



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「くらし」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

2026年に直面する 「賃貸住宅市場」のトピックス

- 市場 ・好調な市場の継続性
- 多様性 ・賃貸住宅の多様化が増加傾向
- AI ・デジタル融合の本格化が進行
- 金利 ・目が離せない金利の動向

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つたところですが、「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)LIFULL発表の「LIFULL HOME'S マーケットレポート」の2025年総括版でも、東京都下や大阪市外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

市場においては依然、新築の勢いが緩む一方、戸数の減少を招いたと見られていました。新築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。

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した。新築の勢いが緩む一方、

ただ、家賃上昇の背景にある住宅価格の上昇が続いていること、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、

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。

賃貸ビジネスは新春の繁忙期を迎え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。

賃貸住宅多様化の動きが時代の流れとともに加速

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、今年の賃貸住宅など、賃貸住宅の多様化が時代の流れと

築のニーズが高い上、今年は從来にも増して、防災配慮型賃貸住宅、オンライン診療サービスなどの差別化を狙ったコンセプト

賃貸住宅など、賃貸住宅の多様化が時代の流れと

築のニーズが高い上、今年は從来にも増して、防災配慮型賃貸住宅、オンライン診療サービスなどの差別化を狙ったコンセプト

賃貸住宅など、賃貸住宅の多様化が時代の流れと

築のニーズが高い上、今年は從来にも増して、防災配慮型賃貸住宅、オンライン診療サービスなどの差別化を狙ったコンセプト

賃貸住宅など、賃貸住宅の多様化が時代の流れと

賃貸マーケット情報

賃貸市場を取り巻く景気動向



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見込まれています

（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-I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」と見込まれる」と捉えています。

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

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

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-Iは、48・6と、2カ月連続の低下となりました。

景気による、3カ月前と比較しての景気の現状に対する判断D-Iは、48・6と、2カ月連続の低下となりました。

ニュースフラッシュ

住生活の向上を図るために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に基本となる指針です。

賃貸住宅に関する項目を見ると、「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、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。

