

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



Real Estate

■2026年1月号

■URL: <http://www.milford.co.jp>

賃貸経営の最新ニュースを皆様へ！ 無料配布しております。

賃貸経営の管理・リフォーム・経営に関するご相談などお気軽にお問い合わせください。

発行店: 株式会社ミルフォード・リアルエステート

住所:

電話:

担当者:

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

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

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。

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。

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。

今年是一段と賃貸住宅の多様化が進む見込み

「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



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

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サービスの「スマート置き配」が賃貸住宅においても広がっていると思われる。

外国人向け賃貸住宅の需要ひとときわがりをみせる

最後になりましたが、今年は外国人向け賃貸住宅の需要拡大がひとときわがりをみせるでしょう。在留外国人数はコロナ禍で一時的に減少したものの、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、今年の大きな課題事項であることは間違いないようです。

賃貸マーケット情報

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。2023年3月先の景気の先行きに

『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。



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

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）などが挙げられています。

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年度の大型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、期待されるそうです。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。



