



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3回（最終回）

春から、また「熊禍」？

政変で外国人は？ 高齢者入居は？

東北の賃貸市場はこれからどう変わるか



2025年の今年の漢字は「熊」でした。

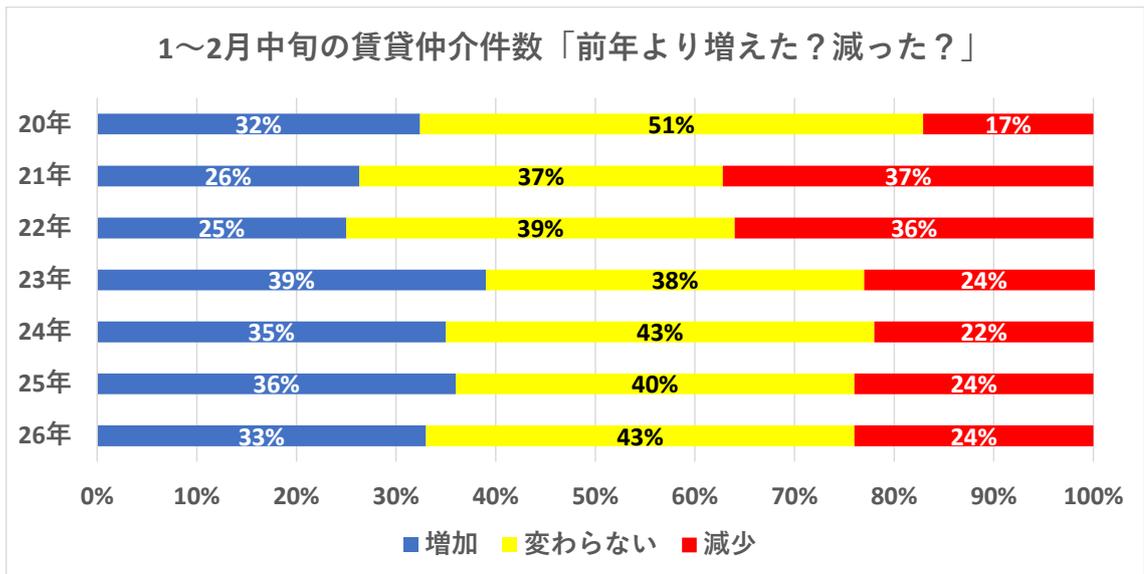
冬場の繁忙期はやや沈静化したようですが、
これから春になると、どうなっていくのでしょうか。

政権も大きく情勢が変わり、外国人入居や高齢者入居への影響は？

2026年度の賃貸経営の変化を論じさせていただきます。

■クマの出没で、賃貸仲介件数に変化

2026年繁忙期の賃貸仲介商戦は、二極化が進みました。全国賃貸住宅新聞社が毎年調査を行う、仲介件数が前年より増えたか減ったかの傾向値は以下の通り。増加が33%に対して、減少は24%と、良い会社と悪い会社の二極化が進んでいます。



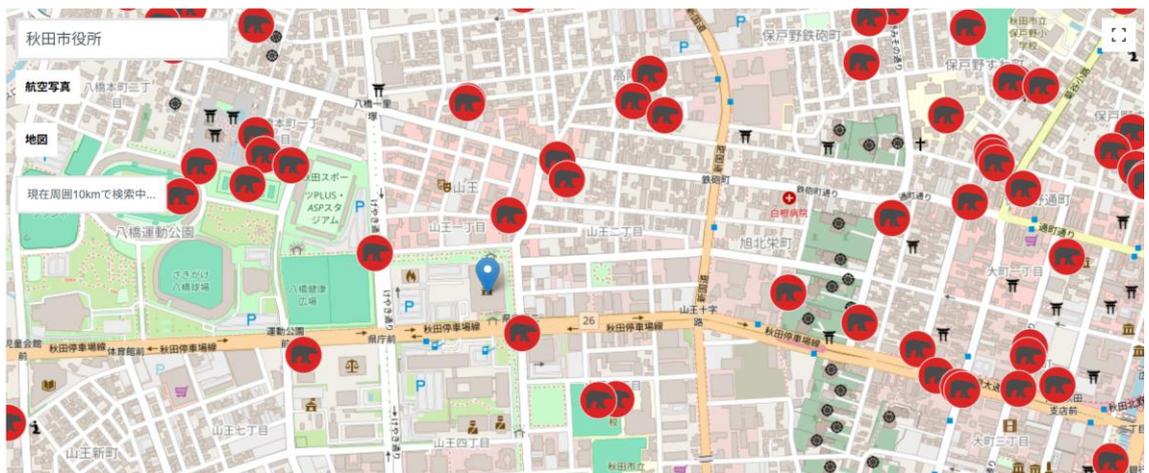
全国賃貸住宅新聞社の賃貸会社ヒアリング調査をプリンシプル住まい総研株式会社が経年比較

しかし、東北エリアでは、「秋田県を中心に 12 月までの仲介が減りましたが、繁忙期はその反動で忙しかった」との声を聞きます。その原因は、2025 年 12 月 12 日に一年の世相を表す漢字に日本漢字能力検定協会が「熊」を選んだことでもおわかりの通り、熊の出没で部屋探しどころではなかった、という事情があります。

自治体がかかり駆除のため活動しましたが、当時は、「学校の送り迎えに親の車で送迎する」「繁華街にも熊が出没したため、郵便局の自動ドアを手動に変えた」など、地域生活に大きな変化がもたらされました。秋田の繁華街では「コロナ禍なみに人通りが減った」と言われるほど事態は深刻化しました。

春、また出没するかどうかはわかりかねますが、①ゴミ置き場などの鍵の設置 ②クマよけスプレーなどの携帯 ③オンライン内見や IT 重説などの対応 ④防犯カメラの設置などは、2026 年度も平行して行っていく必要があります。

繁華街でも出没した秋田市内では、ツキノワグマなど出没情報マップシステム『クマダス』をスマホアプリなどで周知しました。出没の履歴確認が可能ですが、新幹線の止まる秋田駅やイオンモール、県庁・市役所などでも目撃されており、他県においても「他人事」「郊外の話」と楽観視するのは危険です。今後、出没したら内見はどうするのかといった対策を検討するべきでしょう。



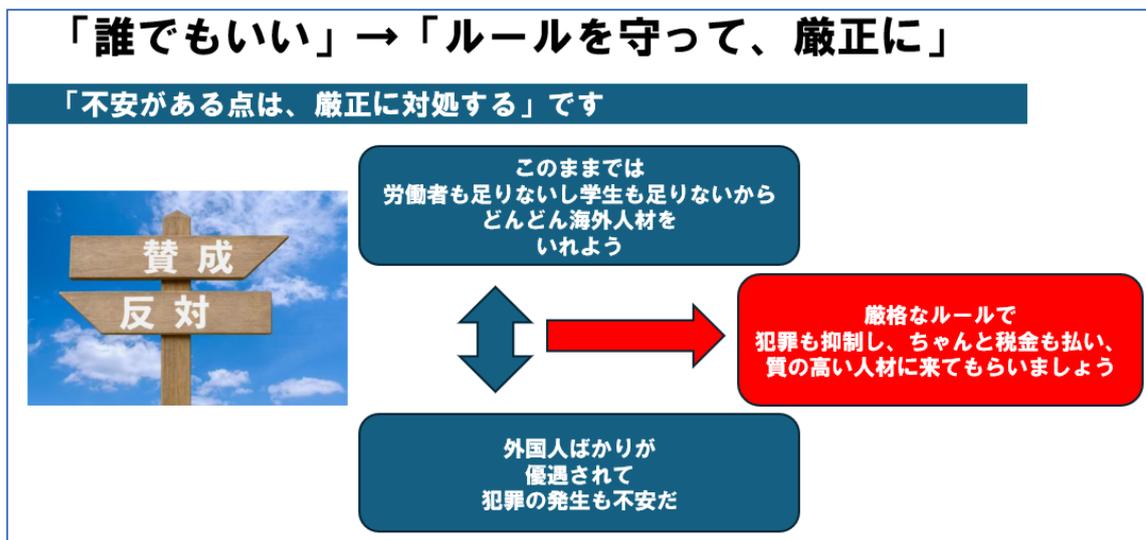
実際のクマダスの画面ショット。新幹線秋田駅から秋田市役所までの住宅街に、ツキノワグマが出没している



秋田の郵便局は自動ドアでの熊侵入に備えて、手動ドアに変更した

■総選挙で与党が圧勝。

外国人人材の入国はどうか



また、2026年2月8日に投開票が行われた衆議院選挙の選挙では、過半数を割り込んでいた与党は大幅に議席を伸ばし、議席数は全体の3分の2に達しました。

現政権では、これまでの外国人の入国受け入れについて、正すべき点は正していくという方針で、外国人との秩序ある共生社会を目指すという方針です。



となると、これまでのように「日本人が減るから外国人を受け入れるしかない」という「数を追い求める方針」から、「ルールの厳格化」「日本人が不安にならないよう慎重に受け入れ」が進むものと思われます。しかしながら、各産業における人手不足は否めず、2024年6月入管法が改正され、これまでの「一定期間働き技能を身に着けたら母国に帰る」という前提の「技能実習制度」を、人材としてしっかりと育てていく「育成就労」へと変化していくことが決まっています。この制度では、一定期間の就労の後、転職が可能となり、かつ、日本語の習得を前提として永住も可能とするものです。(施行は2027年4月1日)

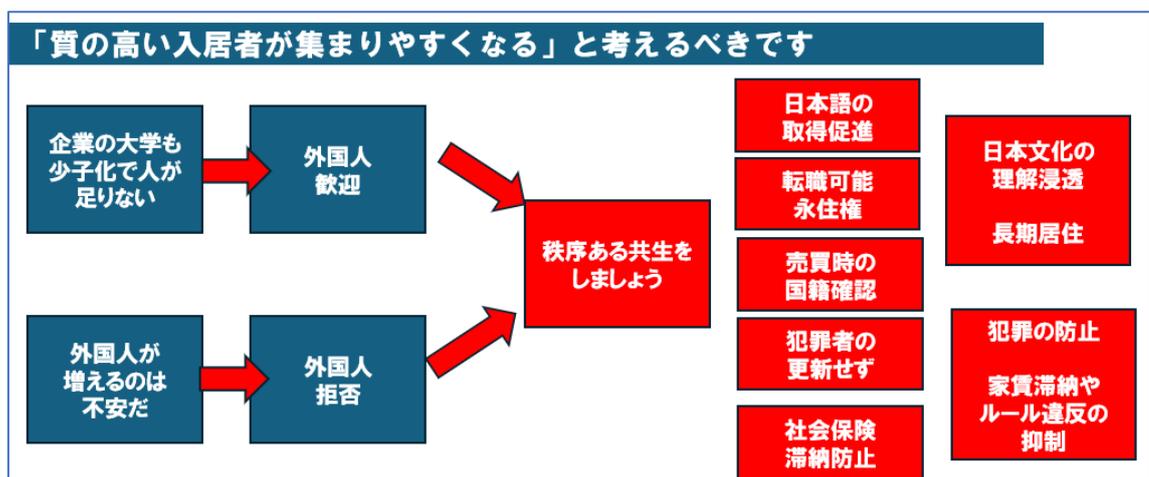
現政権ではこの法改正に乗っ取り、そこでの運用として、ルールの厳格化を目指すこととなりました。例えば、「社会保険を未納したままの在留資格の延長を認めない」といったシステム強化が行われます。

永住権についても、「故意に納税や社会保険の支払いを滞納した場合」「1年未満の拘禁刑を犯した場合」ははく奪するなど、厳格化が進みますが、外国人人材の活用を抑制するというよりは、まさに「秩序ある共生」を目指すものです。転職が可能となることで社会不安の一因となっていた技能実習生の脱走なども減るでしょう。

東北においても「より、ルールを守る外国人が来る」「彼らは法を犯すと永住できなくなる」と解釈すべきです。

また、海外からの留学生についても、過度な奨学金制度は見直されていくでしょうし、東北大学でも留学生の学費の値上げも検討されています。その一方で、国は、現在33万人の外国人留学生の数を2033年までに40万人を受け入れる方向です。

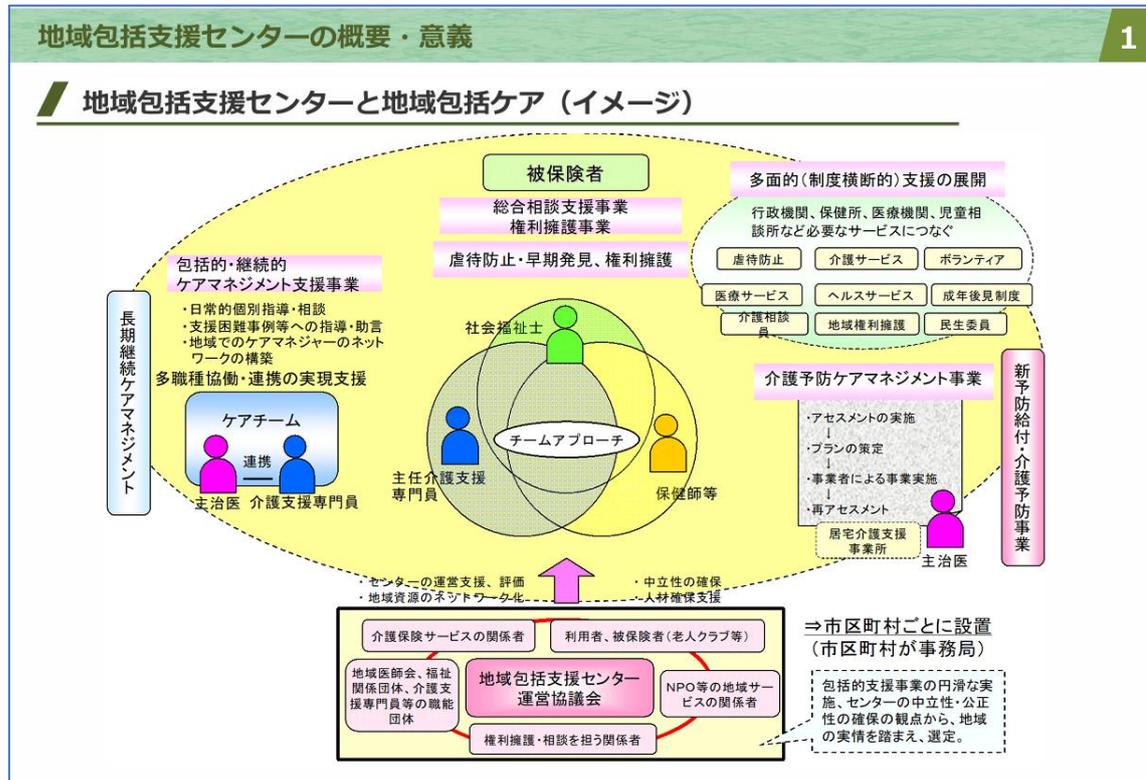
こう考えると、賃貸経営においては、外国人の入居促進も継続して考えるべきです。



■高齢者の入居促進に向けて、賃貸仲介件数に変化

さて、人口減少が続く東北において、賃貸の入居者の減少は、賃貸経営での課題でもあります。その一方で、増え続けているのは高齢者。東北地方でも高齢者の賃貸物件の入居は大きなテーマです。

ひとつは「孤独死」という課題。物件の評判が落ち、空室増や家賃ダウンにもつながりかねないため、見守りサービスを活用した対策も進んでいます。



また、亡くなったあとの賃貸契約の解除や、残置物の処理といった問題も課題でした。そこで、2025年10月に住宅セーフティネット制度が改正されました。これまで、「個人情報保護法」の壁があって、なかなか連携できなかった地元の居住支援法人と連携がとりやすくなり、アパートの〇号室の入居者さんの介護度が上がったなどの情報連携がしやすくなります。加えて、終身建物賃貸借の認可手続きを簡素化し、亡くなったら賃貸契約はそこで終了、タンスなどの家具は処分してかまいません、といった契約を事前にとることが可能となりました。



出典：国土交通省HP・改正法 概要リーフレット『大家さん・居住支援に携わる事業者の皆様へ』

死後事務委任契約とは、あらかじめ委任者(以下「依頼者」)の希望にそって死亡後のさまざまな手続きを行ってくれる受任者(以下「代理人」)を契約によって決めておく生前契約のことです。入居者が亡くなると、賃貸借契約が相続人に引き継がれてしまうため、特に高齢者が亡くなると、「誰が相続人かわからないので、なにも決められない」となり、賃貸借契約も解除できず、かつ、家賃の未納取り立ても、残置物の手配もなにもできませんでした。ここを解決していこうという訳です。

社会環境は、日々刻々と変わっていきませんが、それは賃貸経営でも同義です。日頃のニュースや時事が賃貸経営に関わることも増えてきました。オーナーに定期的な情報発信を行い、共により良い賃貸経営を推進していきましょう。

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/>