

## 東京カンテイ、全国分譲マンションを対象に四半期ベースで賃貸戸数&amp;中古戸数を調査

**2025年の第4四半期での市場総戸数は143,414戸、ピーク時から減少****賃貸戸数は38,518戸でシェアは26.9%、各圏域でのシェアも概ね20%~30%に収斂**

## ●主要都市での分譲マンション賃貸戸数ランキングの第1位は東京23区、定期借家シェアも高水準

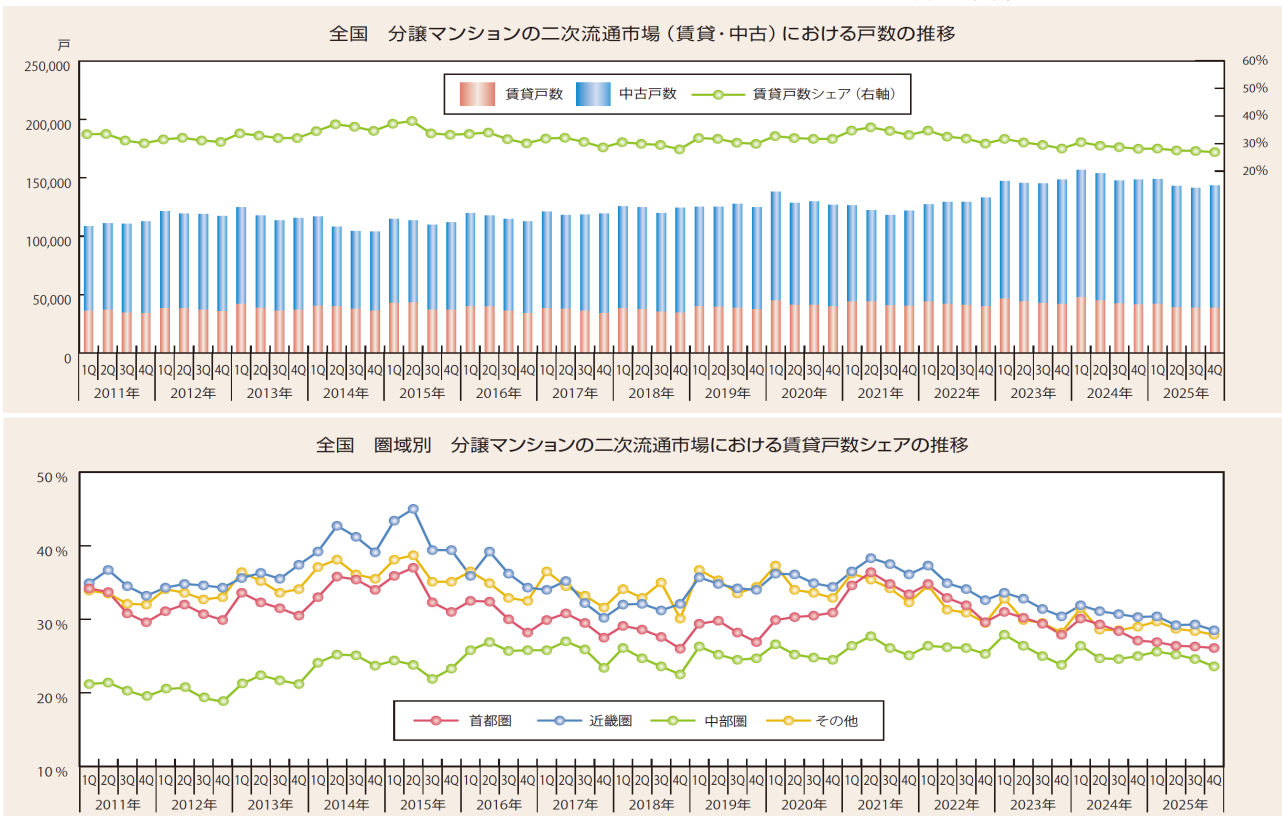
全国での分譲マンションの二次流通市場における総戸数は2023年を境に一段と押し上がる動きを見せており、2024年の第1四半期には156,855戸と直近での最高値を記録していたが、その後は主に賃貸戸数の減少が影響する形で徐々に水準を下げてきている。これらの動きは二次流通市場における賃貸戸数シェアにも表れており、2024年の第1四半期に30.5%だったシェアは直近にかけて縮小しつつある。中部圏では2014年以降25%前後の水準で安定しているのに対して、他の圏域では2015年を境に縮小傾向に転じており、各圏域での賃貸戸数シェアの差は縮まって概ね20%~30%の間に収斂しつつある。

右表の分譲マンション賃貸戸数ランキングを見ると、第1位の東京23区が突出しており、次点の大阪市でもその1/3の規模に達していない。また、首都圏の主要都市であっても東京23区や横浜市を除けば分譲マンションが賃貸として流通する戸数規模は決して大きくないことが窺える。一方、定期借家シェアを見てみると、東京23区では34.4%と非常に高い数値を示しているのに対して前出の大阪市では12.8%に留まるなど、定期借家シェアが必ずしも賃貸戸数の多寡に比例していない点は非常に興味深い。なお、定期借家シェアが全国平均を上回っている主要都市は東京23区をはじめ横浜市や川崎市など、いずれも首都圏に位置している。

全国 主要都市別 分譲マンション賃貸戸数

| 順位 | 都市名   | 賃貸戸数   | 定期借家シェア |
|----|-------|--------|---------|
| 1  | 東京23区 | 10,523 | 34.4%   |
| 2  | 大阪市   | 2,978  | 12.8%   |
| 3  | 横浜市   | 1,987  | 19.7%   |
| 4  | 名古屋市  | 1,802  | 13.8%   |
| 5  | 神戸市   | 1,623  | 7.5%    |
| 6  | 福岡市   | 1,366  | 11.2%   |
| 7  | 京都市   | 1,301  | 13.9%   |
| 8  | 札幌市   | 1,021  | 11.0%   |
| 9  | 仙台市   | 615    | 8.9%    |
| 10 | 広島市   | 612    | 4.2%    |
| 11 | 川崎市   | 554    | 30.1%   |
| 12 | さいたま市 | 415    | 20.5%   |
| 13 | 北九州市  | 399    | 4.8%    |
| 14 | 千葉市   | 391    | 14.6%   |
| 15 | 新潟市   | 338    | 2.4%    |
| 16 | 熊本市   | 312    | 5.1%    |
| 17 | 岡山市   | 243    | 3.3%    |
| 18 | 堺市    | 186    | 10.8%   |
| 19 | 相模原市  | 185    | 20.0%   |
| 20 | 浜松市   | 161    | 3.1%    |
| 21 | 静岡市   | 95     | 11.6%   |
| 全国 |       | 38,518 | 18.3%   |

※2025年第4四半期時点



全国 分譲マンションの二次流通市場(賃貸・中古)における戸数の推移

| 四半期    |    | 賃貸戸数   |        |       |        |        | 中古戸数   |        |       |        |         | 市 場<br>総戸数 |
|--------|----|--------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|---------|------------|
|        |    | 首都圏    | 近畿圏    | 中部圏   | その他    |        | 首都圏    | 近畿圏    | 中部圏   | その他    |         |            |
| 2011 年 | 1Q | 19,453 | 8,389  | 1,570 | 6,821  | 36,233 | 37,440 | 15,626 | 5,844 | 13,315 | 72,225  | 108,458    |
|        | 2Q | 19,748 | 8,911  | 1,637 | 6,837  | 37,133 | 38,930 | 15,362 | 6,003 | 13,562 | 73,857  | 110,990    |
|        | 3Q | 18,344 | 8,098  | 1,560 | 6,398  | 34,400 | 41,132 | 15,380 | 6,123 | 13,504 | 76,139  | 110,539    |
|        | 4Q | 18,048 | 8,037  | 1,573 | 6,265  | 33,923 | 42,926 | 16,140 | 6,481 | 13,337 | 78,884  | 112,807    |
| 2012 年 | 1Q | 20,666 | 8,853  | 1,779 | 7,060  | 38,358 | 45,717 | 16,980 | 6,884 | 13,643 | 83,224  | 121,582    |
|        | 2Q | 20,973 | 8,800  | 1,727 | 6,841  | 38,341 | 44,513 | 16,456 | 6,616 | 13,516 | 81,101  | 119,442    |
|        | 3Q | 19,948 | 8,848  | 1,604 | 6,610  | 37,010 | 45,060 | 16,760 | 6,696 | 13,599 | 82,115  | 119,125    |
|        | 4Q | 19,005 | 8,778  | 1,532 | 6,600  | 35,915 | 44,588 | 16,777 | 6,604 | 13,375 | 81,344  | 117,259    |
| 2013 年 | 1Q | 22,770 | 9,757  | 1,817 | 7,623  | 41,967 | 45,001 | 17,636 | 6,770 | 13,329 | 82,736  | 124,703    |
|        | 2Q | 20,448 | 9,423  | 1,865 | 6,981  | 38,717 | 42,943 | 16,565 | 6,472 | 12,852 | 78,832  | 117,549    |
|        | 3Q | 19,142 | 8,763  | 1,798 | 6,592  | 36,295 | 41,717 | 15,928 | 6,494 | 13,016 | 77,155  | 113,450    |
|        | 4Q | 18,828 | 9,640  | 1,798 | 6,727  | 36,993 | 42,806 | 16,119 | 6,665 | 13,024 | 78,614  | 115,607    |
| 2014 年 | 1Q | 20,460 | 10,261 | 2,076 | 7,540  | 40,337 | 41,451 | 15,942 | 6,555 | 12,768 | 76,716  | 117,053    |
|        | 2Q | 20,307 | 10,502 | 2,010 | 7,091  | 39,910 | 36,421 | 14,106 | 5,967 | 11,532 | 68,026  | 107,936    |
|        | 3Q | 19,446 | 9,770  | 1,914 | 6,536  | 37,666 | 35,464 | 13,966 | 5,715 | 11,570 | 66,715  | 104,381    |
|        | 4Q | 18,716 | 9,144  | 1,809 | 6,394  | 36,063 | 36,392 | 14,269 | 5,828 | 11,598 | 68,087  | 104,150    |
| 2015 年 | 1Q | 21,487 | 11,644 | 2,028 | 7,571  | 42,730 | 38,346 | 15,191 | 6,277 | 12,288 | 72,102  | 114,832    |
|        | 2Q | 21,841 | 11,949 | 1,903 | 7,711  | 43,404 | 37,169 | 14,609 | 6,109 | 12,210 | 70,097  | 113,501    |
|        | 3Q | 18,454 | 9,963  | 1,696 | 6,957  | 37,070 | 38,695 | 15,317 | 6,052 | 12,860 | 72,924  | 109,994    |
|        | 4Q | 17,886 | 10,399 | 1,840 | 6,923  | 37,048 | 39,861 | 15,987 | 6,053 | 12,805 | 74,706  | 111,754    |
| 2016 年 | 1Q | 20,516 | 9,473  | 2,165 | 7,965  | 40,119 | 42,669 | 16,896 | 6,230 | 13,868 | 79,663  | 119,782    |
|        | 2Q | 20,153 | 10,135 | 2,249 | 7,395  | 39,932 | 41,957 | 15,745 | 6,108 | 13,774 | 77,584  | 117,516    |
|        | 3Q | 18,193 | 9,183  | 2,129 | 6,802  | 36,307 | 42,382 | 16,162 | 6,142 | 13,868 | 78,554  | 114,861    |
|        | 4Q | 16,598 | 8,552  | 2,138 | 6,672  | 33,960 | 42,288 | 16,391 | 6,154 | 13,884 | 78,717  | 112,677    |
| 2017 年 | 1Q | 18,914 | 8,870  | 2,248 | 8,438  | 38,470 | 44,323 | 17,201 | 6,461 | 14,670 | 82,655  | 121,125    |
|        | 2Q | 19,084 | 8,940  | 2,254 | 7,725  | 38,003 | 42,973 | 16,448 | 6,108 | 14,694 | 80,223  | 118,226    |
|        | 3Q | 18,376 | 8,116  | 2,168 | 7,561  | 36,221 | 43,836 | 17,079 | 6,193 | 15,207 | 82,315  | 118,536    |
|        | 4Q | 17,398 | 7,600  | 1,935 | 7,187  | 34,120 | 45,960 | 17,540 | 6,317 | 15,538 | 85,355  | 119,475    |
| 2018 年 | 1Q | 19,314 | 8,468  | 2,170 | 8,389  | 38,341 | 47,099 | 17,977 | 6,154 | 16,210 | 87,440  | 125,781    |
|        | 2Q | 18,938 | 8,571  | 2,031 | 7,725  | 37,265 | 47,309 | 18,106 | 6,186 | 15,747 | 87,348  | 124,613    |
|        | 3Q | 17,640 | 7,973  | 1,928 | 7,803  | 35,344 | 46,164 | 17,566 | 6,255 | 14,479 | 84,464  | 119,808    |
|        | 4Q | 17,158 | 8,559  | 1,848 | 7,047  | 34,612 | 48,747 | 18,118 | 6,355 | 16,387 | 89,607  | 124,219    |
| 2019 年 | 1Q | 19,463 | 9,679  | 2,058 | 8,860  | 40,060 | 46,722 | 17,432 | 5,782 | 15,264 | 85,200  | 125,260    |
|        | 2Q | 19,479 | 9,320  | 1,955 | 8,890  | 39,644 | 45,990 | 17,461 | 5,806 | 16,326 | 85,583  | 125,227    |
|        | 3Q | 18,349 | 9,494  | 2,140 | 8,713  | 38,696 | 46,634 | 18,298 | 6,584 | 17,298 | 88,814  | 127,510    |
|        | 4Q | 17,072 | 9,390  | 2,070 | 8,773  | 37,305 | 46,333 | 18,250 | 6,315 | 16,737 | 87,635  | 124,940    |
| 2020 年 | 1Q | 20,345 | 11,440 | 2,559 | 10,728 | 45,072 | 47,658 | 20,147 | 7,045 | 18,040 | 92,890  | 137,962    |
|        | 2Q | 18,716 | 10,638 | 2,423 | 9,315  | 41,092 | 43,108 | 18,822 | 7,204 | 18,087 | 87,221  | 128,313    |
|        | 3Q | 19,314 | 10,298 | 2,401 | 9,161  | 41,174 | 44,071 | 19,250 | 7,273 | 18,103 | 88,697  | 129,871    |
|        | 4Q | 19,125 | 9,874  | 2,336 | 8,751  | 40,086 | 42,705 | 18,857 | 7,190 | 17,814 | 86,566  | 126,652    |
| 2021 年 | 1Q | 21,121 | 10,534 | 2,533 | 9,699  | 43,887 | 39,998 | 18,319 | 7,058 | 17,107 | 82,482  | 126,369    |
|        | 2Q | 21,733 | 10,627 | 2,572 | 9,043  | 43,975 | 38,046 | 17,089 | 6,708 | 16,535 | 78,378  | 122,353    |
|        | 3Q | 20,218 | 9,995  | 2,356 | 8,372  | 40,941 | 37,851 | 16,679 | 6,662 | 16,076 | 77,268  | 118,209    |
|        | 4Q | 19,992 | 9,899  | 2,376 | 8,150  | 40,417 | 39,834 | 17,536 | 7,093 | 17,108 | 81,571  | 121,988    |
| 2022 年 | 1Q | 21,706 | 10,756 | 2,559 | 9,164  | 44,185 | 40,612 | 18,059 | 7,126 | 17,293 | 83,090  | 127,275    |
|        | 2Q | 21,088 | 10,213 | 2,637 | 8,141  | 42,079 | 42,984 | 19,021 | 7,437 | 17,876 | 87,318  | 129,397    |
|        | 3Q | 20,401 | 10,018 | 2,649 | 8,058  | 41,126 | 43,481 | 19,382 | 7,503 | 18,033 | 88,399  | 129,525    |
|        | 4Q | 19,620 | 9,852  | 2,642 | 7,769  | 39,883 | 46,561 | 20,347 | 7,816 | 18,536 | 93,260  | 133,143    |
| 2023 年 | 1Q | 22,539 | 11,174 | 3,200 | 9,758  | 46,671 | 50,193 | 22,072 | 8,261 | 20,009 | 100,535 | 147,206    |
|        | 2Q | 21,805 | 10,777 | 2,936 | 8,730  | 44,248 | 50,411 | 22,073 | 8,182 | 20,513 | 101,179 | 145,427    |
|        | 3Q | 21,014 | 10,259 | 2,822 | 8,728  | 42,823 | 50,543 | 22,389 | 8,456 | 20,892 | 102,280 | 145,103    |
|        | 4Q | 20,364 | 10,216 | 2,746 | 8,599  | 41,925 | 52,544 | 23,370 | 8,778 | 21,924 | 106,616 | 148,541    |
| 2024 年 | 1Q | 22,902 | 11,388 | 3,260 | 10,322 | 47,872 | 53,088 | 24,330 | 9,093 | 22,472 | 108,983 | 156,855    |
|        | 2Q | 21,636 | 11,146 | 3,052 | 9,168  | 45,002 | 52,180 | 24,668 | 9,302 | 22,900 | 109,050 | 154,052    |
|        | 3Q | 19,924 | 10,604 | 2,925 | 8,895  | 42,348 | 50,172 | 23,886 | 8,954 | 22,303 | 105,315 | 147,663    |
|        | 4Q | 19,165 | 10,581 | 2,978 | 8,917  | 41,641 | 51,643 | 24,297 | 8,926 | 21,817 | 106,683 | 148,324    |
| 2025 年 | 1Q | 18,922 | 10,689 | 3,081 | 9,294  | 41,986 | 51,404 | 24,502 | 8,939 | 21,956 | 106,801 | 148,787    |
|        | 2Q | 17,768 | 9,867  | 2,934 | 8,693  | 39,262 | 49,469 | 23,979 | 8,727 | 21,546 | 103,721 | 142,983    |
|        | 3Q | 17,501 | 9,723  | 2,847 | 8,516  | 38,587 | 48,989 | 23,465 | 8,746 | 21,500 | 102,700 | 141,287    |
|        | 4Q | 17,689 | 9,613  | 2,746 | 8,470  | 38,518 | 49,985 | 24,129 | 8,890 | 21,892 | 104,896 | 143,414    |

※首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

※近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

※中部圏：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県