



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

テクノロジーの変遷の対応には「管理の充実」がポイント

賃貸住宅多様化の動きが時代の流れとともに加速

賃貸ビジネスは新春の繁忙期を迎え、新しい生活のスタートを切るお客様の来店が相次いでいます。そして、時代の変遷とともに、「賃貸住宅」が大きく変わりつつあります。賃貸市場の最新事情、さらには今年、直面する課題などをまとめてみました。

景気の動向は、『賃貸市場を取り巻く景気動向』で取り上げている通り、調査結果では、本格的な回復に今一步といったところですが、「緩やかに回復し」、「持ち直し」としています。直近のアパート・マンションの賃料の傾向ですが、市場における家賃の基調は昨年からの好調さを引き継いでいます。新春の繁忙期を迎え、前年の好調さが今後、どこまで維持できるか注目されるところです。

2025年11月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」家賃動向（アットホーム調べ）では、マンションの平均募集家賃が、首都圏始め全国9エリアの全面積帯で前年同月を上回っています。さらに、（株）IFULL発表の「LIFULL HOME'Sマーケットレポート」の2025年総括版でも、東京都下や大阪市の掲載賃料上昇率が前年を大きく超え、郊外でも賃料上昇局面に突入、と



賃貸経営を取り巻く環境が時代とともに変わっていく中、今年の賃貸市場を占う新春の繁忙期の「家賃相場」が注目されます

このようにテクノロジーの変遷に対応するには、やはり管理の充実を図る、賃貸経営を取り巻く環境は時代とともに変わっていく中、総合的な管理体制を固めていけばその対応はかなり違ったものになると思われま。社会の急速な変化に備えるために、あらゆることを想定してマネジメントする管理業務が賃貸経営にとって、今年是一段と重要なファクターになるのではないのでしょうか。

また、家賃上昇の背景にある住宅価格の上昇が続いている、分譲マンション価格や投資用中古マンション価格に調整局面が見られ、一定の落ち着きが戻りつつあります。

ベースが落ち込み、直近のデータとして昨年11月の実績では前年比5・1%減少しています。改正建築物省エネ法・建築基準法が、昨年4月に全面施行されたことや、人件費を含む建築費の高騰などが影響して、着工戸数の減少を招いたと見られています。

新築の勢いが緩む一方、市場においては依然、新

賃貸市場を取り巻く景気動向

日本銀行「さくらレポート」
住宅投資は大きな変化なく
「減少・弱い動き」

日本銀行は1月8日、同日開催の支店長会議に向けて収集された情報をもとに、支店等地域経済担当部署からの報告を集約した地域経済報告『さくらレポート』（2026年1月）を公表しました。

それによると、各地域の景気の総括判断を昨年10月同様、「一部に弱めの動きもみられるが、すべての地域で景気は『緩やかに回復』『持ち直し』『緩やかに持ち直し』としています。

住宅投資の動向については、「減少している・弱い動きとなっている」が大半を占め、前回同様、大きな変化は見られません。

街角景気「景気ウォッチャー調査」
「景気は持ち直し
緩やかな回復が続く」



景気は緩やかな持ち直しが続くと思われています

内閣府が毎月公表し、景気の指標となっている、直近2025年12月の『景気ウォッチャー調査』（街角景気）によると、3カ月前と比較しての景気の現状に対する判断D-1は48・6と、2カ月連続の低下となりました。

雇用関連が上昇した反面、家計動向関連、企業動向関連が低下したことから、前月を0・1ポイント下回ったもの。また、2・3カ月前の景気の先行きに対する判断D-1は、前月を0・2ポイント上回り、50・5となっています。

景気ウォッチャーの見方は、前月同様「景気は持ち直している。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、持ち直しが続くと思われる」としています。

『TDB景気動向調査（全国）』
8年ぶりに7カ月連続で改善
「年後半から緩やかな持ち直し」

（株）帝国データバンクから1月8日に発表された2025年12月調査の『TDB景気動向調査（全国）』結果によると、2025年12月の景気D-1は、前月比0・3ポイント増の44・4で、2017年12月以来、8年ぶりに7カ月連続で改善しました。

今後の国内景気は、「金融政策の動向を注視しつつも、年後半から緩やかな持ち直しが続くと思われている」と捉えています。

業界別で不動産D-1は、前月比0・6ポイント減の48・6と2カ月連続の下落。

賃貸マーケット情報

住生活の向上を図るための基本マスタープラン 3月までに新たな「住生活基本計画」を策定

「住生活基本計画」（全国計画）をご存じですか。「住生活基本法」に基づき、国民の住生活の安定の確保と向上の促進に関する基本的な計画として策定されたものです。

国と各都道府県が制定する、住生活の向上を図るための基本となる指針です。

賃貸住宅に関連する項目を見ると、「民間賃貸住宅の計画的な維持修繕等により、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備」や「防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備」などの必要性が取り上げられています。

やはり、「福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援」を進めるためにも、賃貸住宅の充実と環境整備が重要であることを示しています。

内容については今後検討を進め、今年の3月までに新たな「住生活基本計画」を策定することが予定されています。

