



令和8年 2月
 株式会社エヌ・ピー・システム東京堂
 本店東京都清瀬市松山2-5-48
 TEL 042-495-1511(代)
 URL <https://nps-tokyodo.co.jp>

寒さが一段と厳しくなってきましたが、皆さまいかがお過ごしでしょうか。体調を崩しやすい時期でもございますので、どうぞくれぐれもご自愛ください。

さて、2026年の不動産市場について少しお話をさせていただきますと、今年は大きな転換期を迎える年になるのではないかと感じております。金融政策の見直しによる金利上昇、建築コストの高止まり、そして少子化による若年層の減少や高齢者の増加といった人口構造の変化など、複数の要因が重なり、市場環境はこれまで以上に「選別色の強い一年」になると見込まれているためです。

まず金利動向については、住宅ローン・投資用ローンともに緩やかな上昇基調が続く見通しです。これにより、不動産購入に対する姿勢はより慎重となり、利回りや収支計画を重視した堅実な投資が主流となっていくものと思われまます。短期的な値上がり期待による購入は減少し、長期保有を前提とした安定経営志向が一段と強まっていくでしょう。一方、新築物件については、資材価格や人件費の上昇、省エネ基準の強化などの影響から、建築コストは依然として高水準にあり、販売価格は大きく下落しにくい状況が続いています。そのため着工戸数も抑制傾向が続くと考えられ、今後は既存物件や中古物件の有効活用、適切なリフォームによる価値向上が、これまで以上に重要なテーマとなっています。賃貸市場に目を向けますと、全体の需要は引き続き堅調です。持ち家取得のハードル上昇や単身世帯の増加により、賃貸住宅を選択する層は今後も一定数見込まれます。ただし、入居者の住まいに対する目は年々厳しくなっており、設備や管理状態、住環境などによって入居率に明確な差が生じる傾向が強まっています。賃料については、都市部や利便性の高いエリアでは緩やかな上昇が見られる一方、築年数の経過した物件や競争力の低い立地では、維持や調整が必要となるケースも想定されます。今後は「賃料を上げる経営」よりも、「賃料を安定して維持できる経営」が重要な指標となってくるでしょう。また、建築費の高騰や人手不足の影響により、新築物件の供給や建て替えは年々進みにくくなっています。その結果、不動産経営においては新しく取得すること以上に、既存物件をいかに適切に管理し、長期的に活用していくかが重要となっています。供給に限られる市場環境では、管理状態や物件品質の差が入居率や収益性に直結しやすく、管理の質が資産価値を左右する時代とも言えるでしょう。このように、2026年は不動産を“保有すること”自体よりも、“どのように管理し、どのように価値を維持していくか”が問われる時代へと転換期を迎えていると感じます。計画的な修繕、的確な設備更新、そして市場変化に即した運営判断が、安定経営の鍵となります。当社では今後も、市場動向を踏まえた情報提供と実務面でのサポートを通じて、皆さまの長期的な資産価値向上に貢献してまいりたいと考えております。



賃貸

賃貸市場におけるニーズ変化とトレンド分析

選ばれ続ける物件

リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社は、首都圏（1都3県）の賃貸不動産仲介担当者374名を対象としたアンケート調査を実施し、「2025年の賃貸市場におけるニーズ変化とトレンド分析」を公表しました。本調査結果から、今後の賃貸市場を読み解くうえで特に重要と考えられる4つの傾向が以下となります。

1. 契約手続きのDX化（電子契約の定着） 電子契約の利用割合は年々拡大、「契約の5割以上を電子契約で実施している」と回答した店舗が増加。電子契約はもはや試験的導入段階を終え、実務に定着したフェーズへと移行したと評価できます。背景には、法改正やコロナ禍を契機とした非対面対応の加速があり、利便性や業務効率の高さが現場で高く評価されている事が伺えます。



2. 来店客の賃料予算の上昇：賃料相場の上昇を受け、来店客の予算引き上げを「実感している」と回答した仲介担当者は4割を超えました。平均的な予算上昇額は下記のとおりです。

【単身世帯】：+約8,400円 【DINKs】：+約10,600円 【ファミリー】：+約13,500円
 また、賃料交渉が「10件に1件以上発生している」店舗は3割を超えています。交渉内容は「5%未満の減額希望」が中心である一方、6～10%程度の交渉が行われるケースも一定数存在しており、賃料上昇局面においても交渉余地を探る動きが続いている事が分かります。



3. テレワーク前提の住まい探しの定着：テレワークを前提とした住まい探しの割合は、おおむね1～4割程度で安定して推移。これは2022年頃とほぼ同水準であり、テレワークが一過性のトレンドではなく、一定数に定着した働き方として認識されていることを示しています。在宅ワークスペースや通信環境への配慮は、引き続き物件選定の重要な要素といえるでしょう。



4. リノベーション物件に対する評価：紹介物件に占めるリノベーション物件の割合は「10～30%」と回答した店舗が多数を占めました。フルリノベーション物件の適正賃料については、新築賃料の80～95%が妥当との認識が主流です。企画内容や設備仕様次第では、新築と十分に競合できる賃料水準を確保できるとの評価が定着しつつあります。



本調査から、2025年の賃貸市場は「DXの定着」「賃料上昇を前提とした需給調整」「住まいの質への選別」がより明確になる局面に入ったと考えます。電子契約やテレワーク対応といった環境整備はすでに標準化しており、今後は“何を、どこまで行うか”という企画と判断の質が、物件ごとの差となって表れる段階に入っています。一方で、賃料上昇が続く現在の市場環境は、リノベーションや設備投資による付加価値を賃料へ反映しやすい、数年一度の好機とも言えます。適切なタイミングで適切な投資を行うことで、空室リスクを抑えながら収益性の底上げを図ることが可能です。これからの賃貸経営では、「立地 × 価格」だけに依存するのではなく、市場データに基づいた企画力と、運用まで見据えた実行力を備えたパートナー選びが、資産価値と収益の将来を左右します。今こそ、物件のポテンシャルを最大限に引き出す一手を講じ、“選ばれ続ける物件”へと進化させる転換点ではないでしょうか。

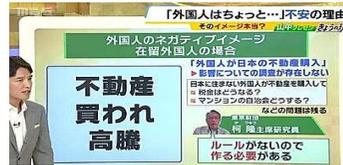


都心マンションやリゾートにの高騰に… 外国人による土地購入をめぐる問題

近年、外国人富裕層や海外法人による不動産購入が増えています。都心のマンションや高級住宅地では投機目的と思われる購入が目立ち、その結果抽選倍率が上がって、実際に住みたい人が買えなくなるケースも少なくありません。さらに観光地でも同様の動きがあり、北海道・ニセコなどでは外国資本のリゾート開発や土地買収が続いています。こうした経済的な側面に加えて、自衛隊基地や水源地の周辺を外国資本が取得する事例もあり、安全保障上の懸念が強まっている状況です。

海外で規制の動きが広がるなか、日本でも外国人による土地取引のあり方を見直す機運が高まりつつあります。現政権では、外国人政策の見直しや制度整備を強化する動きが進んでいます。党総裁直属の政策機関として「外国人政策本部」を設置しました。外国人の土地取得ルールや在留資格の運用など、幅広い制度見直しを検討しています。本部には、「出入国・在留管理等の適正化・外国人受け入れ」、「外国人制度の適正化」、そして「安全保障と土地法制」の3分野に分かれたプロジェクトチームが設けられました。このうち「安全保障と土地法制」チームでは、外国人による土地取得ルールについても検討が進む見込みです。また、2022年に施行された「重要土地等調査法」には、施行から5年後の2027年に見直しを行う規定が設けられています。こうした動きを受けて制度見直しの機運が高まっており、今後は「重要土地等調査法」をはじめとした現行法の改正や運用強化を軸に、外国人土地購入のルール整備が進む可能性が高いといわれます。

都心部の高額物件では、外国人富裕層や海外法人による購入が一定数見られます。しかし、市場全体で見るとその割合は決して大きくないともいわれています。専門家の分析でも、外国人による購入は都心の一部や高級マンションに集中しており、全国的にはごく一部にとどまるとの指摘もあります。そのため、外国人の購入規制が導入されたとしても、市場全体の需給バランスを大きく変えるほどの影響は限定的とも考えられています。特に高騰している湾岸エリアや都心高層マンションなどでは需給バランスの安定化に繋がるとの見方も少なくありません。こうした点を踏まえると、価格への影響は「下がる」というよりも、一部で安定化に向かうという表現が近いと思われます。マンションや住宅価格を押し上げている主因は、物価高、建築コストの上昇や国内需要の強さもあるといわれています。その他、外国人によるリゾート地域の土地の購入で使用目的が分からないなど懸念材料は山積です。現在、日本では外国人が土地や建物を購入することに直接の制限は設けられていません。ただし、自衛隊基地や国境離島など安全保障上重要な地域では、「重要土地等調査法」に基づいて利用状況の調査や勧告が行われる場合があります。現時点では、法改正や新たな規制の具体的な実施時期は決まっていますが、現政権では「外国人政策本部」が設置され、外国人の土地取得ルールに関する調査や制度見直しの検討が進められています。今後の政治情勢や国会での審議を経て、方向性が見えてくると考えられます。今後も制度の動向を見ていきたいと思えます。(資料：住まいサーフィン)



人気の物件進行中 清瀬市にバイクガレージ新築中!



清瀬市元町1丁目の場所にバイクガレージの建築を2026年1月上旬から施工開始しております。今回の現場は約80㎡の土地面積でイナバ物置のバイクガレージタイプを8連棟での建築となっております。サイズは2.84帖(1区画)と2.18帖(7区画)の物になっています。

物件の設備としまして、共用灯・防犯カメラの設置を予定しており、ガレージ内に電灯やコンセントは設置していません。建築に関してはイナバ製作所へ発注をかけますと1ヵ月程度で納期となるので、その間に残土処理や基礎を立ち上げ準備します。ガレージが搬入され、8区画程度ですと職人さんが入れる時間にもよりますが1週間も有ればほとんど出来上がるスピード感となります。共用部である土間コンクリートを打ちましたら、仕上げとなります。土間を打たない部分を設け、雨水をそこへ流すような形にします。ガレージには、通常のシャッターと防火シャッターがあり、防火シャッターの取り付けはイナバ製作所の職人でしか取り付けができないと言われ、その取り付けを待ちます。この防火シャッターとは、通常のシャッターよりも厚みが違います。その為、シャッターの開け閉めも重くなります。隣地境界線・道路中心線より一定の距離以内の延焼ライン(延焼のおそれのある部分)にかかる設備は防火設備としなければならないと建築基準法に基づいています。

こちらの物件は2月の中旬に完成予定となっております、2.84帖のサイズで13,000円(税別)で2.18帖のサイズで12,000円(税別)でご提供をさせていただく予定です。清瀬駅から徒歩6分の位置で、バイクの保管にお困りの方、駅までバイクで通勤したいなど様々な利用方法ができると思います。24坪程度の広さでもこのように土地の有効活用ができますので、ご興味ございましたら是非当社までお問い合わせくださいませ。



編集後記 今月、2026年冬のオリンピックが開催されます。第25回の開催場所はイタリアのミラノとコルティナダンペッツォの2都市で共催されます。これはオリンピック憲章の改定により複数の都市での共同開催が可能になったためです。日程は2月6日から2月22日まで開催されます。素晴らしい競技を期待したいですね……。

