



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

不動産市場の高値に影響され、家賃の上向き傾向が強まる賃貸市場

難しくなる保守・修繕・備品等の経費と家賃設定

すがすがしい風薫る季節を迎えました。景気が緩やかに持ち直しの動きを見せていた矢先、中東の戦争が勃発し、目が離せない状況が続いています。賃貸市場においては家賃の上昇傾向が各地で見られ、募集家賃で最高額を更新しています。市場を概観しました。

不動産市場では、建築資材や住宅設備・機器価格の上昇、人件費の高騰、インバウンド需要の影響などで、新築・中古マンションの高値が続いています。

2月の「首都圏新築分譲マンション市場動向」(不動産経済研究所)は、1戸当たりの平均価格が前年同月比で10カ月連続のアップとなっており、「首都圏における中古マンションの価格動向」(アットホーム)においても、首都圏の中古マンション1戸当たり平均価格は、前月比、前年同月比ともに19カ月連続で上昇しています。

また、不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した、2月の「全国主要都市の賃貸マンション・アパート募集家賃動向」によると、マンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下の首都圏全エリア、名古屋などの11エリアが全面積帯で前年同月を上回りました。シングル向きのマンションで



昨年来、顕著な推移を見せる賃貸市場にあって、中東情勢の行方が今後の賃貸経営に不確実性を投げかけています

資の活況に影響されていますが、賃貸住宅にかかる保守・修繕・備品関連等の維持経費の価格高騰によるしわ寄せも見逃せません。今後、入居促進を図るために必要なリフォームや、人気の設備機器を導入するのにかかる経費と、家賃設定の釣り合いが難しくなりそうです。

ところで、賃貸住宅の新設の動きが鈍くなっています。国土交通省が公表した『民間住宅ローンの実態に関する調査』結果によると、2024年度の賃貸住宅向け新規貸出額は3兆8184億円で、前年度より3647億円増加し、過去4年間で一番の実績となっています。

また、日銀が物価高を抑えるために、金利の利上げに踏み切るとの観測も見られ、金利の押し上げが、今後のローン借り入れに影響する

ローン借り入れに影響する日銀の金利の利上げ

また、日銀が物価高を抑えるために、金利の利上げに踏み切るとの観測も見られ、金利の押し上げが、今後のローン借り入れにどのよう影響するか、注目されています。

さて、不動産取引の活況を示す事例として、年間約30万円の取引価格情報をもとに、不動産価格の動向を指数化した「不動産価格指数」(国土交通省)によると、マンション・アパート(二棟)の昨年10～12月期の価格指数は、前期比1.2%増の176.1。こうした上昇傾向に合わせ、最高値を更新しています。

賃貸市場を取り巻く景気動向

内閣府「景気ウォッチャー調査」景気は持ち直しの動きに弱さ 中東情勢による不透明感

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「景気ウォッチャー調査」(街角景気)によると、3月の景気の現状判断指数(DI)は、前月比6.7ポイント下回り42.2で、2カ月ぶりに低下しました。

2～3カ月前の景気の先行きに対する判断DIでは、家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが低下したことから、前月を11.3ポイント下回っており、38.7となつています。

そして、景気ウォッチャーの見方は、「景気は中東情勢によるマインド面の押し下げを背景に、このところ持ち直しの動きに弱さがみられる。先行きについては、中東情勢による不透明感がみられる」とまとめています。

「TDB景気動向調査(全国)」3月の景気DIは2カ月ぶりに悪化

(株)帝国データバンクから4月3日に発表された2026年3月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、3月の景気DIは、前月比1.4ポイント減の42.9で、2カ月ぶりに悪化しました。

今後の国内景気は、「高まる不確実性のなかで下振れリスクをとめないつつ、弱含みで推移するとみられる」と捉えています。



中東情勢が景気の行方の重しになっています

また、業界別で不動産DIは、前月比1.3ポイント減の48.3と下落しました。

「子育て支援型共同住宅サポートセンター」HPより

賃貸マーケット情報

ニュースフラッシュ

「子育て支援型共同住宅推進事業」の募集開始 子どもの安全確保に役立つ設備の支援

子育てに配慮した賃貸アパート・マンションの新築と、改修の取り組みの対策費が補助される、「子育て支援型共同住宅推進事業」の新年度の募集を国土交通省が開始しました。

この事業は、共同住宅(分譲マンション及び賃貸住宅)を対象に、転落防止の手すりや補助錠の設置、防犯性の高い窓や玄関ドアの設置、防犯・安心性の確保のための宅配ボックスの設置など、事故防止や不審者の侵入防止を目的とした、子どもの安全確保に役立つ設備の設置に対する支援です。

また、キッズルーム・集会所などの多目的室の設置や、遊具・水遊び場・砂場のプレイロットの設置など、居住者間や地域との交流を促す施設の設置に対しても支援されるものです。

補助額の上限は、新築で125万円(戸)～625万円(棟)、改修では120万円(戸)～600万円(棟)。応募方法は、事務局(子育て支援型共同住宅サポートセンター)による事前審査を受けた上で、交付申請書を事務局に提出します。

