



株式  
会社

# 東北宅建サポートセンター

【NTT 東日本-東北プレゼンツ新春特別コラム企画 全3回】

## 第2回 東北エリアでも家賃値上げが徐々に始まる!! 更新時の家賃アップに有効な施策とは



昨今、TV のニュースなどで「家賃があがった」「家賃を 2 倍上げて、追い出して民泊で活用するよ  
うな外国人オーナーが登場した」など過激な報道を目にします。

一方で、人口減少が続いている東北エリアでは「家賃上げなんて東京の話。そう簡単に上がらな  
いよ」という声も耳にします。

実態はどうなのでしょう。

### ■築古物件も含めて、 平均賃料が少しずつアップしている東北

では、「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」ランキング上位のネット無料  
物件比率があがった、東北の家賃は上昇しているのでしょうか。

プリンシプル住まい総研株式会社が調べた、単身物件の築年別の家賃推移は、以下の表の  
とおりとなっています。

## 1R/1K/1DKの平均賃料(県庁所在地駅近物件・一戸建て除く)

青森	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
	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)
2023年	3.7	6.1	6.7	6.4	4.5	3.6	3.2
2024年	3.8	6.2	6.1	5.0	4.2	3.9	3.2
2025年	3.8	10.6	7.4	5.9	4.7	4.1	3.3

## 1R/1K/1DKの平均賃料(県庁所在地駅近物件・一戸建て除く)

盛岡	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
	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)
2023年	4.4	5.2	5.6	5.7	5.1	4.5	3.7
2024年	4.2	5.0	5.5	5.5	4.7	4.4	3.6
2025年	4.7	6.5	6.2	5.3	5.1	4.5	3.6

仙台	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
	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)
2023年	5.0	5.8	6.7	6.6	6.3	4.9	3.8
2024年	5.3	7.0	6.9	6.6	6.0	5.0	3.9
2025年	5.0	6.7	6.6	6.6	6.0	4.9	3.9

秋田	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
	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)
2023年	3.9	5.5	5.6	5.2	5.0	4.9	3.2
2024年	3.9	5.9	5.5	5.2	4.8	4.1	3.3
2025年	4.0	6.1	5.5	4.8	5.0	4.2	3.3

山形	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
	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)
2023年	3.9	6.4	6.1	5.9	4.8	3.9	3.2
2024年	3.8	7.0	5.7	5.3	4.5	3.9	3.2
2025年	3.8	5.6	5.7	6.0	4.8	4.0	3.2

福島	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
	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)	家賃(万円)
2023年	4.2	6.8	6.1	5.6	4.6	4.3	3.4
2024年	4.0	7.0	6.1	5.3	4.2	3.8	3.3
2025年	4.2	6.0	6.0	5.7	4.5	4.2	3.4

マスコミでは、「家賃を2倍にあげて住民を追い出して民泊しようとした事例」などがクローズアップされていますが、表のように、上がっても1,000円程度相場が上昇しつつあるというのが、東北6県の実情です。強引に家賃を上げて、退去が増えたり、募集で苦戦したりする可能性はまだまだあり、報道されているほど加速度的に家賃上昇しているわけではありません。

とはいえ、少しずつ、家賃は上昇していく機運にあり、オーナーの手取りを増やすためにも、不動産会社の従業員の給料をあげていくためにも、家賃アップは重要な経済行為です。

## ■設備強化が家賃アップの合意をスムーズに

修繕費や固定資産税、電気代が上がっていくインフレの時代。オーナーの手取りを増やすには、家賃アップが重要ですが、家賃の値上げは入居者との「合意」が必要です。すべての経済行為の中で、インフレに対応した値上げに「合意」が必要なのは、家賃だけです。

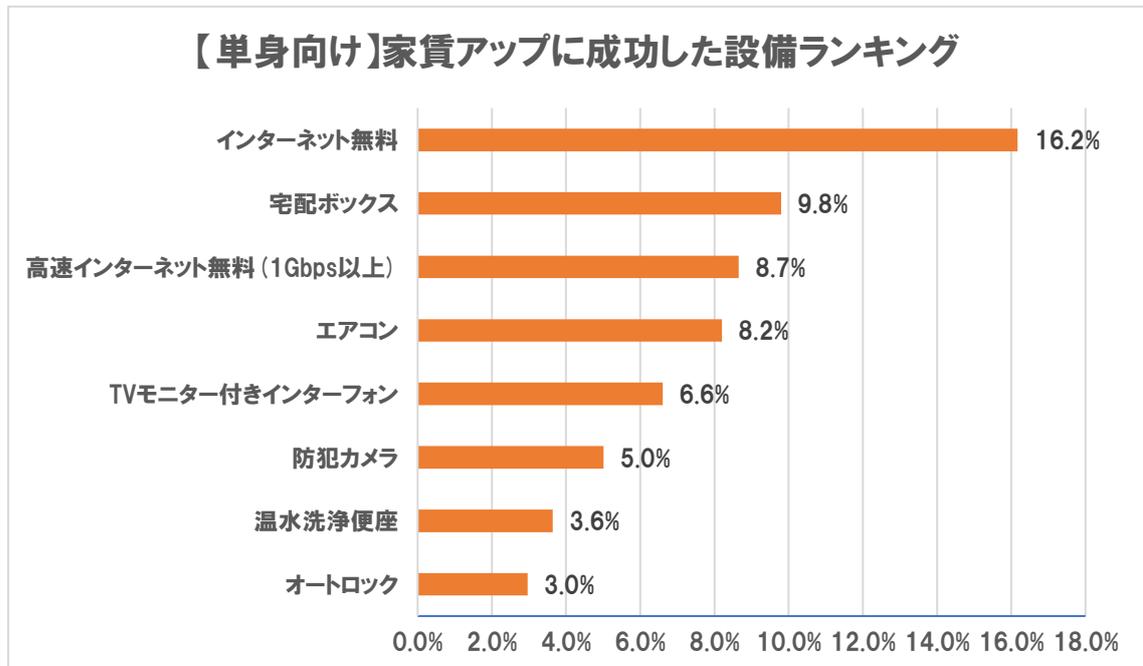
とはいえ、いきなり「家賃を上げます」と言われても、入居者にすれば、文句も言いたくなります。日頃から、修繕や物件価値向上のためになにか行っていて、「長年家賃を据え置きで頑張ってきましたが、修繕費や共用部の電気代などが上昇する中、〇年には全棟インターネット無料、〇年には宅配ボックスを設置するなど、入居者の皆様の生活の質向上に努めてまいりました。なにとぞご理解ください」と言えればスムーズです。

全国賃貸住宅新聞の「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」ランキングは、ここ10年、1位は「インターネット無料」でしたが、インターネット無料は、2位に後退し、ついに2025年10月「高速インターネット(1Gbps以上)無料」が1位となりました。



## ■更新時家賃アップにも合意を得やすいネット無料

実は、家賃アップを更新時に行っている収益物件で、合意形成で有効だったのは「インターネット無料にもしてきましたし、そろそろ家賃の見直しをさせてほしい」という物件であったことが、データでも証明されています。



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作表

2025年9月、AI賃料査定システム「スマサテ」を提供するスマサテ株式会社(本社:東京都品川区、代表取締役社長:山岸 延好)が、賃貸不動産オーナー439人の設備投資事例をまとめた資料「設備投資事例レポート」を発表しました。同資料によると、【单身向け】家賃アップに成功した設備ランキングの1位は、「インターネット無料」でした。

同調査によると、インターネット無料物件での平均家賃アップ額は、1,845円とのこと。宅配ボックスは、1,460円とのことであり、「ネット代」は入居者にはわかりやすいメリットでもある。すなわち自分で契約すると、4,000円-6,000円かかるのがインターネット。であれば、2,000円弱の家賃アップは「このご時世仕方ないか」と考えやすいともいえるのです。ちなみに、3位の「高速インターネット」での家賃アップは、2,240円でした。

2026年は、いよいよネット無料、そしてそのネットの高速化が求められていく「変化の年」となりそうです。

## ■次号予告

次号では、東北各地で昨年話題となった「熊禍」で賃貸市場がどうなるのか。  
また、新政権で外国人入居や高齢者入居はどうなるかについて、レポートします。

執筆：上野典行（うえの のりゆき）



## 【プロフィール】

プリンシプル住まい総研 所長

1988年慶應義塾大学法学部卒・リクルート入社。リクルートナビを開発後、住宅情報タウンズ・住宅情報マンションズ編集長を歴任。現スーモも含めた商品・事業開発責任者・ディビジョンオフィサー・賃貸営業部長に従事。2012年1月プリンシプル住まい総研を設立。All Aboutガイド「賃貸」「土地活用」。日管協・研修副委員長・中国ブロック副ブロック長。全国賃貸住宅新聞連載。全国で、講演・執筆・企業コンサルティングを行っている。

集合住宅のインターネットは、NTT 東日本！  
～ フレッツ光 全戸加入プラン導入で、家賃アップへ！～  
詳細は下記サイトをご覧ください。

<https://business.ntt-east.co.jp/service/zenko/>