

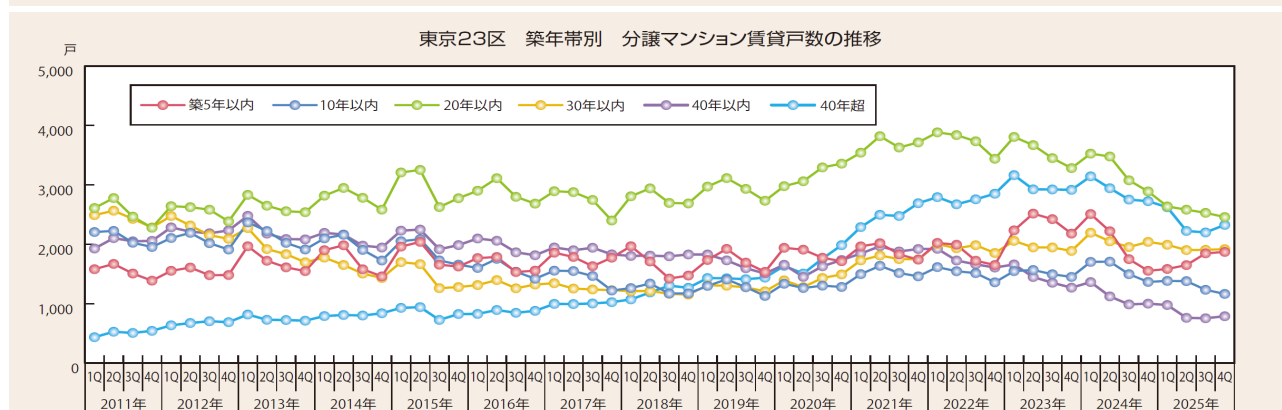
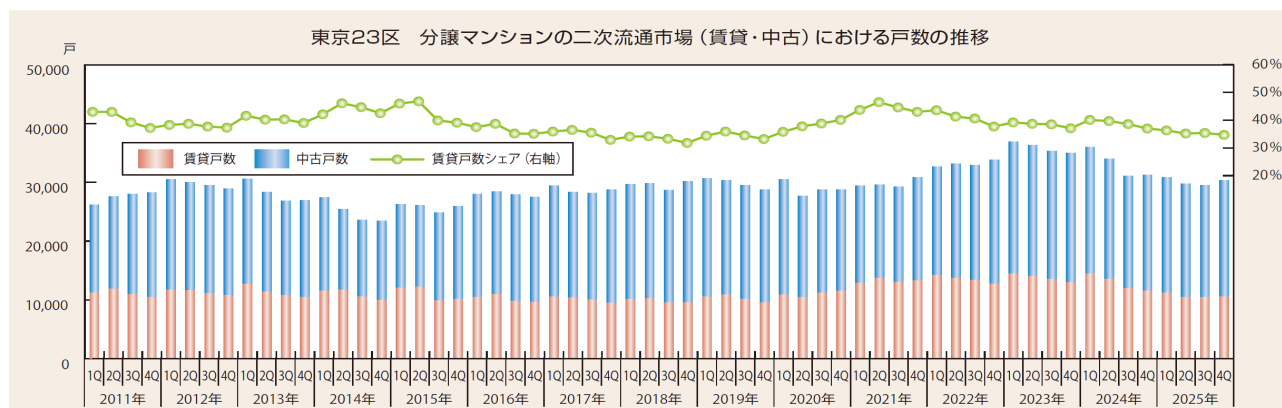
東京カンテイ、全国の主要都市における分譲マンション賃貸マーケットのトレンドを分析

東京 23 区の分譲マンション賃貸料、アベノミクス以降で 1.5 倍以上に
同じ築 30 年までの中古坪単価は 3 倍以上も上昇、コロナ禍を経て上昇度合いの差が拡大

●分譲マンション賃貸戸数

アベノミクスによってマンション価格が上昇局面入りした 2013 年以降も四半期ベースで 1 万戸前後の安定推移を示していたが、コロナ禍 2 年目の 2021 年を境に投資ニーズの高まりを受けて賃貸戸数は着実に増加していき、2022 年～2024 年の第 1 四半期には 1 年間で賃料事例が最も多く発生しやすいという季節的要因も影響して、いずれも 1.4 万戸を超える水準を示す結果となった。築年帯別で見ると、2010 年代においてはマンションストックの多寡に比例する形で 2000 年代の大量供給期に分譲されていた「築 20 年以内」が最も大きい戸数規模を示し続けていた。その後、2020 年～2022 年にかけて戸数を大きく伸ばしていたのは「築 20 年以内」「築 30 年以内」「築 40 年超」で、他の築年帯に関してはほとんど目立った動きがなかった。また、同時期中古マンション市場を見ても「築 30 年以内」や「築 40 年超」といった築年数が比較的古い物件で多くの流通事例が発生しており、二次流通市場においてはインフレの強まりも相俟って賃料や価格が割安なこれらの住戸の存在感が増していった。

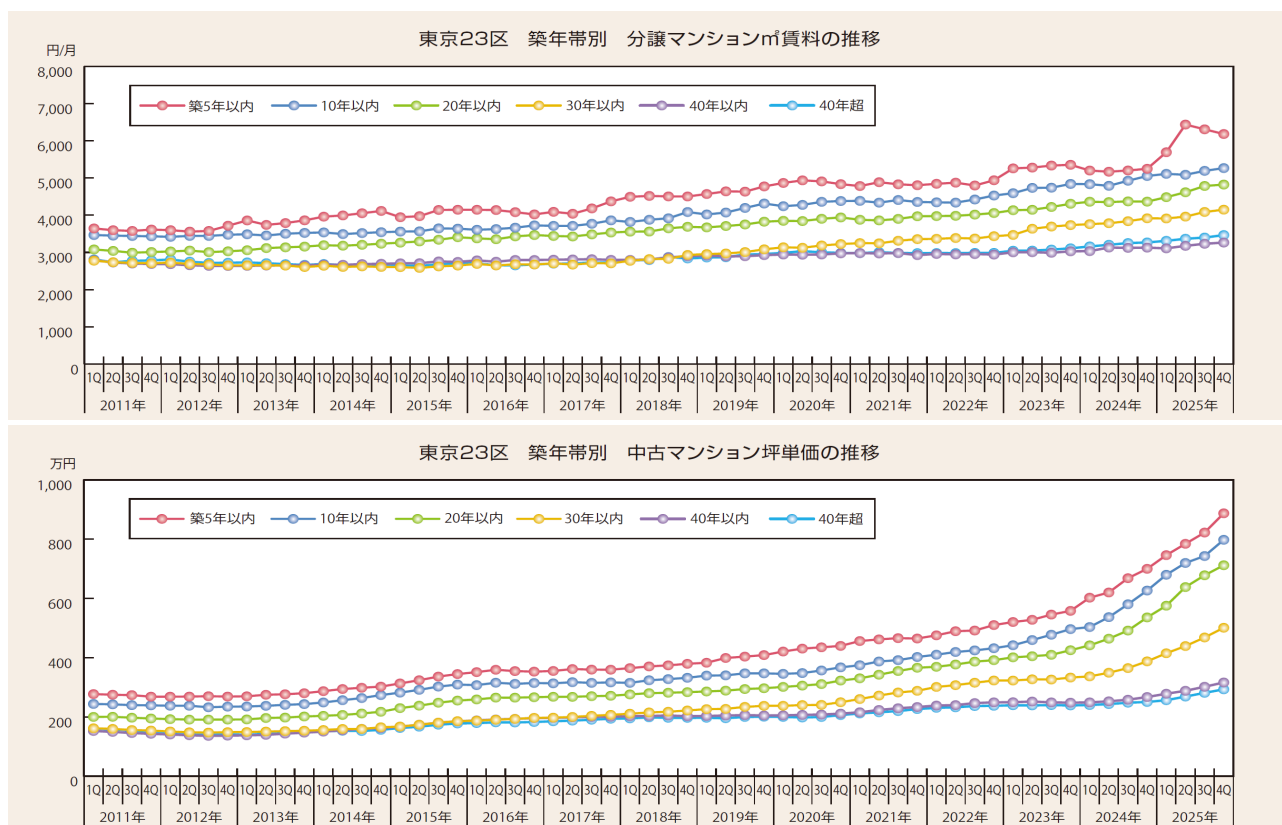
2024 年に入ると分譲マンション賃貸戸数は前年同期を下回り始め、直近では四半期ベースで 1 万戸台まで水準を下げてきている。各築年帯での推移を見てみると、いずれの築年帯もこの 2 年間で賃貸戸数は減少しつつある（「築 5 年以内」に限っては 2025 年に入ってから反転増加）。一方、中古戸数に関しては築年数が比較的浅い物件を中心に増加する動きを示している。資産価値がある程度目減りすることを前提とした場合、投資目的でのマンション取得においては基本的に長期運用によるインカムゲインを狙った動きが中心となるため、賃貸戸数も相応な規模で発生する。しかし、ここ 1～2 年の推移を見る限り二次流通市場では賃貸よりも中古流通させる方向にやや傾きつつあるように見受けられる。昨今、東京 23 区の中古マンション市場では都心部を中心に価格上昇トレンドに一服感も出始めていることから、物件オーナーの中には今が最大のキャピタルゲインが得られる（もしくは差損を最小限に抑えられる）タイミングと捉えて保有する物件のスタンスを変化させ始めている可能性は否定できない。



●分譲マンションm²賃料

不動産インフレ局面に入った 2013 年以降は分譲マンションm²賃料も直近にかけて着実に水準を押し上げてきている。また、中古マンション坪単価と同様に、築年帯による差が徐々に拡大している特徴も見取れる。「築 10 年以内」の分譲マンションm²賃料は不動産インフレ局面に入ってからもしばらくは緩やかな上昇に留まっており、2018 年の第 4 四半期にようやく 4 千円台に達した。コロナ禍の直前であった 2019 年の第 4 四半期には 4,312.8 円/月まで上昇、2013 年の第 1 四半期を 100 とした場合の指数は 123.7 となっており、これはアベノミクスが始まって以降で賃料水準が 2 割強も押し上がっていたことを意味している。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 123.7、「築 20 年以内」は 125.1、「築 30 年以内」は 116.2、「築 40 年以内」は 111.0、「築 40 年超」は 108.2 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を示していた。一方、中古マンション坪単価の指数は 2015 年の第 3 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 20～40 ポイントも上回っていた。

コロナ禍となった 2020 年以降は世界的な物価高や投資ニーズの高まりなども相俟って不動産インフレが一段と加速し、分譲マンション賃貸マーケットにおいてもその影響が一定のタイムラグを経て次第に波及し始めることとなり、築年数が比較的古い物件においても徐々に賃料が押し上がってきている。「築 10 年以内」は 2024 年の第 4 四半期に 5 千円の大台を突破し、2025 年の第 4 四半期には 5,265.6 円/月まで水準を伸ばしてきている。この時点での分譲マンションm²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 160.2、「築 10 年以内」は 151.0、「築 20 年以内」は 157.7、「築 30 年以内」は 156.4、「築 40 年以内」は 123.7、「築 40 年超」は 126.9 で、築 30 年までの賃料水準はアベノミクス以降で 1.5 倍以上まで上昇していたことになる。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 329.1、「築 10 年以内」は 339.4、「築 20 年以内」は 371.6、「築 30 年以内」は 336.0、「築 40 年以内」は 229.4、「築 40 年超」は 209.7 と、同じ築 30 年までの物件であっても価格水準の方がアベノミクス以降で 3 倍以上も上昇するなど、分譲マンション賃料との上昇度合いの差はコロナ禍を経て一段と拡大する動きを見せている。



東京 23 区 分譲マンション賃貸料&中古マンション坪単価の推移

四半期		分譲マンションの賃料 (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	3,644.0	3,466.4	3,079.3	2,776.2	2,791.9	2,810.2	3,107.8	277.1	243.8	200.1	161.7	152.6	159.9	199.5
	2Q	3,596.3	3,450.7	3,040.2	2,735.7	2,728.0	2,733.6	3,060.6	274.9	242.5	200.5	159.6	149.5	157.9	197.1
	3Q	3,576.7	3,441.2	2,991.2	2,717.3	2,700.3	2,772.4	3,029.6	273.6	239.7	197.4	155.8	145.7	154.2	193.6
	4Q	3,613.8	3,432.3	3,009.9	2,707.9	2,688.4	2,785.3	3,028.0	268.4	239.1	194.7	154.1	143.1	149.5	190.9
2012 年	1Q	3,597.0	3,418.6	3,024.9	2,725.2	2,683.4	2,807.6	3,029.8	268.4	237.8	192.5	150.9	140.7	146.0	188.7
	2Q	3,558.7	3,443.2	3,048.3	2,690.0	2,654.1	2,750.2	3,029.7	268.7	237.8	191.0	148.1	138.2	143.2	186.1
	3Q	3,577.1	3,442.8	3,007.4	2,674.4	2,637.4	2,715.3	3,006.5	269.9	232.6	191.0	147.2	136.1	140.5	183.8
	4Q	3,716.7	3,474.5	3,029.2	2,651.1	2,635.0	2,721.3	3,028.0	268.7	234.7	191.1	148.6	136.9	140.8	184.3
2013 年	1Q	3,858.7	3,486.7	3,058.1	2,652.7	2,638.1	2,730.8	3,086.4	269.6	235.1	191.6	149.1	137.9	139.8	184.2
	2Q	3,738.8	3,454.1	3,115.7	2,654.6	2,645.9	2,709.0	3,082.5	274.8	237.5	196.4	150.6	139.5	143.5	186.4
	3Q	3,788.0	3,501.3	3,136.0	2,644.8	2,650.1	2,683.0	3,094.2	276.5	240.8	197.8	152.1	143.6	145.0	189.0
	4Q	3,861.9	3,523.5	3,155.2	2,606.7	2,648.2	2,664.5	3,103.9	280.0	243.3	201.5	153.4	147.0	147.9	191.4
2014 年	1Q	3,960.6	3,536.7	3,192.5	2,640.4	2,671.7	2,686.6	3,163.1	287.0	248.8	203.7	155.9	150.4	151.6	194.9
	2Q	3,993.6	3,492.4	3,180.2	2,608.8	2,665.1	2,659.8	3,163.9	294.2	256.5	206.7	159.4	155.0	153.3	198.0
	3Q	4,052.1	3,519.4	3,203.7	2,623.9	2,684.8	2,667.3	3,167.0	298.4	263.7	211.6	159.3	159.7	152.6	200.3
	4Q	4,114.5	3,542.7	3,233.3	2,609.3	2,693.2	2,645.7	3,171.5	302.3	273.7	217.4	165.2	162.1	156.4	206.4
2015 年	1Q	3,945.1	3,559.2	3,261.7	2,604.0	2,705.9	2,643.3	3,180.4	313.1	282.0	229.7	167.5	167.1	162.6	214.8
	2Q	3,973.7	3,566.0	3,294.6	2,583.0	2,709.2	2,634.8	3,199.0	323.9	291.4	238.0	173.7	173.5	167.0	221.8
	3Q	4,141.0	3,645.1	3,339.7	2,623.0	2,756.8	2,678.0	3,274.5	336.2	302.4	248.0	180.7	180.6	173.8	231.8
	4Q	4,145.7	3,637.6	3,408.0	2,645.5	2,743.5	2,703.3	3,280.2	344.7	309.2	255.2	185.7	185.2	177.9	239.0
2016 年	1Q	4,145.4	3,607.7	3,376.6	2,689.8	2,784.8	2,705.6	3,284.4	351.2	307.3	259.1	187.3	188.3	179.2	242.4
	2Q	4,138.3	3,626.2	3,353.5	2,648.1	2,748.7	2,654.7	3,264.9	359.2	315.5	265.2	190.6	191.5	181.7	247.6
	3Q	4,081.2	3,664.1	3,430.8	2,680.6	2,795.5	2,650.4	3,285.2	354.7	311.6	265.1	193.3	193.4	181.3	246.7
	4Q	4,020.8	3,725.0	3,465.9	2,674.5	2,794.9	2,676.5	3,287.5	352.9	314.5	266.5	196.9	196.1	182.9	249.1
2017 年	1Q	4,090.0	3,712.7	3,441.4	2,705.1	2,803.2	2,696.6	3,314.3	355.1	313.4	268.0	197.6	196.6	185.3	248.5
	2Q	4,038.3	3,711.9	3,428.0	2,671.7	2,810.3	2,701.8	3,301.3	361.6	317.3	267.8	200.0	198.7	187.5	249.8
	3Q	4,182.0	3,769.5	3,484.1	2,710.9	2,816.2	2,728.3	3,338.9	359.7	315.0	270.0	203.7	200.0	190.6	249.6
	4Q	4,371.1	3,861.2	3,534.0	2,705.1	2,798.4	2,724.3	3,395.9	359.4	316.6	271.4	207.1	200.7	193.9	251.3
2018 年	1Q	4,494.5	3,818.7	3,557.7	2,773.1	2,797.2	2,784.3	3,461.1	364.7	315.0	276.0	210.9	202.5	195.1	253.6
	2Q	4,517.7	3,877.2	3,560.3	2,819.2	2,811.6	2,793.7	3,452.1	370.5	323.8	280.2	215.2	203.2	198.6	255.7
	3Q	4,504.4	3,916.3	3,647.8	2,827.2	2,866.0	2,876.6	3,456.1	374.1	327.6	281.6	217.5	204.8	197.0	255.8
	4Q	4,503.1	4,084.8	3,687.7	2,931.2	2,898.3	2,836.9	3,507.6	379.3	332.1	283.6	221.8	202.5	196.9	257.5
2019 年	1Q	4,568.8	4,019.6	3,671.8	2,954.5	2,914.8	2,862.3	3,532.5	382.9	339.5	285.9	226.3	203.2	197.1	259.6
	2Q	4,640.4	4,071.5	3,709.0	2,971.6	2,891.2	2,869.4	3,592.4	399.0	340.3	288.7	227.1	204.8	195.6	260.8
	3Q	4,632.9	4,195.0	3,750.3	3,008.7	2,897.1	2,944.2	3,614.4	403.6	347.1	294.1	233.9	206.1	199.9	265.6
	4Q	4,773.5	4,312.8	3,825.3	3,082.4	2,927.1	2,954.0	3,668.5	408.7	347.1	296.8	237.4	204.9	200.7	266.3
2020 年	1Q	4,866.4	4,241.4	3,848.1	3,137.2	2,942.9	2,988.4	3,720.7	420.7	345.4	301.3	237.6	205.3	200.1	269.3
	2Q	4,936.0	4,276.1	3,841.9	3,124.3	2,938.0	3,031.9	3,764.3	430.6	348.0	305.7	240.0	206.9	198.1	268.7
	3Q	4,908.1	4,359.0	3,902.9	3,185.6	2,944.1	3,002.1	3,742.4	435.0	356.8	310.9	240.6	208.0	199.8	273.7
	4Q	4,833.8	4,380.5	3,939.2	3,223.7	2,974.6	2,985.6	3,720.0	439.7	367.3	322.8	249.6	211.2	206.3	280.1
2021 年	1Q	4,783.4	4,384.5	3,876.6	3,249.2	2,981.6	2,980.0	3,702.2	456.2	374.5	330.3	260.4	215.7	211.7	287.6
	2Q	4,886.6	4,337.3	3,859.9	3,243.9	2,971.3	3,005.1	3,704.0	461.7	387.2	342.5	272.1	223.5	215.7	295.1
	3Q	4,829.9	4,407.8	3,900.4	3,312.8	2,982.5	2,983.1	3,705.1	465.9	391.7	355.0	282.5	229.3	219.8	300.9
	4Q	4,805.0	4,354.8	3,971.1	3,356.1	2,927.2	2,979.7	3,689.8	464.7	402.3	366.0	288.1	233.4	226.5	308.5
2022 年	1Q	4,843.7	4,345.2	3,976.1	3,364.5	2,958.3	2,982.2	3,722.8	475.4	410.1	369.2	301.2	238.4	230.7	314.3
	2Q	4,874.1	4,337.7	3,983.0	3,386.0	2,946.0	2,980.7	3,742.3	489.3	419.2	376.9	307.2	239.9	232.4	318.0
	3Q	4,797.7	4,421.7	4,015.8	3,372.4	2,955.1	2,986.6	3,723.1	491.6	424.6	386.7	315.5	246.7	236.7	322.7
	4Q	4,938.7	4,528.4	4,058.2	3,435.3	2,941.7	2,986.9	3,751.6	510.1	431.9	391.6	323.0	249.2	237.6	326.0
2023 年	1Q	5,258.1	4,590.6	4,134.0	3,469.2	3,002.1	3,044.7	3,893.9	520.4	442.0	401.2	322.8	249.6	239.4	329.8
	2Q	5,279.0	4,733.9	4,145.0	3,635.7	3,005.1	3,047.6	3,997.5	527.8	459.5	404.9	327.0	251.9	238.9	331.4
	3Q	5,334.1	4,738.8	4,220.9	3,694.6	2,990.2	3,075.2	4,032.1	545.4	477.4	409.7	326.2	249.1	239.9	332.9
	4Q	5,354.1	4,839.8	4,306.5	3,733.6	3,028.7	3,109.1	4,064.8	558.0	496.4	425.1	332.9	248.1	238.8	338.5
2024 年	1Q	5,199.8	4,833.8	4,361.3	3,759.0	3,034.4	3,159.9	4,084.3	602.5	503.4	441.6	336.9	249.1	240.1	343.1
	2Q	5,168.4	4,789.6	4,351.6	3,783.9	3,130.3	3,203.9	4,103.7	620.1	536.8	464.1	349.2	252.7	243.3	352.4
	3Q	5,201.8	4,925.5	4,370.8	3,838.7	3,121.5	3,250.1	4,115.0	668.3	580.3	491.5	364.8	258.1	248.0	369.1
	4Q	5,247.4	5,053.4	4,364.2	3,916.1	3,127.9	3,266.7	4,119.8	699.9	626.6	535.9	387.6	267.2	250.5	396.2
2025 年	1Q	5,691.6	5,110.6	4,483.9	3,911.6	3,108.5	3,310.7	4,235.5	746.1	679.9	575.4	414.9	278.3	256.4	424.1
	2Q	6,435.9	5,085.8	4,616.0	3,961.2	3,175.7	3,366.0	4,475.7	784.3	719.7	638.3	439.2	288.2	268.7	453.7
	3Q	6,307.6	5,191.5	4,785.3	4,086.7	3,231.5	3,398.4	4,571.3	822.4	743.1	678.1	468.2	301.8	281.3	481.3
	4Q	6,181.5	5,265.6	4,822.8	4,148.3	3,264.0	3,465.0	4,573.7	887.3	797.9	712.0	501.0	316.3	293.1	514.4