

東京カンテイ、分譲マンションにおける定期借家の多寡および物件属性の傾向を分析

東京都心部の定期借家シェア、「築 5 年以内」では概ね 70%以上

希少性 & 資産性が高い専有面積帯や階層でも高水準、定期借家の平均賃料を押し上げる要因に

●築年帯別での定期借家の傾向

築年帯別での普通借家と定期借家のデータを見てみると、掲出したいずれの行政区においても「築 5 年以内」で定期借家シェアの方が高くなっており、渋谷区を除けば 70%～80%と非常に高水準な数値を示している。対照的に、築年数が古い物件になると多くのケースで普通借家シェアの方が過半数を占めるなど、築年数による一定の傾向が認められる。基本的に築年数が浅い物件ほど賃料水準も高いため、エリア平均で普通借家と定期借家の賃料水準を比較した場合には賃貸住戸の築年による違いが賃料水準の差にも影響を及ぼしている点は否定できない。

●専有面積帯別での定期借家の傾向

「30 ㎡未満」や「30 ㎡～40 ㎡台」といった狭めの住戸が定期借家として貸し出されるケースはかなり少なく、コンパクトタイプでは両シェアはほぼ拮抗し、ファミリータイプからプレミアム住戸を含む「100 ㎡以上」では定期借家シェアが 70%以上にも及んでいる。このような傾向となっている背景としては、例えばワンルームやコンパクトタイプでは若い単身者の入居が多くライフスタイルやライフステージの変化から退去するまでのサイクルも比較的短いため、敢えて定期借家にする必要がないといったことも要因として挙げられる。一方、ファミリータイプ以上の専有面積帯に関しては賃貸物件との競合もさほどなく、その希少性を背景に強気な家賃設定がしやすい。また、最近のような不動産インフレ局面においては物価高に伴って積極的に家賃の値上げを行ったり近い将来の売却を視野に物件を運用するオーナーも増えてきていると聞く。なお、前述した築年帯別での動きもそうだが、このような傾向がはっきりと表れ始めたのはここ数年である。

東京都心部 築年帯別 分譲マンション賃貸市場における普通・定期借家データ (2025 年第 4 四半期)

行政区名	築年帯	賃貸戸数			㎡賃料 (円 / 月)		
		普通借家	定期借家		普通借家	定期借家	
千代田区	築 5 年以内	15 (20.3%)	59 (79.7%)	74	6,182.2	8,684.0	8,176.9
	10 年以内	30 (55.6%)	24 (44.4%)	54	5,336.2	6,896.0	6,029.4
	20 年以内	51 (54.8%)	42 (45.2%)	93	5,243.2	6,775.3	5,935.2
	30 年以内	32 (69.6%)	14 (30.4%)	46	4,658.7	5,769.1	4,996.7
	40 年以内	1 (100.0%)	(0.0%)	1	5,233.6		5,233.6
	40 年超	40 (63.5%)	23 (36.5%)	63	4,087.8	4,457.7	4,222.8
		169 (51.1%)	162 (48.9%)	331	4,958.9	7,072.3	5,993.2
中央区	築 5 年以内	88 (19.8%)	356 (80.2%)	444	5,517.9	5,807.2	5,749.9
	10 年以内	92 (49.7%)	93 (50.3%)	185	5,034.0	5,264.4	5,149.8
	20 年以内	192 (65.8%)	100 (34.2%)	292	4,624.4	4,907.5	4,721.4
	30 年以内	179 (78.5%)	49 (21.5%)	228	4,346.9	4,469.3	4,373.2
	40 年以内	9 (81.8%)	2 (18.2%)	11	4,013.0	3,695.0	3,955.1
	40 年超	63 (79.7%)	16 (20.3%)	79	3,842.4	3,750.3	3,823.8
		623 (50.3%)	616 (49.7%)	1,239	4,643.4	5,412.5	5,025.8
港区	築 5 年以内	100 (26.6%)	276 (73.4%)	376	7,335.2	9,554.6	9,017.5
	10 年以内	57 (41.6%)	80 (58.4%)	137	6,439.4	8,131.2	7,427.3
	20 年以内	161 (40.9%)	233 (59.1%)	394	5,818.4	6,689.1	6,333.3
	30 年以内	171 (62.4%)	103 (37.6%)	274	4,944.4	5,682.6	5,221.9
	40 年以内	23 (95.8%)	1 (4.2%)	24	4,956.4	5,723.5	4,988.3
	40 年超	170 (60.5%)	111 (39.5%)	281	4,258.3	4,438.3	4,329.4
		682 (45.9%)	804 (54.1%)	1,486	5,484.9	7,375.4	6,507.8
渋谷区	築 5 年以内	38 (37.6%)	63 (62.4%)	101	7,076.7	8,454.3	7,936.0
	10 年以内	59 (51.8%)	55 (48.2%)	114	6,134.0	6,919.8	6,513.1
	20 年以内	68 (56.2%)	53 (43.8%)	121	5,609.6	6,466.5	5,984.9
	30 年以内	103 (58.5%)	73 (41.5%)	176	5,062.7	5,634.8	5,300.0
	40 年以内	23 (79.3%)	6 (20.7%)	29	4,212.9	4,263.0	4,223.3
	40 年超	129 (65.2%)	69 (34.8%)	198	4,117.6	4,635.2	4,298.0
		420 (56.8%)	319 (43.2%)	739	5,147.1	6,309.3	5,648.8

東京都心部 専有面積帯別 分譲マンション賃貸市場における普通・定期借家データ (2025 年第 4 四半期)

行政区名	築年帯	賃貸戸数			㎡賃料 (円 / 月)		
		普通借家	定期借家		普通借家	定期借家	
千代田区	30 ㎡未満	33 (76.7%)	10 (23.3%)	43	4,805.0	4,618.8	4,761.7
	30 ㎡～40 ㎡台	95 (74.2%)	33 (25.8%)	128	4,854.3	5,999.4	5,149.5
	50 ㎡台	20 (57.1%)	15 (42.9%)	35	5,520.6	5,480.2	5,503.3
	60 ㎡台	8 (34.8%)	15 (65.2%)	23	4,633.1	5,732.1	5,349.8
	70 ㎡台	3 (8.3%)	33 (91.7%)	36	5,018.8	7,383.5	7,186.4
	80 ㎡～90 ㎡台	5 (13.9%)	31 (86.1%)	36	5,114.1	8,161.5	7,738.3
	100 ㎡以上	5 (16.7%)	25 (83.3%)	30	6,043.5	9,468.0	8,897.3
		169 (51.1%)	162 (48.9%)	331	4,958.9	7,072.3	5,993.2
中央区	30 ㎡未満	106 (89.8%)	12 (10.2%)	118	4,436.5	4,939.3	4,487.6
	30 ㎡～40 ㎡台	244 (67.6%)	117 (32.4%)	361	4,601.1	5,358.9	4,846.7
	50 ㎡台	114 (49.4%)	117 (50.6%)	231	4,573.3	5,323.5	4,953.3
	60 ㎡台	64 (43.8%)	82 (56.2%)	146	4,716.5	4,925.9	4,834.1
	70 ㎡台	59 (26.3%)	165 (73.7%)	224	4,945.5	5,259.6	5,176.9
	80 ㎡～90 ㎡台	33 (25.2%)	98 (74.8%)	131	5,143.5	5,708.8	5,566.4
	100 ㎡以上	3 (10.7%)	25 (89.3%)	28	5,067.0	7,750.2	7,462.7
		623 (50.3%)	616 (49.7%)	1,239	4,643.4	5,412.5	5,025.8
港区	30 ㎡未満	146 (83.0%)	30 (17.0%)	176	4,872.7	6,955.6	5,227.7
	30 ㎡～40 ㎡台	238 (61.0%)	152 (39.0%)	390	5,215.2	6,269.9	5,626.3
	50 ㎡台	101 (41.1%)	145 (58.9%)	246	5,613.3	6,206.9	5,963.2
	60 ㎡台	64 (31.8%)	137 (68.2%)	201	5,817.4	6,966.3	6,600.4
	70 ㎡台	53 (34.2%)	102 (65.8%)	155	5,857.1	6,974.0	6,592.1
	80 ㎡～90 ㎡台	59 (28.6%)	147 (71.4%)	206	6,446.8	8,312.5	7,778.2
	100 ㎡以上	21 (18.8%)	91 (81.2%)	112	7,526.4	10,774.5	10,165.5
		682 (45.9%)	804 (54.1%)	1,486	5,484.9	7,375.4	6,507.8
渋谷区	30 ㎡未満	75 (84.3%)	14 (15.7%)	89	4,678.3	4,928.8	4,717.7
	30 ㎡～40 ㎡台	185 (70.9%)	76 (29.1%)	261	4,878.1	5,653.8	5,104.0
	50 ㎡台	61 (58.7%)	43 (41.3%)	104	5,165.3	6,070.2	5,539.4
	60 ㎡台	49 (45.4%)	59 (54.6%)	108	5,779.9	6,316.4	6,073.0
	70 ㎡台	24 (31.6%)	52 (68.4%)	76	6,035.5	6,447.6	6,317.5
	80 ㎡～90 ㎡台	15 (25.4%)	44 (74.6%)	59	6,411.2	6,900.3	6,776.0
	100 ㎡以上	11 (26.2%)	31 (73.8%)	42	6,286.8	7,787.4	7,394.4
		420 (56.8%)	319 (43.2%)	739	5,147.1	6,309.3	5,648.8

●階層別での定期借家の傾向

階層別による普通借家と定期借家のデータについても見ていくが、ここでは賃貸住戸の所在階とその物件の最高階で区分したデータを掲出してみた。区分を詳細化したことでそれぞれの母数が少なくなってしまう一部ではばらつきも生じているものの、より精緻なデータとなっているので是非参考にさせていただきたい。

物件の最高階と定期借家シェアの関係に着目すると、タワーマンションと称される 20 階以上の物件では定期借家シェアも相応に高い水準を示しており、特に 30 階以上ではいずれの行政区においても賃貸戸数の概ね 2/3 以上が定期借家として流通している。ただし、当該住戸の所在階を見てみると明確な傾向は認められなかった。一方、非タワーマンションでは最高階・所在階を問わず基本的には普通借家の方がシェアを上回るといった傾向を示している。一般的に、物件の最高階や住戸の所在階が大きいほど賃料水準も高くなる。そのため、エリア平均で普通借家と定期借家の賃料水準を比較した場合には賃貸住戸の階層の違いが賃料水準にも影響することは想像に難くない。

これらの属性のバイアスを除くために同一物件＆同一所在階において普通借家と定期借家の㎡賃料を比較してみた。同時期に同一物件の同一所在階で比較できるケースは限られるが、掲出したデータを見てみると必ずしも定期借家の賃料水準が普通借家を大幅に上回っているといった結果にはなっていない。もちろん、強気の家賃設定をしているケースも確認されているが、その反面従来通り普通借家の水準を下回るケースも依然として同程度存在していることがわかる。

東京都心部 階層別 分譲マンション賃貸市場における普通・定期借家データ (2025 年第 4 四半期)

行政区名	最高階	所在階	賃貸戸数			㎡賃料 (円 / 月)		
			普通借家	定期借家		普通借家	定期借家	
千代田区	9 階以下	9 階以下	25 (38.5%)	40 (61.5%)	65	4,122.3	8,158.3	6,606.0
		9 階以下	99 (57.6%)	73 (42.4%)	172	4,869.7	6,194.9	5,432.1
	10 階～19 階	10 階～19 階	34 (54.8%)	28 (45.2%)	62	5,354.6	7,375.6	6,267.3
		10 階～19 階	133 (56.8%)	101 (43.2%)	234	4,993.7	6,522.2	5,653.4
	20 階～29 階	9 階以下	4 (66.7%)	2 (33.3%)	6	5,369.2	5,675.1	5,471.1
		10 階～19 階	4 (44.4%)	5 (55.6%)	9	6,919.1	8,155.1	7,605.8
		20 階～29 階	(0.0%)	2 (100.0%)	2		9,649.6	9,649.6
		20 階～29 階	8 (47.1%)	9 (52.9%)	17	6,144.1	7,936.1	7,092.8
	30 階以上	9 階以下	(0.0%)	3 (100.0%)	3		6,325.1	6,325.1
		10 階～19 階	2 (33.3%)	4 (66.7%)	6	7,559.3	7,971.7	7,834.2
		20 階～29 階	(0.0%)	1 (100.0%)	1		8,952.6	8,952.6
		30 階以上	1 (20.0%)	4 (80.0%)	5	6,563.0	7,349.9	7,192.5
		30 階以上	3 (20.0%)	12 (80.0%)	15	7,227.2	7,434.5	7,393.1
			169 (51.1%)	162 (48.9%)	331	4,958.9	7,072.3	5,993.2
中央区	9 階以下	9 階以下	55 (80.9%)	13 (19.1%)	68	3,927.3	4,354.3	4,009.0
		9 階以下	279 (70.6%)	116 (29.4%)	395	4,518.8	4,665.7	4,561.9
	10 階～19 階	10 階～19 階	66 (48.9%)	69 (51.1%)	135	4,712.7	4,738.3	4,725.8
		10 階～19 階	345 (65.1%)	185 (34.9%)	530	4,555.9	4,692.8	4,603.7
	20 階～29 階	9 階以下	3 (27.3%)	8 (72.7%)	11	4,051.1	4,932.9	4,692.4
		10 階～19 階	12 (63.2%)	7 (36.8%)	19	4,554.9	4,407.2	4,500.5
		20 階～29 階	4 (57.1%)	3 (42.9%)	7	5,525.0	5,221.0	5,394.7
		20 階～29 階	19 (51.4%)	18 (48.6%)	37	4,679.6	4,776.5	4,726.7
	30 階以上	9 階以下	39 (38.6%)	62 (61.4%)	101	4,554.5	5,325.9	5,028.0
		10 階～19 階	52 (36.4%)	91 (63.6%)	143	4,817.9	5,443.8	5,216.2
		20 階～29 階	64 (45.1%)	78 (54.9%)	142	4,834.1	5,515.6	5,208.4
		30 階以上	49 (22.5%)	169 (77.5%)	218	5,686.4	6,316.8	6,175.1
		30 階以上	204 (33.8%)	400 (66.2%)	604	4,981.2	5,808.4	5,529.0
			623 (50.3%)	616 (49.7%)	1,239	4,643.4	5,412.5	5,025.8
港区	9 階以下	9 階以下	178 (55.3%)	144 (44.7%)	322	4,749.6	5,573.1	5,117.9
		9 階以下	233 (54.2%)	197 (45.8%)	430	5,203.0	7,926.7	6,450.9
	10 階～19 階	10 階～19 階	58 (42.3%)	79 (57.7%)	137	5,059.4	8,400.5	6,986.0
		10 階～19 階	291 (51.3%)	276 (48.7%)	567	5,174.4	8,062.3	6,580.2
	20 階～29 階	9 階以下	31 (46.3%)	36 (53.7%)	67	6,102.4	7,212.5	6,698.9
		10 階～19 階	22 (33.3%)	44 (66.7%)	66	5,851.3	7,838.7	7,176.2
		20 階～29 階	5 (25.0%)	15 (75.0%)	20	9,380.9	8,744.4	8,903.5
		20 階～29 階	58 (37.9%)	95 (62.1%)	153	6,289.8	7,744.4	7,193.0
	30 階以上	9 階以下	40 (46.0%)	47 (54.0%)	87	5,877.3	6,800.6	6,376.1
		10 階～19 階	48 (34.0%)	93 (66.0%)	141	6,812.6	7,046.1	6,966.6
		20 階～29 階	34 (29.8%)	80 (70.2%)	114	6,511.1	7,769.0	7,393.8
		30 階以上	33 (32.4%)	69 (67.6%)	102	7,310.8	8,260.0	7,952.9
		30 階以上	155 (34.9%)	289 (65.1%)	444	6,611.2	7,496.1	7,187.2
			682 (45.9%)	804 (54.1%)	1,486	5,484.9	7,375.4	6,507.8
渋谷区	9 階以下	9 階以下	188 (55.0%)	154 (45.0%)	342	4,793.2	5,785.3	5,239.9
		9 階以下	168 (68.0%)	79 (32.0%)	247	5,155.3	5,752.6	5,346.3
	10 階～19 階	10 階～19 階	38 (58.5%)	27 (41.5%)	65	5,075.3	6,244.8	5,561.1
		10 階～19 階	206 (66.0%)	106 (34.0%)	312	5,140.5	5,878.0	5,391.1
	20 階～29 階	9 階以下	8 (22.9%)	27 (77.1%)	35	7,999.7	8,037.0	8,028.5
		10 階～19 階	12 (37.5%)	20 (62.5%)	32	7,167.6	8,986.3	8,304.3
		20 階～29 階	3 (42.9%)	4 (57.1%)	7	9,829.3	10,065.1	9,964.0
		20 階～29 階	23 (31.1%)	51 (68.9%)	74	7,804.2	8,568.3	8,330.8
	30 階以上	9 階以下	1 (50.0%)	1 (50.0%)	2	7,333.3	8,041.6	7,687.5
		10 階～19 階	(0.0%)	6 (100.0%)	6		7,555.3	7,555.3
		20 階～29 階	1 (50.0%)	1 (50.0%)	2	9,021.9	8,317.7	8,669.8
		30 階以上	1 (100.0%)	(0.0%)	1	5,887.2		5,887.2
		30 階以上	3 (27.3%)	8 (72.7%)	11	7,414.1	7,711.4	7,630.3
			420 (56.8%)	319 (43.2%)	739	5,147.1	6,309.3	5,648.8

東京都心部 同一物件＆同一所在階における普通・定期借家の㎡賃料比較 (2025 年第 4 四半期)

行政区名	対象数	普通借家に対する定期借家の㎡賃料水準						
		+ 20%超	+ 10%超	+ 5%超	± 5%以内	- 5%超	- 10%超	- 20%超
千代田区	4				2	1		
中央区	74	7	11	8	31	7	8	2
港区	57	11	4	2	21	8	9	2
渋谷区	20	2	2	3	5	3	5	
合 計	155	20	17	15	58	19	22	4