



オーナーズレター

家主様・オーナー様の目線で、賃貸経営に関する最新ニュースをお届けします。

安心・快適で
豊かな「暮らし」を
ご提案します。

株式会社エイブル

<https://www.able.co.jp/>

<発行> 株式会社エイブルホールディングス広報室／株式会社エイブル管理事業本部

利上げ局面でも慌てないために、オーナーが知っておきたい視点

利上げが賃貸経営に与える影響 購入・運営・売却はどうなる？

日本銀行が金融政策の正常化に踏み出し、長期にわたる超低金利環境は転換点を迎えます。金利上昇が賃貸経営にもたらす影響について、賃貸物件の「購入・運営・売却」という局面から、想定されるプラス・マイナス点を整理します。

マイナスの影響① 物件購入・ローン金利上昇・利益減少

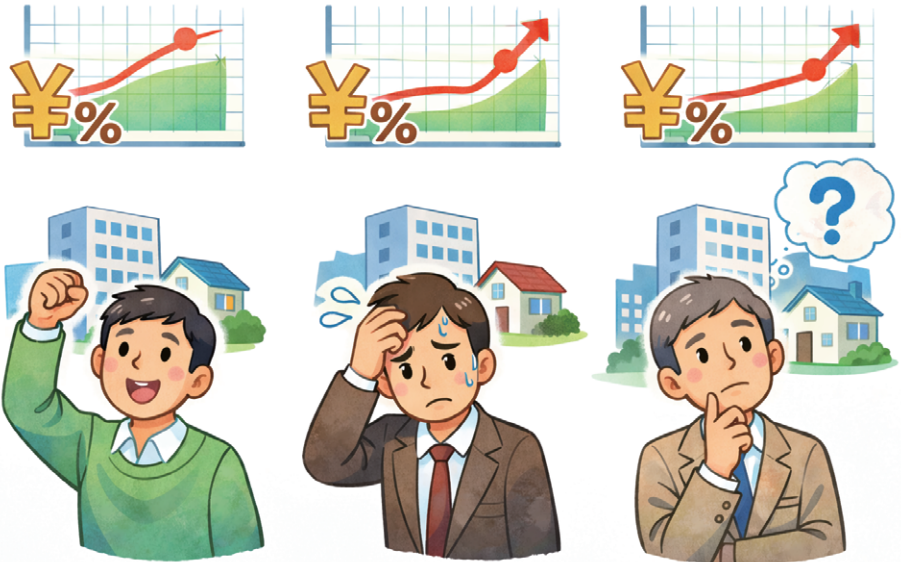
最も直接的な影響は、ローン金利の上昇です。今後各金融機関が段階的にローン金利を引き上げていく可能性があります。固定金利で借り入れているオーナーにとっては直ちに影響はありませんが、変動金利で借入を行っている場合には、一定のタイムラグを経て返済負担が増加します。これまで低金利を前提に組まれていた収支計画は見直しが必要となり、キャッシュフローが圧迫されるケースも想定されます。新規投資においても、求められる利回り水準が高まり、案件選別はより慎重になるでしょう。

マイナスの影響② 物件の売却・売却環境の選別が進む

利上げは、売却を検討するオーナーにとって逆風となる場面があります。買主側の資金調達コストが上昇することで、投資家はより厳しく利回りを精査するようになります。その結果、売却価格に下押し圧力がかかり、「希望価格では売れにくい」状況が生じる可能性があります。特に、収益性に余裕のない物件や、将来的な修繕負担が見込まれる物件は、買い手が慎重になる傾向が強まるでしょう。

プラスの影響① 賃貸需要の低下・効果

一方、賃貸市場にとってはプラスに働く側面もあります。住宅ローン



は、適正な家賃改定を検討しやすくなり、収益性の維持向上につながる可能性があります。首都圏のファミリー向け物件では、新築マンション価格の高騰や供給不足を背景に、すでに家賃上昇の動きも見られます。

プラスの影響③ 市場の選別が進み、競争環境が変化

利上げ局面では、過度な借入に依存した投資が難しくなる一方、立地や管理状態、収益性に優れた物件は相対的に評価されやすくなります。市場の選別が進むことで、長期保有と安定運営を志向するオーナーにとっては競争環境が改善する可能性があります。

賃貸オーナーに求められる視点「金利がある時代」を前提に考える

日銀の利上げは、「ゼロ金利が当たり前だった時代」から「金利がある時代」へと移行を意味します。今後の経済政策の方向性次第では、金利上昇が継続する局面も想定されます。市場環境の変化を冷静に見極めながら、自身の資金計画や物件特性に応じた柔軟な対応を行うことが、これからの賃貸経営に求められる姿勢と言えるでしょう。

ホットトピックス

エイブルグループが行っている
様々な活動の情報をお届けします。

世界中から愛される国際的スノーリゾート 「エイブル白馬五竜」で、冬をお楽しみください



**良質なパウダースノーを
早朝から夜まで満喫**

エイブル白馬五竜は、標高2814mの北アルプス・五竜岳の麓に広がるスキー場です。1998年長野冬季オリンピックの舞台となった長野県白馬村に位置し、国内はもちろん世界各国からウインタースポーツを愛する多くの方々が訪れる、国際的な山岳リゾートとして知られています。

北アルプスの雄大な山並みに抱かれた当スキー場は、豊富な自然雪に恵まれ、良質なパウダースノーをお楽しみいただけることから、毎シーズンお客様より高い評価をいただいています。ゲレンデは「とおみ」「アルプス平」「いいもり」の三つのエリアで構成され、スノースポーツを初めて体験される初心者の方から家族連れ、さらには上級者の方まで、幅広いレベルに

応じたコースを取り揃えています。また、朝日を浴びながら滑走できるサンライズ営業、美しい夜景とともにお楽しみいただけるナイト営業も好評。2025-2026シーズンよりナイターエリアを拡大し、これまで以上に快適な滑走環境をご提供できるようになりました。

レスト施設では、「エスカルプラザ」を中心に、和食・洋食・中華などの定番メニューに加え、クレープやイタリア発のジェラートといったスイーツも豊富にご用意しています。さらに、スキー用品やオリジナルグッズを取り揃えたショップ、温泉、託児所、プライベート空間でゆったりお過ごしいただけるお部屋など、滞在をより豊かにする設備も充実！

エイブル白馬五竜を運営する株式会社五竜は、2025-2026シーズンにスキー場創業55周年を迎えました。今シーズンは12月4日にオープンし、ゴールデンウィーク頃までの営業を予定しています。営業状況や積雪情報については、公式ホームページにて随時ご案内いたします。ご来場をお待ちしております。

エイブル
白馬五竜
ホームページ



今月のプレゼント！

「エイブル白馬五竜」
リフト券ペアチケット

5組
10名様



長野県北安曇郡白馬村になる「エイブル白馬五竜」は、良質なパウダースノーで多彩なゲレンデと充実したレストラン・温泉施設など、初心者から上級者まで1日たっぷり楽しめるスキー場です。今回は、オープン 55 周年を迎えた「エイブル白馬五竜」をお楽しみいただけるリフト券ペアチケットを、5組10名様にプレゼント！



QRコードを読み込んで
簡単にご応募いただけます！

※締切／2026年1月31日（土曜）
毎月末に抽選、当選の発表は発送をもってかえさせていただきます。

※QRコードの読み取りが難しい方は以下URLからも応募フォームにアクセス可能です。こちらを入力してください⇒ <https://x.gd/9wezF>