

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



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。

Real Estate

■2026年2月号

■URL: <http://www.milford.co.jp>

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:

テクノロジーの変遷の対応には「管理の充実」がポイント

賃貸住宅多様化の流れとともに加速

賃貸ビジネスは新春の繁忙期を迎え、新しい生活のスタートを切るお客様の来店が相次いでいます。そして、時代の変遷とともに、「賃貸住宅」が大きく変わりつつあります。賃貸市場の最新事情、さらには今年、直面する課題などをまとめてみました。

景気の動向は、「賃貸市場を取り巻く景気動向」で取り上げている通り、調査結果では、本格的な回復に今一歩といったところですが、「緩やかに回復し」、「持ち直し」としています。直近のアパート・マンションの賃料の傾向ですが、市場における家賃の基調は昨年からの好調さを引き継いでいます。新春の繁忙期を迎え、前年の好調さが今後、どこまで維持できるか注目される所です。



賃貸経営を取り巻く環境が時代とともに変わっていく中、今年の賃貸市場を占う新春の繁忙期の「家賃相場」が注目されます

このようにテクノロジーの変遷に対応するには、やはり管理の充実を図る、というところに尽きるのではないのでしょうか。最新の技術の運用には管理の充実が欠かせません。

ただ、家賃上昇の背景にある住宅価格の上昇が続いている、分譲マンション価格や投資用中古マンション価格に調整局面が見られ、一定の落ち着きが見られます。

2025年11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9エリアの全面積帯で前年同月上回っています。さらに、(株)IFULL発表の「IFULL HOME Sマーケットレポート」の2025年総括版でも、東京都下や大阪市の掲載賃料上昇率が前年を大きく超え、郊外でも賃料上昇局面に突入、と

ベースが落ち込み、直近11月の実績では前年比5・1%減少しています。改正建築物省エネ法・建築基準法が、昨年4月に全面施行されたことや、人件費を含む建築費の高騰などが影響して、着工戸数の減少を招いたと見られています。

新築の勢いが緩む一方、市場においては依然、新

また、日銀が2025年12月に追加利上げを決め、今後とも利上げ観測が流れているだけに、金利上昇の動きから目が離せません。

2026年に直面する「賃貸住宅市場」のトピックス

- 市場: 好調な市場の継続性
- 多様性: 賃貸住宅の多様化が増加傾向
- AI: デジタル融合の本格化が進行
- 金利: 目が離せない金利の動向

賃貸市場を取り巻く景気動向

日本銀行「さくらレポート」
住宅投資は大きな変化なく
「減少・弱い動き」

日本銀行は1月8日、同日開催の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1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昨年10月同様、「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』としています。

住宅投資の動向については、「減少している・弱い動きとなっている」が大半を占め、前回同様、大きな変化は見られません。

街角景気「景気ウォッチャー調査」
「景気は持ち直し」
「緩やかな回復が続く」



景気は緩やかな持ち直しが続くと思われています

内閣府が毎月公表し、景気の指標となっている、直近2025年12月の「景気ウォッチャー調査」(街角景気)によると、3カ月前と比較しての景気の現状に対する判断D1は48・6と、2カ月連続の低下となりました。

雇用関連が上昇した反面、家計動向関連、企業動向関連が低下したことから、前月を0・1ポイント下回ったもの。また、2・3カ月前の景気の先行きに対する判断D1は、前月を0・2ポイント上回り、50・5となっています。

景気ウォッチャーの見方は、前月同様「景気は持ち直している。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、持ち直しが続くと思われる」としています。

『TDB景気動向調査(全国)』
8年ぶりに7カ月連続で改善
「年後半から緩やかな持ち直し」

(株)帝国データバンクから1月8日に発表された2025年12月調査の『TDB景気動向調査(全国)』結果によると、2025年12月の景気D1は、前月比0・3ポイント増の44・4で、2017年12月以来、8年ぶりに7カ月連続で改善しました。今後の国内景気は、「金融政策の動向を注視しつつも、年後半から緩やかな持ち直しが続くと思われています」と捉えています。

ニュースフラッシュ

住生活の向上を図るための基本マスタープラン 3月までに新たな「住生活基本計画」を策定

「住生活基本計画」(全国計画)をご存じですか。「住生活基本法」に基づき、国民の住生活の安定の確保と向上の促進に関する基本的な計画として策定されたものです。

国と各都道府県が制定する、住生活の向上を図るための基本となる指針です。

賃貸住宅に関連する項目を見ると、「民間賃貸住宅の計画的な維持修繕等により、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備」や「防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備」などの必要性が取り上げられています。

やはり、「福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援」を進めるためにも、賃貸住宅の充実と環境整備が重要であることを示しています。

内容については今後検討を進め、今年の3月までに新たな「住生活基本計画」を策定することが予定されています。



マンション賃料が上振れの可能性も

収益物件の最高価格の更新続く

賃貸経営に関連するニュースを紹介します。「賃料とキャップレート」「収益物件市場動向」「引越し事情」など、賃貸経営の最新事情が垣間見られます。



市場における賃料及び物件の価格は、まだまだ流動的です

キャッシュフローの成長性を高める施策が重要

三菱UFJ信託銀行(株)は、不動産マーケットリサーチレポート「不動産投資市場とマンション賃料」を発表しました。それによると、「分譲マンションの販売価格と賃料を比較すると、賃料の上昇率は低い水準が続いてきた。投資市場で決定されるキャップレートの低下が要因の一つに挙げられる」。また、「キャップレートが横ばいしないし上昇に転じた場合、過去の経済変動と賃料との関係から推定される賃料予想以上に、マンション賃料は上振れる可能性がある」としています。



人気の物件の価格は、高額で取引されています

投資用一棟アパートの首都圏平均価格が1億円の大台超え

(株)LIFULLグループ会社の健美家株)が発表した、2025年12月版の「収益物件市場動向マンションレポート」によると、区分マンション、一棟アパート、一棟マンションとも全国平均価格が2005年1月の調査以降の最高価格を更新中です。一棟アパートは、全国平均価格が9千万円を超え、首都圏の平均価格も1億円の大台を超えて、前年同月比では全ての地域で価格が上昇。利回りの動きは小幅ながら、前月比、前年同月比ともに、下降傾向の地域が多

物価高で引越判断に変化 約6割が「時期や条件を変更」

(株)いえらぶGROUPが1月13日に発表した、「引越しに関するアンケート調査」結果によると、引越し検討層の約6割が、物価高により時期や内容を変更し、初期費用の高さが引越しの妨げになっています。また、物価高の影響により、「家賃」が約53%(複数回答)、「立地(交通利便性・エリア)」と「初期費用」がともに約36%の割合で条件を見直しています。家賃や敷金・礼金などの初期費用を中心に、住居にかかるコスト全体が引越し検討の大きな判断材料となっているようです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「鍵の交換」はトラブルを避けるために 契約書に交換の条件や費用負担を明記

入居者の多くは 新しい鍵の取り付けを要望

部屋に新しい入居者を迎える際の「鍵の交換」について取り上げます。賃貸住宅の鍵の交換は、法的に義務づけられていませんが、昨今の防犯意識の高まりを反映



して、全然気にされない方がいる一方、入居者の多くは新しい鍵の取り付けを要望されます。オーナー様の方針として、入居者の要望がない限りあえて交換しない事例も少

なくありませんが、新たに入居する際には鍵を交換することが推奨されています。万一、複製された鍵が残っていると、後々問題が起きかねません。交換するならば、取り付け交換費用は入居者負担として受領し、契約書の特約の欄にその旨を記

すことと考えられます。それと、鍵を交換しないので入居した後、鍵に関連した事故、事件が発生することになれば、物件自体の信用を失墜することになりかねないからです。鍵の交換には、まるきりの

新品を取り付けるのと、シリンドラ錠もしくはカードの交換があります。鍵を交換した部屋を用意して長く入居していただくのがベストではないでしょうか。国土交通省の「原状回復をめ



国土交通省の「原状回復をめぐるとガイドライン」では、破損、鍵紛失のない場合の鍵の取り替えについて、「入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、賃貸人の負担とすることが妥当と考えられる」とされ、鍵の紛失、破損による取り替えでは、「鍵の紛失や不適切な使用による破損は、賃借人負担と判断される場合が多いものと考えられる」としています。ちなみに、ガイドラインには強制力はないのですが、裁判の参考になります。

情報パック

2026年に注目される賃貸住宅の「設備関連」

コスパ面から快適な生活を送るためのチェックポイントと位置付け

賃貸住宅の充実ぶりには目を見張ります。かつては分譲タイプにしか見られなかった、高機能仕様の賃貸マンションが、相次いで建設されています。快適さや安全性、そして利便性を追求した結果が実を結んでいるものです。

そこで、今年、注目される賃貸住宅の「設備関連」について、まとめてみます。まず、入居者の希望が高い設備では、インターネット接続料無料、独立洗面所、宅配ボックス、温水洗浄便座、追焚き機能、駐車場、駐輪場などが挙げられます。これらはほぼ定番として、今後、要望はさらに高まると見られます。

「共用スペースの充実」や「環境負荷の軽減に寄与」もポイント

そして、「共用スペースの充実」が、賃貸住宅の魅力を高めるポイントとして、静かな広がりを見せています。物件の差別化と同様、共用ラウンジやフィットネスジムなど、多様なライフスタイルに対応した施設の共用スペースが建物内に設けられることで、入居者同士の交流やライ



ワークの充実を図って、物件の付加価値を高めます。

このほかにも「環境負荷の軽減に寄与」する、節水型のトイレやシャワー、太陽光発電、断熱・再エネなどのエコ設備も注目されています。

入居者は賃貸住宅を探す際には、賃料に対するコスパ面からこうした最新設備のチェックも怠らず、快適な生活を送るための重要なポイントと位置付けています。

このように、今年の賃貸住宅の設備は、人気優先、テクノロジーの活用や環境配慮、共用施設の充実など、多角的な視点から進化を遂げようとしています。

ちょっと一服

今年、新成人を迎えた人口は前年と同数の109万人です。内訳は男性が56万人、女性が53万人となっています。新成人の総人口に占める割合は1%を下回り、前年と比較してわずかに上昇となりました。割合の上昇は、総人口の減少の影響によるものと考えられます。

空室、条件等の確認連絡にはご対応よろしくお願いいたします

不動産の相続税評価額の算定方法が変更されるようです。毎年変わる税制ですが、令和8年度についても内容を確かめておきましょう。また、オーナー様におかれましては、これから4月半ばにかけて、空室、条件等の確認や下見ご希望の場合、鍵の受け渡し等でやり取りが出来ます。急な連絡をさせていただきま



(※) 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。