

エイブル 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

岩盤物価とされてきた家賃に変化 上昇傾向は続くのか

賃貸市場に変化の兆し 家賃上昇の背景と今後

これまで「岩盤物価」とも言われてきた家賃に、上昇の動きが見られています。賃貸経営にとっては収益改善の機会ともいえますが、この流れは今後も続くのでしょうか。その背景や要因について考えてみます。

家賃は他の価格より遅れて動く傾向

家賃は、地価などの資産価格と比べて、変動が遅れる傾向があると考えられています。

過去40年の推移を見ると、地価は1991年頃にピークを迎えたのに対し、家賃はその後もしばらく上昇を続け、2000年代初頭にピークを迎えました。

また直近では、地価が2013年頃から上昇に転じたのに対し、家賃の上昇が明確になったのは2020年前後と、一定の時間差が確認できます。

背景にある「賃貸市場の構造」

このような時間差の背景には、賃

賃市場の特性があります。

家賃は既存契約が積み重なって形成されるため、過去の水準の影響を受けやすい特徴があります。一方、売買価格は新たな取引ごとに水準が更新されやすく、変動が比較的早く表れやすいといえます。

さらに日本では、借地借家法により借主の権利が強く保護されており、入居中の賃料改定には一定の制約があります。このため、家賃は主に退去後の再募集時に見直されることが多く、結果として変動が緩やかになりやすいのです。

地価上昇が家賃に波及する可能性

足元では、低金利環境や資金流

家賃上昇はどこまで続くのでしょうか

家賃は過去の例でも、地価の動きに対して遅れて変動してきました。

そのため、仮に今後地価の上昇が鈍化した場合でも、一定期間は家賃上昇が続く可能性が指摘されています。

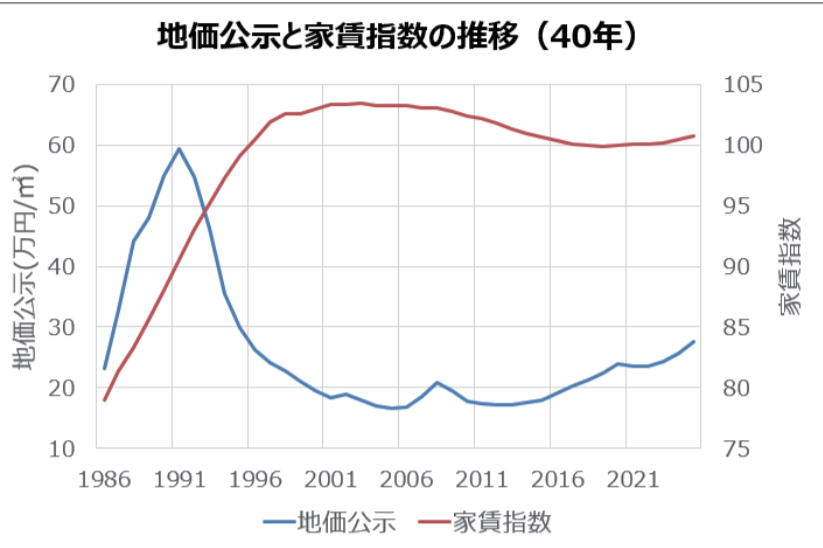


図-1: 地価公示価格 (国土交通省) と家賃指数 (総務省) の40年推移

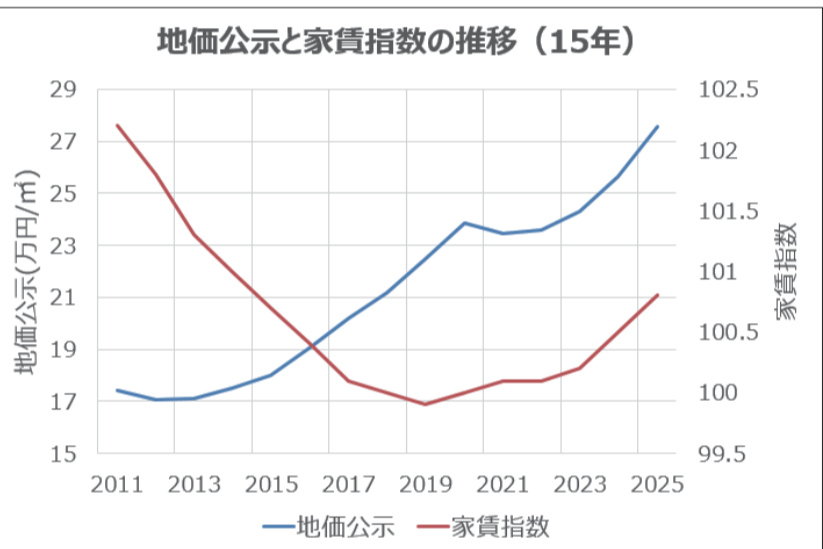


図-2: 地価公示価格 (国土交通省) と家賃指数 (総務省) の15年推移

もともと、家賃は地域や物件条件、需給バランスによる影響も大きく、一様に上昇するとは限りません。今後の動向を見るうえで、地価だけでなく、人口動態や賃貸需要の変化、そして物件の立地にも注視する必要があります。

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。

発災後、避難先で安心して過ごしていただくために。エイブルがオススメする防災グッズ

「もしもの時に命をつなぐ 非常用持ち出し袋」
防災グッズと聞くと、本当に必要なか疑問に思う人もいるかもしれませんが、しかし何が起きるかわからないのが実際の災害。避難所が機能しない可能性や、家を出られなくなってしまう可能性など、さまざまな事態が起こり得るのです。
そんな時に役に立つのが防災グッズ。非常用の食料や生活用品が入っており、家に置いておくだけで安心感を提供してくれる、大切な備えになります。
「何から揃えたらいいかわからない……」という人のためには、エイブルの防災グッズがオススメです。
22個の防災グッズがリュックの中にまとまっているので、1回の購入で必要なものが揃うだけでなく、災害発生時に避難所までの移動の邪魔にならないのが利点です。
ご家庭で保管していただくのももちろん、複数個を同時購入するとさらにおトクになるので、入居者様へ配布して満足度アップを狙うこともできます。これを機に、災害時の備えをしてみませんか？

★ここが安心!

- ① 防災士監修発災後すぐに使用できる充実のラインナップ
- ② コンパクトで避難の妨げにならないサイズ
- ③ アレルギー物質特定原材料 28品目不使用

詳しくはこちらをご覧ください。
※映像には投てき消火剤の紹介も含まれます



<https://www.able.co.jp/nyukyosya-support/#bousaigoods>



今月のプレゼント!

京都ハンナリーズ vs 大阪エヴェッサ

計2日間・各日3組6名様



観戦チケットプレゼント!

エイブルで2009年からスポンサーをしている男子プロバスケットボールチーム「京都ハンナリーズ」。4月25日(土)、26日(日)に開催される大阪エヴェッサ戦を抽選でそれぞれ3組6名様(合計6組12名様)にプレゼントします。

※25日(土)15:05開始、26日(日)14:05開始、場所はいずれも島津アリーナ京都(京都市北区大将軍西鷹司町、JR円町駅より徒歩8分)となります



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3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/iVBbx>