



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

全国的に賃料の高値更新傾向が続く中、緊急時の不安要因への対応

今年「管理」の充実が従来になく求められる

春風吹く4月を迎え、年明け後の賃貸春の繁忙期も早や3カ月を過ぎようとしています。イラン情勢を受けて経済への影響を懸念する声が続きます。今後、原油価格や諸物価の高騰が果たして、賃貸経営にどのような影響を及ぼすのでしょうか。

賃貸住宅の賃料は基本的には、需要が大きく減少したり、逆に増大しない限り落ち着いているものですが、賃貸経営を支える諸経費が増加すると、賃料は影響を受けざるを得ないところがあります。

建物の修理・修繕に使用する備品、消耗品等の関連資材や、手間賃の値上がりといった経費関連の高騰、租税公課、保険料等の経営上の負担増には、家賃等で対応することになります。

また、住宅市場の価格上昇、活発な不動産投資を受けての地価の上昇、市場における一棟マンション・アパート価格の高値更新などの市場価格の変動を受けて、賃料の上値押し上げが見られます。

例えば、直近のアパート・マンションの賃料の傾向ですが、都市部を中心に、市場における募集家賃の基調は、昨年からの好調さを引き継ぎ、単身者・ファミリーともに上昇傾向を見せ

賃貸市場を取り巻く主要なトピック

- 今後の家賃の見通し
- 貸家の新築流通の減少
- 中東情勢緊迫の影響
- 「管理」の重要性増す



ています。

そうしたことから、「前年同月を上回り」「最高値を更新」「過去最高を更新」といった発表が相次いでいます。

1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10エリアの全面積帯で前年同月を上回っています。

フアミリー向きが5カ月連続して全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20カ月連続で2015年1月以降、最高値を更新。東京23区は7カ月連続で全面積帯において最高値となり、アパートは東京

23区で4カ月連続して全面積帯が最高値となりました。

さらに、(株)LIFFULL発表の「マーケットレポート2026年2月」の賃料動向でも、

後半に入り、賑わいを見せている一方で、不安要因も浮上しています。東京23区のアパート・シングル向き掲載賃料が過去最高を更新しています。ただ、こうした賃料の高値も地域差、建物の内容等が影響しますから、平均的と捉えるのは難しく、物件差が生じています。一方、賃貸市場の動向とともに注目されている貸家の新設着工ですが、1月は前年同月比1.5%減の約2万4千戸で、3カ月連続の減少となつています。民間資金、公的資金ともに減少したため貸家全体で減少となったので、市場における新築の流通減がしばらく続くようです。

市場が大きく変動する時こそ「管理」の重要性がクローズアップ

今後、中東の緊迫で賃貸市場がガソリン価格のように、直ちに跳ね返ることは現実的ではありませんが、建物の維持管理費、空室と入居率、賃料対応等々、賃貸経営の管理面の課題が緊急時に高まると考えられます。これからの賃貸経営は、市場が大きく変動する時こそ、管理の充実が求められます。「総合的な管理」を充実させ、賃貸経営の足腰を強くすることがより重要となってきます。今年、「管理」の重要性が従来になくクローズアップされそうです。

賃貸市場を取り巻く最新事情

景気の持ち直しが続いている中、混沌としてきた今後の見通し

賃貸市場を取り巻く、直近の経済指標を取り上げましたが、こうしたデータの発表後に起きたイラン情勢の急変により、今後の景気の見通しが混沌としてきました。

内閣府「街角景気」
2月の景気の現状判断指数
4カ月ぶりの上昇

内閣府が景気の現状把握のために毎月公表している、景気指標の「景気ウオッチャー調査」(街角景気)によると、2月の景気の現状判断指数(DI)は、前月比1.3ポイント上回り48.9で、4カ月ぶりの上昇となりました。

また、2〜3カ月前の景気の先行きに對する判断DIでは、前月を0.1ポイント低下したものの、景気判断の分かれ目となる「50」を維持して、50となつています。そして、景気ウオッチャーの見方は、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」とみられる」とまとめられています。

国土交通省「不動産価格指数」
前期比0.7%増

国土交通省が公表した2025年の11月と第3四半期の「不動産価格指数」によると、住宅総合は前月比0.7%増の147.3、商業用不動産総合は前期比で1.1%増の147.2となりました。第3四半期の商業用不動産のうち、店舗が同3.4%増の169.5、オフィスが同5.9%減の168.5、マンション・アパート(一棟)が同0.7%増の173.7となつています(2010年の平均を100として算出)。



諸物価高騰や経費上昇の影響が懸念されています

ニュースフラッシュ

2026年の「公示地価」、全国平均で5年連続上昇 上昇率2.8%は1992年以降の最高を更新

毎年3月に公表される1月1日時点の全国の土地価格、2026年の「公示地価」は、全国の全用途平均で5年連続上昇しました。

全国2万6千地点を対象として実施された調査で、価格は1平方メートル当たり。

それによると、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続き、全国の地価動向は全用途平均で5年連続上昇したもので、上昇率は2.8%と、1992年以降の最高を更新。

三大都市圏は、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、上昇幅が拡大。中でも東京圏、大阪圏では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が拡大しました。地方圏でも、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇して、全用途平均・住宅地は上昇幅が縮小したが、商業地は前年と同じ上昇幅となりました。

