント増となり、3カ月前の昨年10月の前回調査に比べ2ポイント減少しました。

中古マンション価格は12ポイント、中古戸建価格は7ポイント、新築戸建価格は12.3ポイントと、それぞれ増加しました。賃料は、居住用賃貸が13.5ポイント増、事業用賃貸は6.3ポイント増となっています。

ちょっと一服



近年、「地球温暖化が進み異常気象が恒常化する」と言われてきましたが、今冬は例年になく寒波の襲来が続き、災害級の相次ぐ降雪で日常生活も脅かされました。3月を迎え、これからは春本番。夜が長かった冬が終わる春分、そして桜の開花を心待ちにするばかりです。

賃貸市場は春のシーズン真っ只中 これからが踏ん張りどころです

それでも諸物の高騰、金利上昇、税制改正と景気浮揚策の行方など、景気や社会動向をにらんだ賃貸経営の舵取りと、難しい経済環境がこれからも続きますので、おいそれと気が抜けません。賃貸市場は春のシーズン真っ只中、まだこれからが踏ん張りどころです。



最初の連絡から日を追ってコンタクトを重ねる

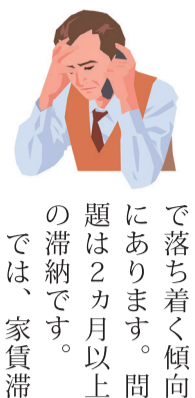
今年の1月、東京・杉並区で家賃滞納者の部屋の明け渡しをめぐって、悲惨な事件が発生しました。

「家賃滞納」は借主のよんどころない事情もあって、どうし

「家賃滞納」はとにかく初期対応が大事 家賃債務保証等で滞納リスクに備える

賃貸経営ワンポイントアドバイス

でもある一定の割合で起きています。ただ、月初に発生した滞納も、多くは1カ月から2カ月目



でもある一定の割合で起きています。ただ、月初に発生した滞納も、多くは1カ月から2カ月目で落ち着く傾向にあります。問題は2カ月以上の滞納です。では、家賃滞

りしている自主管理で多く見られます。

直接、入居者から家賃の支払いを受けている場合、銀行の引き落としで入金されているケースでは、入金滞った時点で直ちに連絡を入れることです。連絡には電話をかける、メー

ルを入れる、直接会う、の3つの方法がありますが、一番いいのは入居者当人と話すことです。とにかくこの最初の連絡が大事で、ここでグズグズすると、後に尾を引く結果となります。この後、最



初め連絡から日を追ってコンタクトを重ねていきます。ただ、家賃が滞納しても、1回の家賃滞納でいきなり契約解除はできません。家賃滞納が起きて滞納が長期化した後、借主が行方不明とな

た場合、手段としては、債務不履行を理由に契約解除の内容証明を送り、物件明け渡しと同時に滞納家賃支払い請求の訴訟を起こします。判決が確定したら、強制執行となり、家財等は競売して、滞納分に充当します。

また、借主に家賃滞納があった時に貸主に立替える家賃保証、家賃債務保証や連帯保証人の役割を果たす機関保証を活用するケースが必須になっています。こうした制度を利用することで、家賃滞納のリスクを防ぐことができます。

情報パック

『2025年 問合せが多かった条件・設備～賃貸編～』ランキング

「転勤のため引っ越したい」と「駐車場」が条件編・設備編のそれぞれ1位に

部屋を探すお客さまが気にかけて問い合わせ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! 『問合せが多かった条件・設備～賃貸編～』の2025年版を見ていきます。

ランキングは「条件」と「設備」面からまとめられています。まず、物件を探しているお客さまから問い合わせが多かった条件編の1位は、「転勤のため引っ越したい」です。続いて「通学先・通勤先の近くに引っ越したい」で、仕事に関連した項目が上位を占め、3位が「毎月の家賃を下げたい」となっています。

家賃については、ほぼ全てのお客さまから家賃の減額交渉があった、というコメントが見ら

れます。ちなみに、4～10位は次の通りです。ペット可物件に引っ越したい、今より部屋数を増やしたい、今より平米数を広くしたい、進学のため引っ越したい、仕事・作業の部屋が欲しい、今より駅近に引っ越したい、設備のグレードを上げたいなど。

年々、防犯対策に強まる関心

一方、設備編の1位は「駐車場」となっています。2位は「インターネット接続料無料」で、次いで「オートロック」が3位にランクインしています。



以前よりインターネットの接続環境のスピードに関する質問が増えており、インターネット無料については、家賃と合わせた毎月のランニングコストを、どう抑えるかについて考えている方が増えているようです。「オートロック」についても防犯意識の高まりを反映して、防犯対策を気にされる方が年々増えています。4～10位は次の通りとなっています。洗面所独立、モニター付きインターホン、温水洗浄便座、宅配ボックス、追い焚き機能、通信速度の速いインターネット環境(光ファイバーなど)、駐輪場など。

(※) 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。