

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!

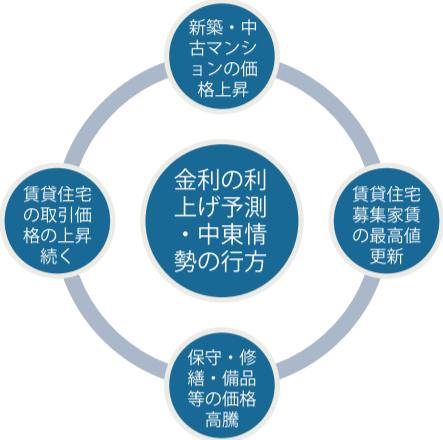
住所:大阪市北区浪花町1番19号 新興ビル TEL:06-6371-7934 FAX:06-6376-2817
URL:http://shinko-owner.com/ MAIL:pm@shinko-owner.com 発行月:2026年5月号



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



賃貸市場を取り巻く環境



不動産市場では、建築資材や住宅設備・機器価格の上昇、人件費の高騰、インバウンド需要の影響などで、新築・中古マンションの高値が続いています。

2月の「首都圏新築分譲マンション市場動向(不動産経済研究所)」は、1戸当たりの平均価格が前年同月比で10カ月連続のアップとなっており、「首都圏における中古マンションの価格動向(アットホーム)」においても、首都圏の中古マンション1戸当たり平均価格は、前月比、前年同月比ともに19カ月連続で上昇しています。

また、不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した、2月の「全国主要都市の賃貸マンション・アパート募集家賃動向」によると、マンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下の首都圏全エリア、名古屋などの11エリアが全面積帯で前年同月を上回りました。

また、不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した、2月の「全国主要都市の賃貸マンション・アパート募集家賃動向」によると、マンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下の首都圏全エリア、名古屋などの11エリアが全面積帯で前年同月を上回りました。

シングル向きのマンションで

難しくなる保守・修繕・備品等の経費と家賃設定

すがすがしい風薫る季節を迎えました。景気が緩やかに持ち直しの動きを見せていた矢先、中東の戦争が勃発し、目が離せない状況が続いています。賃貸市場においては家賃の上昇傾向が各地で見られ、募集家賃で最高額を更新しています。市場を概観しました。

資の活況に影響されていますが、賃貸住宅にかかる保守・修繕・備品関連等の維持経費の価格高騰によるしわ寄せも見逃せません。今後、入居促進を図るために必要なリフォームや、人気の設備機器を導入するのにかかる経費と、家賃設定の釣り合いが難しくなりそうです。



昨年来、顕著な推移を見せる賃貸市場にあって、中東情勢の行方が今後の賃貸経営に不確実性を投げかけています

は、東京23区が21カ月連続で最高値を更新し、カップル、ファミリー向きでも、全13エリアで前年同月を上回り、アパートもシングル向きでは東京23区が10カ月連続で2015年1月以降最高値を更新しています。

さらに、(株)LIFULL発表の「ライフフルホームズマーケットレポート」によると、首都圏の3月の賃貸物件・掲載賃料は、シングルタイプで前年同月比21・3%増、ファミリータイプで同16・7%増となり、2020年の集計開始以降の最高値を更新しました。

家賃の上昇は新築分譲住宅・マンション価格や土地価格など、不動産投

資の活況に影響されていますが、賃貸住宅にかかる保守・修繕・備品関連等の維持経費の価格高騰によるしわ寄せも見逃せません。今後、入居促進を図るために必要なリフォームや、人気の設備機器を導入するのにかかる経費と、家賃設定の釣り合いが難しくなりそうです。

ところで、賃貸住宅の新設の動きが鈍くなっています。国土交通省が公表した「民間住宅ローンの実態に関する調査」結果によると、2024年度の賃貸住宅向け新規貸出額は3兆8184億円で、前年度より3647億円増加し、過去4年間で一番の実績となっています。

ローン借入れに影響する日銀の金利の利上げ

ただ、日銀が物価高を抑えるために、金利の利上げに踏み切るとの観測も見られ、金利の押し上げが、今後のローン借入れにどのよう影響するか、注目されています。

さて、不動産取引の活況を示す事例として、年間約30万円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「不動産価格指数(国土交通省)によると、マンション・アパート(二棟)の昨年10月12月期の価格指数は、前期比1・2%増の176・1。こうした上昇傾向に合わせ、最高値を更新しています。

めに必要なリフォームや、人気の設備機器を導入するのにかかる経費と、家賃設定の釣り合いが難しくなりそうです。

ところで、賃貸住宅の新設の動きが鈍くなっています。国土交通省が公表した「民間住宅ローンの実態に関する調査」結果によると、2024年度の賃貸住宅向け新規貸出額は3兆8184億円で、前年度より3647億円増加し、過去4年間で一番の実績となっています。

ニュースフラッシュ

「子育て支援型共同住宅推進事業」の募集開始 子どもの安全確保に役立つ設備の支援

子育てに配慮した賃貸アパート・マンションの新築と、改修の取り組みの対策費が補助される、「子育て支援型共同住宅推進事業」の新年度の募集を国土交通省が開始しました。

この事業は、共同住宅(分譲マンション及び賃貸住宅)を対象に、転落防止の手すりや補助錠の設置、防犯性の高い窓や玄関ドアの設置、防犯・安心性の確保のための宅配ボックスの設置など、事故防止や不審者の侵入防止を目的とした、子どもの安全確保に役立つ設備の設置に対する支援です。

また、キッズルーム・集会所などの多目的室の設置や、遊具・水遊び場・砂場のプレイロットの設置など、居住者間や地域との交流を促す施設の設置に対しても支援されるものです。

補助額の上限は、新築で125万円(戸)~625万円(棟)、改修では120万円(戸)~600万円(棟)。応募方法は、事務局(子育て支援型共同住宅サポートセンター)による事前審査を受けた上で、交付申請書を事務局に提出します。

「子育て支援型共同住宅サポートセンター」HPより



賃貸マーケット情報

日本銀行「さくらレポート」
景気は「緩やかに回復」
全体に弱めの動きの住宅投資

日本銀行は4月6日、同日開催の中東情勢が景気の行方の重しになっています

「TDB景気動向調査(全国)」
3月の景気DIは
2カ月ぶりに悪化

(株)帝国データバンクから4月3日に発表された2026年3月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、3月の景気DIは、前月比1・4ポイント減の42・9で、2カ月ぶりに悪化しました。

今後の国内景気は、「高まる不確実性のなかで下振れリスクをとめないつつ、弱含みで推移するとみられる」と捉えています。

また、業界別で不動産DIは、前月比1・3ポイント減の48・3と下落しました。

賃貸市場を取り巻く景気動向

内閣府「景気ウォッチャー調査」
景気は持ち直しの動きに弱さ
中東情勢による不透明感

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、3月の景気の現状判断指数(DI)は、前月比6・7ポイント下回り42・2で、2カ月ぶりに低下しました。

2~3カ月前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11・3ポイント下回っており、38・7となつています。

そして、景気ウォッチャーの見方は、「景気は中東情勢によるメイン面の下押しを背景に、このところ持ち直しの動きに弱さがみられる。先行きについては、中東情勢による不透明感がみられる」とまとめています。

支店長会議に向けて収集された情報をもとに、支店等地域経済担当部署からの報告を集約した、地域経済報告「さくらレポート」(2026年4月)を公表しました。

それによると、各地域の景気の総括判断を「一部に弱めの動きもみられるが、すべての地域で、景気は、『緩やかに回復』『持ち直し』『緩やかに持ち直し』している」と、今年1月同様の判断を示しています。

住宅投資の動向については、「弱めの動き・弱い動き」が大半を占め、企業から「貸家の需要には節税目的が大きく影響する。このため、建設コストや金利の上昇に伴う採算性の悪化が着工戸数に与える影響は限定的」「建築基準法改正前の駆け込み需要の反動減は一巡した」といった声が挙がっています。

「住生活基本計画(全国計画)」が閣議決定

計画実現に小さくない賃貸住宅の役割

新年度を機に、不動産・住宅の法律関連の規則などが変更され、また、各種データのオープン化が進んでいます。市場の変化に対応して発表されるデータをチェックしておきましょう。

法務省 「住所等変更登記の義務化」 4月からスタートしました

全ての不動産所有者を対象に、この4月1日から「住所等変更登記の義務化」が始まりました。土地・建物の不動産の所有者(登記名義人)は、所有権の登記をした後に、氏名・住所(法人の場合は名称・住所)について変更があった時は、その変更日から2年以内に変更の登記をすることが義務付けられました。

正当な理由がないのに変更登記をしない場合、5万円以下の罰金(過料)が科される可能性がある、といったものです。

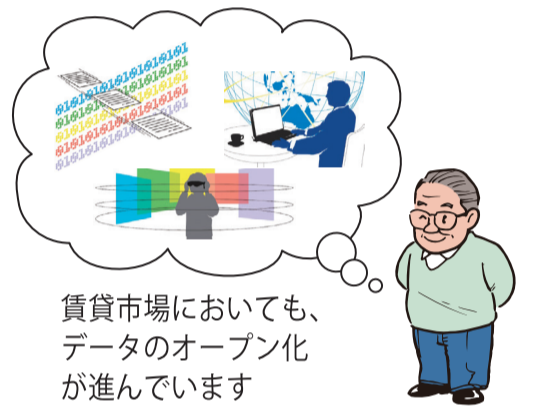
2026年4月1日より前に住所等を変更した場合であって

も、変更登記がされていないものについては、2028年3月31日までに変更登記をする必要があります。詳しくは、法務省の「住所等変更登記の義務化特設ページ」を参照して下さい。

国土交通省 「住生活基本計画」が閣議決定 人生百年時代の住生活を目指して

今後10年の住宅政策の指針となる、新たな「住生活基本計画(全国計画)」が閣議決定されました。

住生活基本法に基づき策定される国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。ポイントは、人生百年時代におけるライフスタイル



賃貸市場においても、データのオープン化が進んでいます

に最適した住宅を過度な負担なく確保できる持続可能な社会を目指す、としています。

賃貸住宅については、高齢者が孤立せず、希望する住生活を實現できる環境整備や、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備など、全体の計画実現において、果たす役割は小さくありません。

2026年地価公示の詳細データを「不動産情報ライブラリ」に公開

境界がハッキリしない土地や担保権が設定されている土地、公道に通じない土地等は不適格財産とみなされます。

なお、相続で取得した土地の税金がいくらかになるかの評価方法として、



賃貸経営は毎月一定して現金収入を得る一方、経営は数十年に及びます。万一に備えての相続対策は理屈通り、割り切って用意周到というわけにはいかないうえ、後々のことを考えると必要ではないかと思われま

個別地点の価格や詳細データを、国土交通省は「不動産情報ライブラリ」に公開しました。不動産情報ライブラリは、個別地点の価格等を地図上で閲覧できるほか、他の価格情報、都市計画、防災情報、人口情報などと重ね合わせて利用できる便利なものです。

家賃動向に関するアンケート 過去3カ月に家賃を「上げた」のは45%

不動産投資プラットフォーム「楽待」を運営する楽待(株)が発表した、家賃動向に関するアンケート結果によると、過去3カ月で家賃を「上げた」と回答したのは45%で、昨年11月実施の前回調査から9ポイント上昇。最多は「変更していない」で53.3%、「家賃を下げた」と回答した人も1.7%。また、家賃を上げた理由は「周辺の家賃相場が高いため」が最多で、次いで「賃料上昇のトレンドがある」「金利が上昇した」となっています。

「相続対策」は賃貸住宅経営の責務

賃貸経営 ワンポイント アドバイス

ですから消極的になるのですが、万一に備えて、争いの原因を残さない対応も賃貸経営の責務と言えそうです。



相続税は、亡くなった方の遺産を相続した時に課税される税

一定の要件を満たせば「延納」も可能ですが、利子税が別途かかります。また現金で納付できない場合、「物納」することができます。

物納については、物納財産の評価基準が3種類に分けられ、不適格財産は取り扱われません。

路線価方式と倍率方式があります。路線価方式は、道路ごとに1平方メートル当たりの路線価が千円単位で定められており、土地の面積をかけることで評価額が決まります。

お金のことも不可欠かもしれません。相続対策を元気づけに講じておくことは、もはや特別なことではなく、なすべきことです。

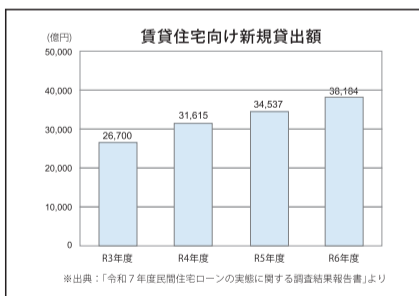
ちょっと一服



建材メーカーが原材料の調達が不安定だとして、製品の新規受注を停止したニュースには、驚かされました。中東情勢の余波ですが、建材メーカーが原材料の尽きる前に、早々と受注停止の意向を示したことは、今後の新築やリフォームに少なからずの影響が出てきそうです。なんと、これも住宅建材には、多くの石油由来の製品が使用されていますから、原材料の調達不安定な状況になると価格や供給に一遍に跳ね返ってきます。

原状回復、保守・修繕にも 気の抜けない日々が続きます

配にもこれから先、しばらく気の抜けない日々が続きます。建物の維持管理は、賃料、入居契約に直結するだけに、市場価格の動きが大きい時には慎重さが求められます。年初からスタートした春のシーズンも、一段落となりましたが、これから季節もよく、5月の連休明け後、梅雨の始まる6月にかけて、部屋を探索お客様の来店が続きます。契約に至らなかった物件に関するお問い合わせも続きます。



貸出残高を金融機関別に見ると、やはり地銀が最も多く19万4,499件の12兆466億円、次いで都銀・信託銀行他が12万6,782件の8兆1,463億円、信用金庫が12万2,435件の7兆2,979億円、農協が8万5,627件の4兆6,397億円、信用組合が2万1,827件の1兆2,446億円、第二地銀が3万5,010件の1兆3,933億円となっています。

このように賃貸住宅の新設や購入の資金と密接な関係にあるアパートローンですが、令和6年度の貸家の新設は35万7,074戸で、前年比4.9%の増と、過去6年では最も多くなっています。

情報パック

「令和7年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」

令和6年度のアパートローン融資 新規貸出額 3兆8,184億円

アパート・マンションの建設や購入に際して、欠かせないアパートローンの令和6年度の実績を取りまとめた、『令和7年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書』がこのほど、国土交通省から公表されました。

調査対象機関は国内銀行、信用金庫、信用組合、農協など1,175機関で、回答率は94.6%。

公表された調査結果によると、令和6年度の新規貸出額は、5万2,394件の総額3兆8,184億円で、前年度より2,098件、3,647億円増加し、2年前に比べて9,262件、6,569億円の増加と、令和3年度以降の過去4年間で一番の実績となっています。

新規貸出額を金融機関別に見ると、地銀が最

も多く1万1,054件の1兆1,839億円、次いで信用金庫が1万1,133件の9,372億円、都銀・信託銀行他が1万5,926件の7,700億円、農協が3,483件の3,673億円、信用組合が2,920件の1,950億円、第二地銀が2,352件の1,674億円となっています。

また、令和6年度末の賃貸住宅向けの貸出残高は36兆7,063億円で、前年度末より470億円減少し、2年前より1,808億円増え、3年前より1兆6,020億円増えています。

貸出残高の金融機関別では 地銀が最も多く12兆円

(※) 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。