

間違い探しゲーム

右の2つの絵には、5箇所間違いがあります。ゆっくりじっくり探してみてください。

お年玉プレゼント

Wチャンス!

正解者の中から抽選で10名様に『あいち産牛肉(すき焼き用)』をプレゼント! それに外れた方にも、更に抽選で200名様に『ふれあい商品券』を贈呈いたします。商品の発送は、ご所有のJA賃貸物件につき1件とさせていただきます。

去年の応募数は166件だったみたいよ



応募方法

ハガキとWebフォームからご応募いただけます。WebフォームではGoogleアカウントが必要になります。QRコードを読み取りご応募ください。 ※当選者の発表は商品の発送をもってかえさせていただきます。



Googleフォームだったら 切手代もかからず、お得!

締め切り ※消印有効 令和8年2月28日(土)

4 4 6 8 5 0 6

安城市今本町東向山6-1
JAあいち経済連
資産管理課

「ハートホーム通信」
お年玉プレゼント係

- ①間違い探しの答え(間違いのある箇所の英数字 例:A-1, B-2)
- ②郵便番号
- ③ご住所
- ④氏名
- ⑤年齢
- ⑥所有物件名
- ⑦過去の記事で印象に残っている内容、または人物
- ⑧今後記事に取り上げてほしい内容、または人物
- ⑨ハートホーム通信に対するご意見・ご要望

あいち産牛肉
すき焼き用
5,000円相当
10名様



※写真はイメージです。

ふれあい商品券
500円
抽選に外れた方から
200名に贈呈



ジェイ・リプラン (リノベーション) 施工案内 Replan

所在地	間取り	工事完了	コメント
①犬山市	2LDK → 1LDK	1月下旬	2点ユニットバスから様変わりした1坪風呂で仕事の疲れを癒す時間が充実。



内覧のご案内 内覧希望の方は最寄りのJAまでお問い合わせ下さい。

謹んで新春のご挨拶を申し上げます。
旧年中は格別のご厚情を賜り、心より御礼申し上げます。

本年を振り返りますと、日本経済は大きな動きの1年となりました。継続する物価高をはじめ、日銀による長期にわたる超低金利政策が転換を迎え、住宅ローンの家計への影響等、組合員の皆様の資産運用にも変化の波が押し寄せております。

その中でも、株式市場は、好調な企業業績をはじめ、女性初の高市総理大臣誕生が後押しとなり堅調に推移し、日経平均株価が高値を更新するなど、注目を集めた年でもありました。不動産市場においても都市部やその近郊を中心に価格の上昇が見られ、資産としての不動産の在り方についても関心が高まった一年となりました。

賃貸住宅市場では、建設コストの高騰や工期延長により新築が減少する中、既存住宅の稼働が高まり、入居率は高水準を維持している状況にあります。JA賃貸も高い入居率を維持できており、こうして選ばれ続けているのは、日頃の組合員オーナー様の事業に対するご理解ご協力の賜物であり、心より感謝申し上げます。

こうした経済や市場の大きな変化の中、私たちの資産管理・運用に求められる知識や判断もより高度なものとなってきております。JAグループといたしましても、こうした環境の変化に向き合いながら、組合員の皆様に役立つ情報やご提案を積極的に発信し、信頼いただける関係を構築できるよう努めてまいります。

不確実性の高まる時代ではありますが、2026年もJAグループ愛知は、組合員オーナー様に寄り添ったご提案と情報提供を行い、引き続き良きパートナーになれるよう、職員一同、決意を新たに精進してまいります。

本年が皆様にとって実り多く、健やかな一年となりますよう、心よりお祈り申し上げます。

本年もどうぞよろしくお願ひ申し上げます。



愛知県経済農業協同組合連合会 生活部長 松田 映二

デ-アBOX (R7.12.1現在)

管理戸数 26,005戸	今月 (1ヶ月前との比較)	昨年	この1年の平均	2年前の平均
名古屋地域	3.0% (0.1%改善) ↗	3.2%	3.6%	3.5%
尾張地域(名古屋市内除く)	4.6% (0.1%改善) ↗	5.0%	4.5%	5.2%
西三河地域	3.9% (0.2%改善) ↗	3.7%	4.1%	4.3%
東三河地域	6.1% (0.2%悪化) ↘	6.3%	5.8%	5.6%
合計	4.1% (0.1%改善) ↗	4.3%	4.3%	4.5%
ジェイ・リプラン (リノベーション)	2.3% (0.1%改善) ↗	1.5%	3.4%	3.9%

JA賃貸 Instagram

ja_chintai_hearthome

リノベーション事例 続々掲載中!

2026年 東海エリアの賃貸マーケット分析

近年、賃貸住宅市場を取り巻く環境は、建築費高騰や人口動態の変化、住まい方の多様化など大きく変化しています。物価高の影響で家賃が大きく値上がりしているという報道も見かけます。今号では、2026年を見据え、賃貸マーケットの最新動向と今後取るべき戦略について、プリンシプル住まい総研株式会社の上野代表にご説明いただきました。

プリンシプル住まい総研株式会社 代表取締役 上野 典行



1988年 慶応義塾大学法学部卒業後、株式会社リクルートにて編集・商品企画責任者を歴任
2008年 東海支社賃貸営業部長
2012年より、プリンシプル住まい総研(株)を立ち上げ、全国各地でオーナーセミナー講師など活躍中

「家賃高騰」という報道はほんとう？

アットホーム(株)及び(株)三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス」によると、名古屋市のタイプ別賃料相場は図のようになっています。

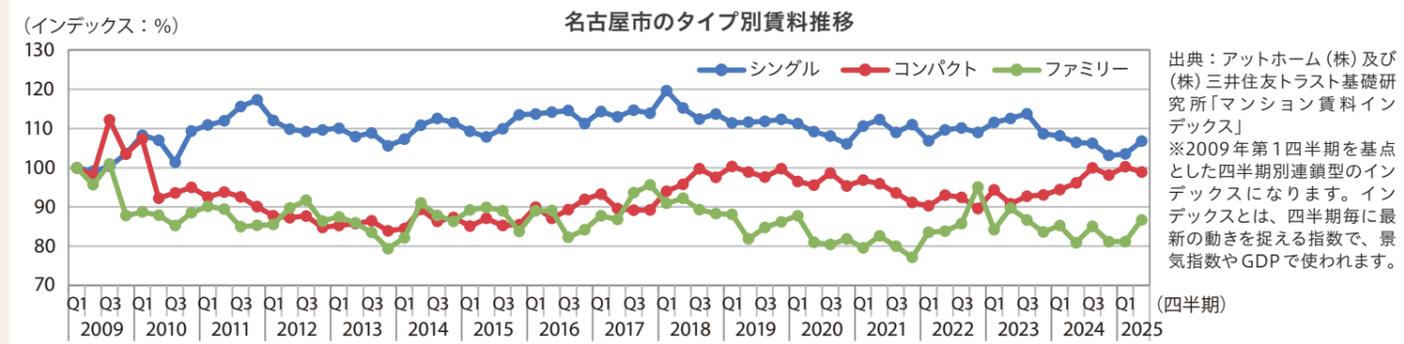
「家賃高騰で消費者庁に相談が増えている」「外国人オーナーが急に民泊を始めて、来月から家賃を倍にすると宣言した」など、先鋭的なマスコミ報道が先行していますが、それはあくまで一部の話です。

実際には、全国各地でそこまで家賃は上がっていません。プリンシプル住まい総研の調べでも、全国平均では毎年1,000円程度の募集賃料変化でした。都心23区や神奈川ではかなり上昇傾向がありますが、全国では世帯数減・空室増もあり、なかなか上がらないのが実情です。

名古屋市全体の平均賃料は、単身向け(ワンルーム・1K・1DK)で前年比3.3%アップ、カップル向け(1LDK・2K・2DK)で、前年比マイナス2.8%、ファミリー向け(2LDK以上)で前年比5.5%アップです。こうしたデータは新築も築古も含めての「平均」のデータです。

昨今は新築は原材料費価格の高騰と人件費・輸送費の高騰で、家賃が高くなっており、一方で築古は世帯数減少の中、家賃が下落し、双方の家賃格差は倍近く開いています。すなわち、新築物件が建つと、平均賃料が上がり、そこが埋まると、家賃が低い築古物件の比率が上がるので、平均賃料が下がって見えるのです。

グラフ全体の傾向としてみると、まだまだ家賃を強気で上げるのは難しい状況です。



築年での違いに注意して 戦略立案を

【新築～築10年】

では、名古屋市中区ではどのように家賃が推移しているのでしょうか。

AIによって賃料査定を行うスマサテの調査によると、2010年1月～6月の2K・2DK・2LDKの「新築～築10年」での平均賃料は、11万8,311円(坪賃料は6,918円)でした。2023年7月～12月の2K・2DK・2LDKの「新築～築10年」での平均賃料は、14万9,629円(坪賃料は7,866円)でした。確かに新築は高騰しています。



【築10年～築30年】

同じエリアの同じタイプの物件の「築10～30年では、下記の図のように「この新築・築浅が築年を経た」という要因もあり緩やかに、賃料アップしています。

2010年1月～6月の2K・2DK・2LDKの「築10～築30年」での平均賃料は、7万9,460円(坪賃料は5,640円)でした。2023年7月～12月の2K・2DK・2LDKの「築10～築30年」での平均賃料は、10万8,911円(坪賃料は6,207円)でした。

新築の高騰に比べると、緩やかに上昇しているのがわかります。



【築30年以上】

一方で、築30年以上になるとどうでしょう。中区のような人気エリアであっても、築30年を超えると苦戦します。人気設備であるインターネット無料は、新築建設時には存在しませんし、バストイレ一緒に室内に洗濯機置き場がなく、畳の部屋も普通です。

2010年1月～6月の2K・2DK・2LDKの「築30年以上」での平均賃料は、6万8,531円(坪賃料は4,876円)。2023年7月～12月での平均賃料は、7万7,694円(坪賃料は5,445円)。3年で1万円弱家賃は上がっていますが、新築や築浅ほどではありません。



更新賃料はどのようにして上げていくか

家賃は一方的にオーナー側の意向で上げることができません。借地借家法に「借賃増減請求権」は認められていますが、国土交通省作成の「賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)」では、

(賃料)第4条(略)

3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。

- 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合
- 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合
- 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

とあり、「双方の合意が必要」です。電気・ガス・水道・食料品もガソリンも「値上げラッシュ」となっていますが、家賃だけは「合意が必要」であり、収益物件オーナーとしては、既存の入居者の賃料アップも、そう簡単ではありません。

家賃上げができた設備の1位は「インターネット無料」で、その平均家賃アップ額は、1,845円

AI家賃査定システム開発を行っているスマサテ株式会社(東京都品川区)が、賃貸不動産オーナー439名へアンケートを実施した「賃貸物件の設備に関するアンケート」によると、71人のオーナーがインターネット無料物件で、家賃アップの成功した、と回答し、最も高い数値となりました。

もともと、空室対策として近年のオーナーの施策として流行した「インターネット無料」という設備は、基本的に「一棟全室のネットを無料にする」という「まとめ買い」により、オーナーが各居室のネット代を無料にする施策であり、募集する空室だけでなく、すでに居住している住戸もインターネットが無料となる施策でした。そして、昨今のインフレ基調。「これまで〇年、ずっと家賃据え置きで、これまでかばってまいりましたが、昨今の物価高も反映し、次回の家賃改定では、下記のように家賃を改定させていただきたい」といった文面で、家賃の値上げをお願いする際に、「2年前には、当該物件をインターネット無料にし、その工事費・接続費も負担してまいりました」などと、家賃の値上げ根拠や、交渉の納得性を高めることに寄与しているのです。

ネット無料比率	全平均	新築	築1-5年	築5-10年	築10-20年	築20-30年	築30年以上
2023年	35.3%	93.4%	84.4%	52.5%	23.4%	30.2%	29.2%
2024年	37.5%	89.8%	85.4%	60.4%	25.5%	31.6%	33.9%
2025年	43.2%	94.8%	92.2%	72.8%	29.7%	33.9%	37.9%

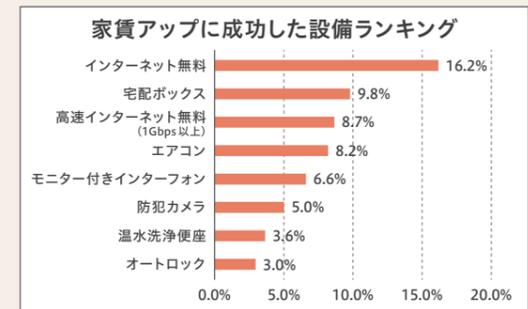
プリンシプル住まい総研株式会社調べ(SUUMO掲載データによる経年変化)

電気・ガス・食料品・家電

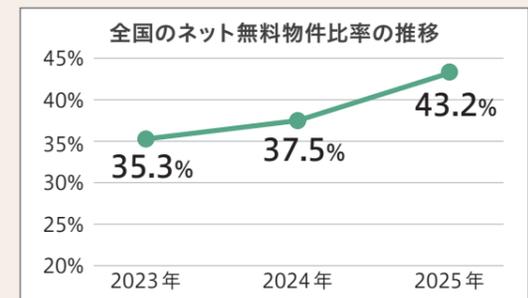
インフレで、電気代やガス代は高騰。価格改定は、消費者の合意が必要ではない通知だけで、翌月から料金が変わります

家賃

家賃だけは「合意」が必要です。借地借家法で「借賃増減請求権」は認められるが、変更時には入居者の納得が必要なのです。



2025年9月・スマサテ調べのデータからプリンシプル住まい総研株式会社が発表



2023年7月13日、2024年6月1～3日、2025年8月1,2日、スーモ掲載物件による

全国で最もインターネット無料物件が多い愛知県、今後は「通信速度」が重要に

こうした背景もあり、インターネット無料物件の比率は上がり、2024年には全国で43.2%の物件がインターネット無料になりました。

特に、名古屋は全国の県庁所在地の中でも、一番ネット無料物件の比率が高く、63.9%となりました。

全国的に新築、築1-5年の物件はほぼ、インターネットは無料ですが、築5-10年の物件は、現状7割がネット無料。築10年を超えると、まだまだ20-30%程度の普及です。これはここ数年の新築がネット無料が定番となっていたため、築10年以上の物件は、空室に困ってから検討するという傾向にありました。

しかし、インフレが常態化している2026年は、いよいよ「インターネット無料にして家賃アップを受け入れてもらおう」という勢いが増すことが考えられます。この際に、「安くて遅いネット」を収益物件オーナーが選んでしまうと、「ネット無料物件だから借りたけど、遅くて物足りないの、自分でネット契約した」のに「家賃をあげるとは何事だ」と、ネットの回

線スピードにも、入居者の注目が集まることが想定されます。

また、生まれたときからネットがある、今のZ世代は、新聞・テレビ離れが進み、賃貸物件はインターネットで動画を観て、ネットショップで商品を購入し、宅配ボックスに届けてもらうという新しい生活スタイルに変わっていきます。

2026年は、こうした入居者のライフスタイルの変化に敏感な収益物件オーナーが、家賃下落を食い止め、満室経営をしていくことになるでしょう。

順位	平均	新築	築1-5年	築5-10年	築10-20年	築20-30年	築30年以上
1	名古屋	63.9%	100.0%	95.8%	73.5%	53.6%	56.6%
2	長崎	62.3%	100.0%	100.0%	97.5%	64.1%	66.2%
3	徳島	62.2%	100.0%	100.0%	84.3%	46.4%	50.5%
4	金沢	59.7%	100.0%	89.4%	86.4%	32.4%	43.2%
5	那覇	58.2%	100.0%	98.1%	89.1%	17.5%	15.6%
6	大津	54.4%	100.0%	100.0%	100.0%	25.0%	20.0%
7	神戸	54.1%	99.0%	94.0%	85.9%	41.8%	27.1%
8	大阪・梅田	54.0%	98.5%	96.3%	85.2%	55.8%	31.8%
9	福井	53.5%	96.6%	91.7%	81.8%	37.6%	45.5%
10	京都	53.5%	97.4%	92.5%	86.9%	54.9%	36.8%

プリンシプル住まい総研株式会社調べ。2023年7月13日、2024年6月1～3日、2025年8月1,2日、スーモ掲載物件による

ここまでご覧いただきありがとうございます。最後に・・私から皆様へお伝えしたいことは3点です。

1. 家賃が上がっているという報道は東京23区の平均の話。築古になるとそう簡単には上がりません。
2. 家賃を上げて収益を上げるには、近隣物件よりも魅力をつけることが大切になります。設備強化などをしていきましょう。
3. その中でも「インターネット無料」や「高速ネット無料」は有効な施策です。

今後の経営のご参考になれば幸いです。