



■2026年3月号
■株式会社ちえんHP
http://www.chien.co.jp/

ちえん通信

この街の不動産と住まいのこと、ぜんぶ。

賃貸経営マーケットレポート

賃貸/売買/管理/リフォーム



オリンピックや野球のWBC、サッカー中継でつい夜ふかしが続きますが、体調管理に留意し、繁忙期の入退去を円滑に進めてまいります。迅速な原状回復と募集活動により、空室期間を最短にするべく全力で努めます。春本番までと少し、オーナー様もどうぞご自愛ください。
関和輝

発行人

株式会社 ちえん

代表取締役 小田桐 秀敏

帯広市西15条南14丁目1番地11

TEL. 0155-36-2477

FAX. 0155-33-5466

安定の賃貸市場下、経済環境の変化への対応が課題

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」

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、持ち直しが続くと思われる」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きます。そして、2/3カ月前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カ月前より好況の景気判断の分かれ目となる「50」を超えるで見えています。

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

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。



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

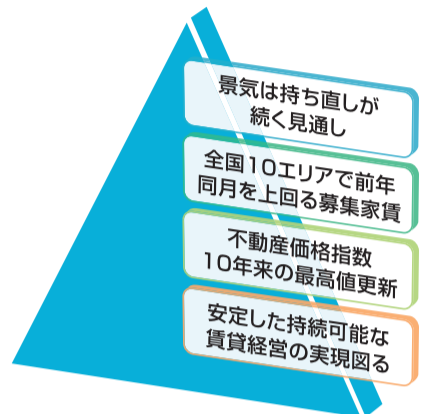
国土交通省の直近1月公表の「不動産価格指数」でも、住宅が前月比0.1%増、商業用不動産が前期比1.4%増の微増となつています。中でも、マンション・アパート(一棟)は前期比1%増と、10年来の最高値を更新しました。

さらに、全国宅地建物取引業協会連合会が発表した、「第40回不動産市況DI調査」によると、居住用賃貸物件のこの1月に対して、3カ月後の賃料予測では、「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。

ファミリー向きが全13エリアで前年同月を上回り、シングル向きでは東京23区が19カ月連続、大阪市が17カ月連続で最高値を更新し、東京23区は6カ月連続して全面積帯最高値で、大型ファミリー向きの平均家賃は40万円超となつています。

また、(株)LIFULの2026年1月版の「ライフフルホームズマ

賃貸住宅市場を取り巻くトピック



「ライフルホームズマ

安定した持続可能な賃貸経営の構築が望まれます

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

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41万人となつています。

都道府県別の転入超過数を見ると、転入超過となつているのは東京都、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。

賃貸住宅の需要を支える人々の動きが、こうした人口移動の経緯から



3大都市圏の転入超過数は、全体で約12万人となつています

読み取れます。 『TDB景気動向調査(全国)』 1月の景気DIは8カ月ぶりに悪化

(株)帝国データバンクが発表した1月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、1月の景気DIは、前月比0.6ポイント減の43.8となり、8カ月ぶりに悪化しました。不動産DIは、前月比0.2ポイント減の48.4と、3カ月連続の下落。

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 『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。

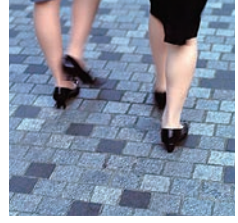
Webの地図上で誰もが簡単に表示できて、地価公示、都市計画、防災情報(ハザードマップ)など、多様なデータと重ね合わせて利用することが可能となりました。

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。

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。

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。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。



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

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

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

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。

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。それはさておいても、株高が続く、積極財政の政策実行を前にして、景気の先行きに期待感が高まっています。私も不動産の業界も春のシーズンと市場の活発な取引の状況を重なるので、問い合わせを数多くいただいております。

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貸家経営の舵取りと、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。オーナー様にも空き部屋や賃料等の確認、下見案内時の鍵の受け渡しなどで、ご連絡させていただきまますので、携帯電話等のご用意はよろしくお願ひします。

「家賃滞納」はとにか初期対応が大事 家賃債務保証等で滞納リスクに備える

「家賃滞納」は借主のよんどころない事情もあって、どうし

『2025年 問合せが多かった条件・設備～賃貸編～』ランキング



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。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「家賃滞納」はとにか初期対応が大事 家賃債務保証等で滞納リスクに備える

最初連絡から日を追ってコンタクトを重ねる



納が起きたらどうすればよいかですが、集金を含めた「総合管理」として委託している場合や、家賃保証会社を利用しているケースでは差し迫った、オーナー様の金銭的な負担はありません。家賃滞納で問題が大きくなって

情報パック

「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。



ランニングは「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。

年々、防犯対策に強まる関心

(※) 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。