



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

家賃を上げたい気持ちはあっても...

「家賃上昇」報道の一方で 賃貸オーナーが直面する現実

近年、「家賃が上昇している」という報道が相次いでいます。不動産情報サイトでも、首都圏・地方主要都市を中心に新築物件の家賃が過去最高を更新したという見出しが目立ちます。この情報をどのように受け止めるべきでしょうか。

新築物件の家賃は上昇傾向に

建築資材価格の高騰や人件費の上昇が続く中、新築物件の建設コストが大きく上がっているのは事実です。国土交通省の住宅着工統計によると、2024年の賃貸住宅の建築単価は、コロナ前の2019年と比べて約25%上昇しています。鉄骨造・鉄筋コンクリート造では、地域によって30%を超えるケースも見られます。

こうしたコスト上昇を背景に、新築物件では賃料を引き上げざるを得ない状況が続いており、その結果、賃貸情報サイト上の「平均家賃」も上昇しているように見えやすい構造になっています。

既存物件オーナーの コスト環境

他方で、賃貸オーナーを取り巻く環境も決して楽なものではありません。光熱費や固定資産税、修繕費(資材費・人件費)の上昇に加え、所得税や社会保険料の負担も増しているからです。さらに日々の生活費も膨らんでおり、家賃を少しでも上げたいと感じるのは自然なことでしょう。

値上げできるかどうかは 別の課題

ただし、実際に家賃を引き上げられるかどうかは、また別の問題です。その背景として大きいのが、入居者の支払い能力が伸び悩んでいる点です。賃貸需要の中心である20~40代の実質賃金は、厚生労働省の毎月勤労統計によると、2024年の実質賃金指数は2015年を100とした場合で96.3と、むしろ低下しています。名目賃金は増えていても、物価上昇や税・社会保険料負担の増加により、可処分所得は伸びにくい状況が続いています。

家賃負担率はもう限界

加えて、単身世帯や若年世帯では「家賃負担率(可処分所得に占める家賃の割合)」がすでに高水準です。総務省の家計調査によれば、単身勤労者世帯の平均可処分所得は月約21万円、家賃支出は6万円前後で、負担率は約28%となっています。金融機関が住宅ローン審査で目安とする「30%基準」に近く、これ以上の賃料上昇を受け入れにくい層が多いのが実情です。

「家賃上昇トレンド」は 全物件に当てはまるわけではない

つまり、「家賃上昇トレンド」は、新築や高仕様物件、あるいは市場で希少性の高い物件に限られるといえます。築年数が経過した物件や、立地面で競争力が弱いエリアでは、依然として横ばい、もしくは下落傾向が続いています。

実際に、(株)エイブルの7大都市における実成家賃(M単価)を2019年と2024年で比較すると、新築マンションは約12%上昇の一方、築10年以上の物件では7%増にとどまっています。地方では、マイナスとなっている地



自身の物件に合った 判断軸を持つ

こうした環境下で大切なのは、「自分の物件が賃貸調整を検討できる条件にあるか」を冷静に見極める視点です。駅近で交通便利性が高い物件や、築浅・リノベーション済み物件であれば、入居者像を意識しながら家賃を見直す余地があります。

一方で、郊外立地や築年数の古い物件では、無理に家賃を引き上げるよりも、設備更新や共用部の改善などによって住み心地を高め、結果として稼働率を維持・向上させる方針も選択肢になります。

募集事例の確認は参考になりますが、募集家賃と成約家賃には差が生じることもあります。直近の成約動向も踏まえながら、仲介会社と相談して水準を見極めることが大切です。

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。

全国の野球少年たちが熱戦を繰り広げる 「キャッチボールクラシック」に協賛しています



本大会は1月~12月に全国各地で予選大会が開催され、各地で勝ち抜いた40チーム以上の選手たちが、12月に開催される全国大会に集結します。直近の全国大会は、2024年が東大阪市、2025年が北九州市で開催されました。



チームで心をひとつに。
白熱の2分間！
一般社団法人日本プロ野球選手会が主催する「キャッチボールクラシック」は、野球の普及と子ども達の運動意欲向上を目的とした社会貢献プログラムとして、2011年に東日本大震災の復興支援の大会が開催されました。競技の内容は、9人1組のチームとなり、2分間で何回ボールをつなげられるかを競うという、シンプルながら熱い戦いになる競技です。この2分間は観客もつい息をのむ白熱の時間となります。
夢に向かって頑張っている子ども達を、エイブルグループは応援しています。

©一般社団法人日本プロ野球選手会

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ある「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2月28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/iwRnU>