



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

全国エリアでマンション・アパートともに前年実績を上回る「家賃動向」

安定の賃貸市場下、経済環境の変化への対応が課題

弥生三月、これから日ごとに春めいて、各地から桜の開花予想が届きます。賃貸住宅市場も引越しのシーズン真っ只中、賑わいを見せています。一方で時代の変化の中、様々な問題も浮上しています。そこで、賃貸市場を取り巻くここ1カ月の話題をまとめてみました。

景気の見通しですが、内閣府が毎月公表する1月の『景気ウォッチャー調査』（街角景気）によれば、「景気は天候要因の影響がみられるが、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」とみられる」としています。

ただ、現状判断DIは前月比0・1ポイント低い47・6で、落ち込みは3カ月連続となっています。そして、2・3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは、前月を0・6ポイント上回る50・1と、3カ月ぶりに好不況の景気判断の分かれ目となる「50」を超える見えています。

衆院選を受けての、高市第二次内閣の発足による積極財政政策や減税政策の影響が今後、不動産市場にどのような影響を及ぼすのか注目される所です。

一方、足下の賃貸市場の動向については、不動産情報サービスのアットホーム(株)の全国主

要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(2025年12月)を見ると、マンションの平均募集家賃は、首都圏全エリアのほか、名古屋市、京都市など計10エリアが全面積帯で前年同月を上回っています。



春のシーズン真っ只中の賃貸市場は、好調をキープする一方、活況な取引の中でも、安定した持続可能な賃貸経営の構築が望まれています

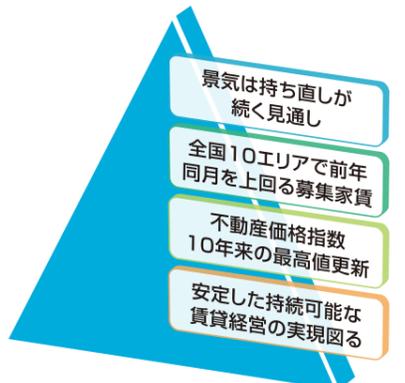
国土交通省の直近1月公表の「不動産価格指数」でも、住宅が前月比0・1%増、商業用不動産が前期比1・4%増の微増となっています。中でも、マンション・アパート(一棟)は前期比1%増と、10年来の最高値を更新しました。

さらに、全国宅地建物取引業協会連合会が発表した、「第40回不動産市況DI調査」によると、居住用賃貸物件のこの1月に対して、3カ月後の賃料予測では、「大きく上昇・やや上昇・横ばい」が94%を占め、成約件数では、「大きく増加・やや上昇・横ばい」が87%と、「横ばい」が大半を占めて、賃貸市場の安定性を見込んでいます。

ファミリー向きが全13エリアで前年同月を上回り、シングル向きでは東京23区が19カ月連続、大阪市が17カ月連続で最高値を更新し、東京23区は6カ月連続して全面積帯最高値で、大型ファミリー向きの平均家賃は40万円超となっています。

また、(株)LIFFULLの2026年1月版の「ライフルホームズマ

賃貸住宅市場を取り巻くトピック



また、(株)LIFFULLの2026年1月版の「ライフルホームズマ

安定した持続可能な賃貸経営の構築が望まれます

賃貸市場を取り巻く最新事情

総務省 『住民基本台帳人口移動報告』 国外からの転入者数は増加

総務省がこのほど公表した、『住民基本台帳人口移動報告』の2025年の集計によると、2025年1年間の国内の市区町村間移動者数は519万人となり、前年に比べ0・3%減少しました。

また、都道府県間の移動者数は、約251万6千人となり、前年に比べ0・3%の減少です。一方、国外からの転入者数は約78万2千人で、前年に比べ6・3%増加し、国外への転出者数は前年に比べ10・2%増加の41万人となっています。

都道府県別の転入超過数を見ると、転入超過となっているのは東京都、神奈川県、埼玉県など7都府県で、転入超過数が最も多いのは東京都の約6万5千人。

賃貸住宅の需要を支える人々の動きが、こうした人口移動の経緯から



3大都市圏の転入超過数は、全体で約12万人となっています

国土交通省 『不動産情報ライブラリ』 「災害履歴」データを追加

国土交通省は、不動産に関する多様なオープンデータを利用者のニーズに応じて地図上で重ね合わせて表示する、「不動産情報ライブラリ」に、過去に発生した災害について、災害種別や発生時期・分布状況を取りまとめた「災害履歴」のデータを新たに掲載し、地図上で誰もが簡単に表示できるようにしました。

Webの地図上で誰もが簡単に表示できて、地価公示、都市計画、防災情報(ハザードマップ)など、多様なデータと重ね合わせて利用することが可能となりました。

一度、「不動産情報ライブラリ」をチェックしてみたいかがですか。

ニュースフラッシュ

刑法犯が4年連続で増加 空き巣などの侵入窃盗は前年比9.8%増

昨年1年間の刑法犯が、前年比で4.9%増の77万4,142件と、4年連続で増加したことが警察庁発表の「2025年の犯罪情勢」で分かりました。

刑法犯認知件数は、新型コロナウイルスの感染拡大前の2019年の74万9千件を上回っています。認知件数が増えた要因として、詐欺を含めた「知能犯」と「窃盗犯」の増加が挙げられています。

中でも空き巣などの侵入窃盗は、2022年まで減少した後、増減を繰り返し、昨年は前年比9.8%増の4万7,233件となっています。

窃盗犯は、商業施設や一戸建住宅での発生が多く、増加率では空き家が、統計をとり始めた2020年以降、5年連続で前年を上回っています。

また、同庁が実施した「治安に関するアンケート調査」によると、日本の治安が「よいと思う」と回答したのは、全体の60.3%を占める一方で、ここ10年間で日本の治安に関し、「悪くなったと思う」回答は全体の79.7%を占め、体感治安の悪化が実感されています。

