

東京カンテイ、全国の主要都市における分譲マンション賃貸マーケットのトレンドを分析

名古屋市の分譲マンションm²賃料、アベノミクス以降で 1.3 倍以上に

同じ築 30 年までの中古坪単価は 2 倍以上も上昇、東京 23 区や大阪市に比べてやや見劣り

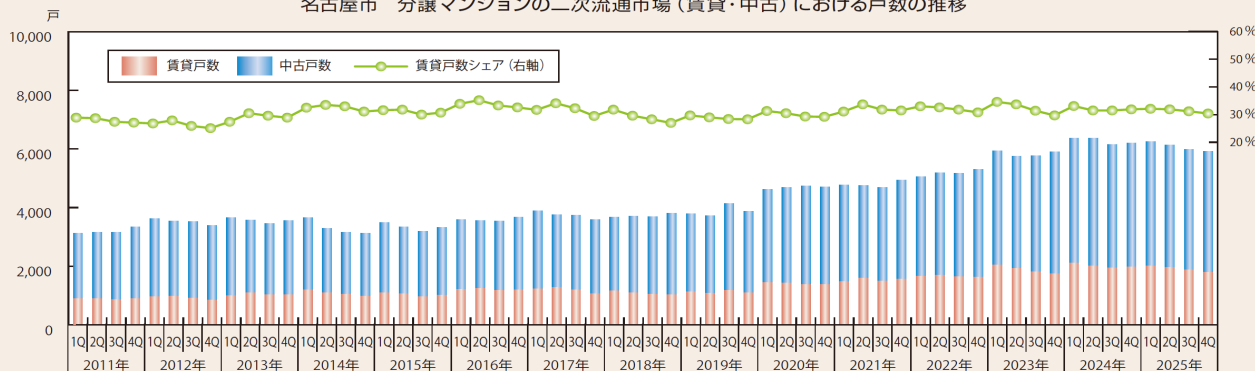
●分譲マンション賃貸戸数

対象期間の 2011 年～2025 年に渡って緩やかな増加基調で推移しており、2017 年の第 2 四半期には当時までの最高値である 1,281 戸を記録していた。2018 年～2019 年には築年数が比較的古い物件を中心に中古マンション市場への流通にシフトしたことも響いて戸数規模はやや縮小したが、1 千戸の大台は堅持していた。コロナ禍の 2020 年以降になると投資ニーズの高まりを受けて賃貸戸数の増加ペースは加速していくこととなり、2023 年～2025 年の第 1 四半期には季節的要因も影響して、いずれも 2 千戸を超える水準を示している。

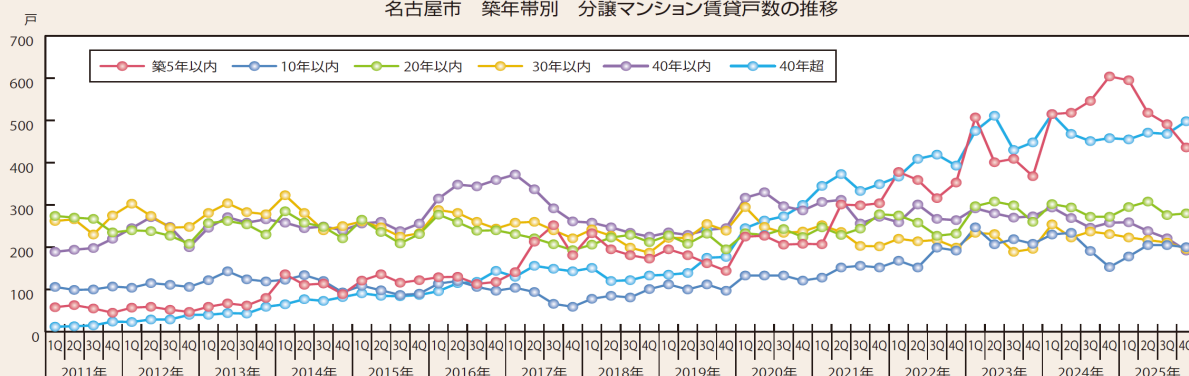
名古屋市における分譲マンション賃貸戸数は不動産インフレ局面を経て 2 倍程度にまで拡大したわけだが、築年帯別での推移を見ると築年数が比較的浅い「築 5 年以内」や「築 10 年以内」から生じる賃貸戸数が対象期間を通して増加基調で推移するといった特徴が見て取れる。他の主要都市と同じく、名古屋市の新築マンション市場においても販売価格の高騰に伴って供給戸数が年々絞り込まれてきており、供給先も JR 名古屋駅の東側エリアをはじめ市内中心部に限られてきている。そのような状況下で大規模タワーマンションや駅近コンパクトマンションなど投資ニーズの受け皿になり得る物件の存在感が相対的に大きくなっていることも築浅物件からの賃貸戸数の増加に拍車を掛ける一因となっているようだ。ただ、このような特徴が見られる中でも、インフレの強まりを背景に二次流通市場において割安な築古物件の存在感が増しているといった共通点も確認されている。

コンスタントに増加してきた分譲マンション賃貸戸数だが、2025 年に入ってから前年同期を下回り続けている。各築年帯での推移を見てみると、「築 5 年以内」のみが急激に減少してきており、それ以外で特に目立った動きはない。中古マンション市場においても「築 5 年以内」は特段増加していないことから、二次流通市場におけるスタンスの変化が生じているわけではなく、単純に新築マンションの供給戸数自体が昨今減少してきている影響によるものと見るのが妥当であろう。

名古屋市 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

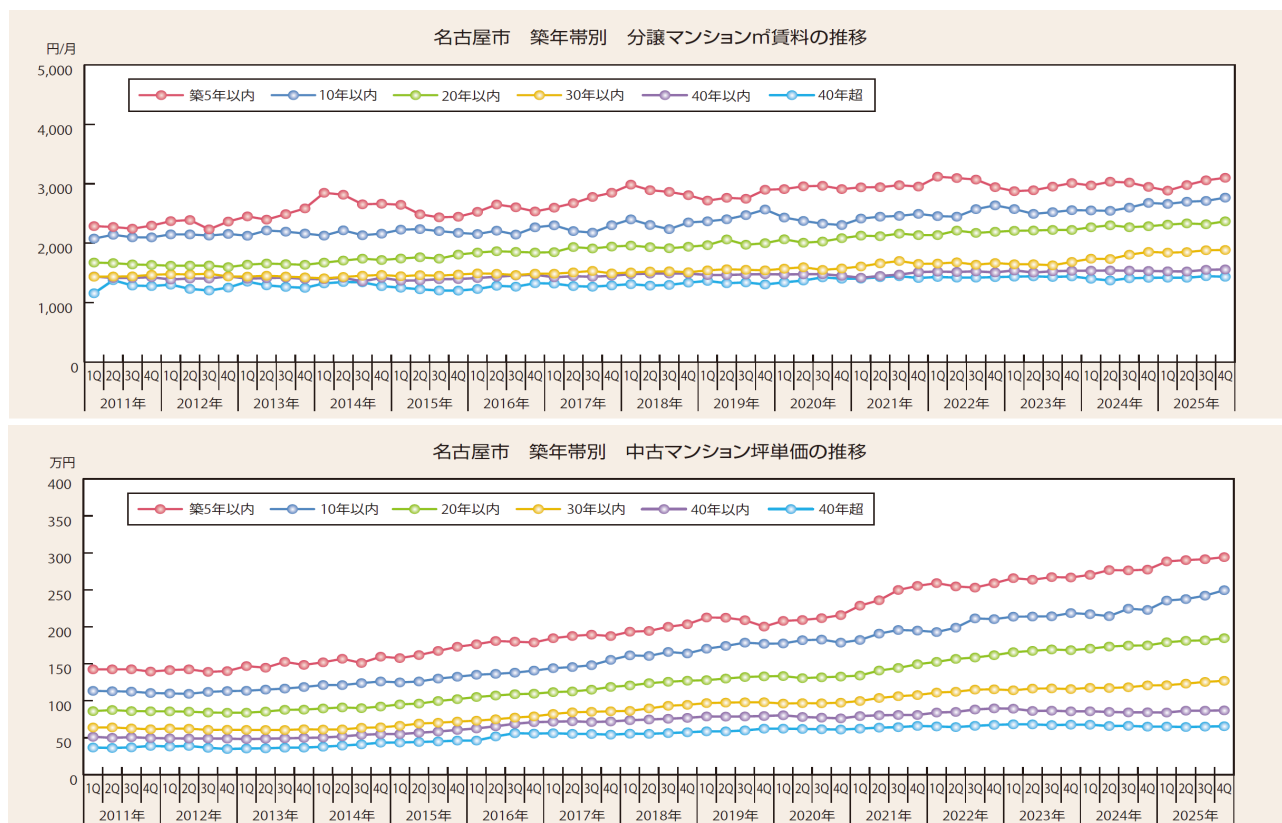


名古屋市 築年帯別 分譲マンション賃貸戸数の推移



対象期間を通して分譲マンション㎡賃料の上昇度合いは中古マンション坪単価に比べてかなり小さく、また築年帯による差も中古マンション坪単価ほど拡大していない。「築 10 年以内」を見てみると、基本的には非常に緩やかな上昇基調で推移している。不動産インフレ局面に入ってから 2 千円台の前半で推移し続け、コロナ禍の直前だった 2019 年の第 4 四半期時点では 2,566.1 円/月と 2 千円台の半ばまで水準を伸ばしていた。2013 年の第 1 四半期を 100 とした場合の指数は 120.8 で、アベノミクスが始まって以降で賃料水準は 2 割押し上がっていた。また、同時期における他の築年帯についても見てみると、「築 5 年以内」は 118.3、「築 20 年以内」は 122.0、「築 30 年以内」は 107.3、「築 40 年以内」は 105.4、「築 40 年超」は 96.5 で、築年数が浅いほど賃料水準の上昇度合いも大きくなる傾向は他の主要都市と同じだが、「築 40 年超」はむしろアベノミクス以前の水準を下回る結果となった。一方、中古マンション坪単価の指数は 2016 年の第 2 四半期までに全ての築年帯で 120 ポイントを超えており、2019 年の第 4 四半期時点では前出した分譲マンション賃料の数値を 20～80 ポイントも上回っていた。中古マンション市場では買取再販業者によってリノベーションされた築古物件が数多く流通していたため、賃料水準が伸び悩む中でも価格水準は上振れて他の主要都市に比べて指数の差が大きくなったものと推察される。

コロナ禍となった 2020 年以降では後れを取っていた築古物件においても不動産インフレ局面入り以前の水準を上回るようになり、直近にかけて緩やかながら賃料水準は押し上がってきている。「築 10 年以内」はコロナ禍当初からの数年間に渡って伸び悩んでいたが、世界的な物価高が本格化し始めた 2022 年を境に上値を伸ばしてきており、2025 年の第 4 四半期には 2,766.0 円/月と対象期間における最高値を更新している。この時点での分譲マンション㎡賃料指数(2013 年の第 1 四半期を 100 とした場合)を見てみると、「築 5 年以内」は 126.5、「築 10 年以内」は 130.2、「築 20 年以内」は 144.5、「築 30 年以内」は 131.2、「築 40 年以内」は 111.0、「築 40 年超」は 106.1 で、いずれの築年帯もコロナ禍以降で 10～20 ポイント程度しか上昇していなかった。一方、中古マンション坪単価の指数は 2021 年の第 1 四半期までに全ての築年帯で 150 ポイントを超えており、2025 年の第 4 四半期時点で「築 5 年以内」は 200.3、「築 10 年以内」は 219.8、「築 20 年以内」は 220.0、「築 30 年以内」は 209.6、「築 40 年以内」は 180.5、「築 40 年超」は 184.8 と、築 30 年までの物件では価格水準がアベノミクス以降で 2 倍以上も上昇していた。



名古屋市 分譲マンション㎡賃料&中古マンション坪単価の推移

四半期		分譲マンション㎡賃料 (円 / 月)							中古マンション坪単価 (万円)						
		築 5 年以内	10 年以内	20 年以内	30 年以内	40 年以内	40 年超		築 5 年以内	10 年以内	20 年以内	30 年以内	40 年以内	40 年超	
2011 年	1Q	2,286.9	2,077.5	1,674.1	1,436.2	1,439.7	1,157.7	1,635.8	142.5	113.4	86.0	63.9	51.3	36.8	82.0
	2Q	2,272.5	2,141.5	1,665.0	1,439.3	1,415.4	1,378.5	1,635.5	142.5	112.9	87.5	64.0	49.9	36.2	81.4
	3Q	2,243.9	2,098.7	1,642.8	1,441.7	1,416.7	1,287.7	1,622.3	142.6	112.4	86.0	62.6	50.8	37.0	80.1
	4Q	2,295.2	2,097.7	1,633.9	1,468.8	1,427.3	1,279.2	1,611.9	139.5	110.5	85.8	61.5	49.6	39.0	78.6
2012 年	1Q	2,370.6	2,147.9	1,620.5	1,479.3	1,389.6	1,302.5	1,611.2	141.5	109.9	85.7	62.5	49.2	38.2	78.7
	2Q	2,389.3	2,147.5	1,622.9	1,475.0	1,405.5	1,231.2	1,617.6	142.5	109.4	85.3	62.2	49.0	39.0	77.4
	3Q	2,232.9	2,128.3	1,624.6	1,485.4	1,405.5	1,204.3	1,610.1	139.1	112.0	84.1	60.7	49.0	36.4	75.9
	4Q	2,363.7	2,155.6	1,597.0	1,440.4	1,442.2	1,252.8	1,610.8	140.1	113.1	83.8	60.8	48.8	34.8	75.6
2013 年	1Q	2,450.5	2,124.8	1,638.9	1,437.6	1,403.8	1,352.7	1,620.3	146.9	113.5	83.9	60.6	48.2	35.5	76.8
	2Q	2,395.9	2,214.1	1,658.0	1,452.5	1,413.3	1,291.3	1,643.4	144.7	115.1	85.4	60.5	48.7	35.7	77.8
	3Q	2,488.7	2,193.7	1,647.3	1,439.0	1,420.6	1,264.7	1,633.7	152.6	116.5	87.8	60.5	49.2	36.6	78.2
	4Q	2,585.3	2,161.8	1,636.4	1,424.6	1,398.9	1,249.1	1,630.1	148.5	118.6	88.0	61.5	49.8	36.7	78.4
2014 年	1Q	2,847.7	2,127.2	1,673.0	1,409.0	1,394.3	1,324.0	1,703.1	152.0	121.3	89.6	61.1	50.3	37.9	79.1
	2Q	2,814.9	2,216.1	1,707.8	1,431.7	1,418.5	1,346.8	1,721.1	156.8	121.2	91.0	61.3	51.8	39.4	79.1
	3Q	2,653.7	2,133.7	1,739.5	1,452.8	1,357.1	1,342.2	1,699.7	151.1	123.9	90.0	63.5	54.0	41.1	79.9
	4Q	2,663.6	2,160.1	1,716.8	1,465.7	1,418.5	1,277.9	1,670.8	159.6	126.1	92.2	64.1	55.0	43.4	82.4
2015 年	1Q	2,645.4	2,227.7	1,741.8	1,444.7	1,370.2	1,251.4	1,692.0	157.7	124.8	95.1	66.2	55.0	43.6	83.6
	2Q	2,484.9	2,236.3	1,763.4	1,462.3	1,373.7	1,225.0	1,690.9	161.8	126.1	96.2	69.2	56.8	44.3	85.0
	3Q	2,434.7	2,203.6	1,739.5	1,453.1	1,394.9	1,203.8	1,666.1	167.4	130.0	99.7	70.3	58.4	45.0	86.4
	4Q	2,444.5	2,173.5	1,808.2	1,472.1	1,397.0	1,202.2	1,684.8	173.0	132.5	102.2	71.9	60.6	46.2	88.4
2016 年	1Q	2,526.8	2,153.6	1,842.1	1,491.8	1,414.2	1,229.7	1,702.1	176.4	135.2	105.1	73.1	62.6	46.2	90.1
	2Q	2,650.4	2,210.4	1,864.8	1,485.3	1,436.1	1,283.7	1,721.9	180.8	136.4	107.1	75.0	65.5	51.8	91.4
	3Q	2,603.9	2,144.8	1,853.4	1,464.3	1,457.1	1,268.3	1,691.7	179.9	138.0	108.9	77.3	68.9	56.2	94.9
	4Q	2,533.0	2,267.0	1,842.5	1,487.5	1,469.4	1,327.2	1,699.3	178.8	140.8	109.6	78.9	71.1	55.6	95.9
2017 年	1Q	2,597.2	2,300.6	1,848.7	1,486.2	1,427.3	1,320.4	1,714.1	184.6	144.1	111.7	82.2	71.7	56.1	97.0
	2Q	2,672.9	2,203.5	1,934.9	1,508.3	1,444.1	1,278.5	1,781.7	187.6	145.6	112.6	84.4	72.3	55.3	99.2
	3Q	2,777.4	2,176.9	1,911.1	1,534.4	1,435.4	1,268.1	1,837.1	189.4	148.1	115.0	85.1	71.3	55.1	99.1
	4Q	2,848.3	2,301.2	1,943.2	1,491.7	1,451.9	1,289.5	1,814.2	187.5	155.3	118.7	85.8	72.0	54.2	100.6
2018 年	1Q	2,984.8	2,400.4	1,959.3	1,507.4	1,479.4	1,310.7	1,909.8	193.4	161.4	120.7	86.3	73.7	55.5	103.5
	2Q	2,891.3	2,306.1	1,933.1	1,523.0	1,488.6	1,285.6	1,876.5	194.4	160.6	123.8	89.7	74.7	55.3	104.3
	3Q	2,862.6	2,235.8	1,915.1	1,527.3	1,489.6	1,297.7	1,862.9	200.0	166.0	125.7	93.2	75.7	56.3	105.0
	4Q	2,807.5	2,348.4	1,939.8	1,511.5	1,488.7	1,337.0	1,871.5	203.4	164.0	127.1	94.5	76.9	57.4	107.3
2019 年	1Q	2,716.0	2,367.8	1,966.3	1,542.8	1,465.4	1,365.6	1,876.1	212.6	170.4	127.9	96.9	78.8	58.7	110.0
	2Q	2,763.2	2,401.8	2,062.8	1,561.6	1,464.8	1,326.4	1,886.8	212.3	174.1	130.0	97.5	78.6	58.6	110.4
	3Q	2,747.0	2,471.8	1,973.8	1,553.2	1,474.8	1,340.6	1,840.2	208.9	178.6	132.1	97.9	78.8	59.9	109.3
	4Q	2,898.9	2,566.1	2,000.0	1,542.8	1,479.2	1,305.5	1,840.1	200.3	177.1	133.0	98.0	79.4	62.3	108.8
2020 年	1Q	2,909.6	2,431.0	2,065.3	1,572.0	1,474.3	1,341.2	1,877.7	208.0	177.5	133.4	96.2	80.4	62.3	109.1
	2Q	2,956.8	2,374.1	2,007.9	1,595.6	1,478.0	1,372.5	1,881.9	209.2	181.9	130.6	96.8	78.1	61.9	109.0
	3Q	2,965.3	2,327.8	2,027.8	1,550.4	1,479.5	1,425.7	1,879.2	211.7	182.7	131.7	96.6	77.2	61.5	109.6
	4Q	2,909.8	2,305.0	2,084.1	1,574.6	1,452.1	1,402.5	1,860.3	215.8	178.6	132.7	97.4	76.2	61.1	108.5
2021 年	1Q	2,939.1	2,414.1	2,126.7	1,608.2	1,418.5	1,404.2	1,862.6	228.6	182.2	134.1	99.7	79.3	62.3	112.0
	2Q	2,941.6	2,445.3	2,117.7	1,660.6	1,448.6	1,428.3	1,945.5	235.9	190.8	140.9	103.8	80.4	63.7	115.2
	3Q	2,975.2	2,458.9	2,160.8	1,701.0	1,471.5	1,444.6	2,014.4	249.8	195.7	144.4	106.2	80.8	64.3	119.0
	4Q	2,952.1	2,492.8	2,135.7	1,651.5	1,514.1	1,414.6	1,996.9	255.3	194.9	149.4	107.7	80.8	66.0	120.1
2022 年	1Q	3,118.4	2,455.3	2,136.2	1,657.2	1,522.3	1,432.3	2,077.5	259.1	192.9	152.6	111.1	84.1	65.3	122.2
	2Q	3,095.5	2,445.7	2,211.7	1,677.8	1,516.4	1,421.0	2,038.0	254.6	198.8	156.6	112.2	84.9	64.4	123.2
	3Q	3,070.0	2,572.5	2,173.2	1,638.0	1,526.6	1,420.9	2,026.6	253.0	211.4	158.5	115.1	88.2	66.1	126.4
	4Q	2,942.5	2,636.3	2,191.8	1,665.9	1,508.7	1,429.7	2,048.4	258.9	210.4	161.6	115.5	89.7	67.4	128.9
2023 年	1Q	2,874.7	2,573.6	2,208.2	1,645.8	1,542.1	1,437.1	2,079.5	265.8	213.7	165.7	114.2	89.3	68.2	131.0
	2Q	2,890.0	2,492.6	2,213.0	1,646.1	1,506.5	1,442.6	2,010.2	263.6	213.9	167.5	116.5	86.2	68.1	131.8
	3Q	2,951.0	2,521.6	2,222.7	1,627.6	1,527.9	1,432.6	2,070.5	267.2	214.2	169.4	116.7	86.6	67.1	130.4
	4Q	3,011.1	2,555.2	2,222.6	1,685.1	1,536.2	1,441.9	2,061.1	266.7	218.6	168.4	115.8	85.7	67.7	129.9
2024 年	1Q	2,970.3	2,550.5	2,267.7	1,739.3	1,537.5	1,401.9	2,093.4	270.2	217.1	170.5	117.5	85.8	67.6	130.5
	2Q	3,033.8	2,543.7	2,300.7	1,733.8	1,540.0	1,372.6	2,136.8	276.7	214.4	173.3	117.3	84.9	65.9	128.0
	3Q	3,019.6	2,597.6	2,268.1	1,806.4	1,538.0	1,410.1	2,163.7	276.3	224.5	174.6	118.3	84.3	66.1	129.8
	4Q	2,946.6	2,677.3	2,285.3	1,852.5	1,533.0	1,417.9	2,167.9	277.3	222.8	174.8	120.8	84.4	65.0	132.3
2025 年	1Q	2,883.8	2,660.3	2,311.7	1,841.0	1,527.0	1,420.0	2,156.4	288.4	235.5	179.1	121.0	84.1	65.1	133.7
	2Q	2,977.3	2,697.3	2,333.2	1,849.6	1,523.9	1,418.8	2,169.7	290.2	237.5	181.1	123.2	86.6	64.5	135.5
	3Q	3,057.0	2,710.9	2,318.4	1,881.4	1,552.1	1,445.3	2,197.1	291.4	242.1	181.7	125.5	86.6	65.1	136.6
	4Q	3,099.9	2,766.0	2,367.4	1,885.6	1,558.8	1,435.5	2,192.7	294.2	249.5	184.6	127.0	87.0	65.6	137.4