

東京カンテイ、全国の行政区を対象に分譲マンションの定期借家に関する調査を実施

東京都の港区・中央区・千代田区で定期借家シェアが 50%前後と高水準

ここ数年で一気に水準が上昇、人気住宅地として居住ニーズが高い横浜市都筑区などを上回る

●定期借家戸数ランキング

全国の行政区を対象に 2025 年の第 4 四半期時点における分譲マンションの定期借家戸数ランキングを見てみると、定期借家戸数が最も多かったのは東京都港区の 804 戸で、次点以降も中央区や渋谷区など東京都心部に位置する行政区が並んでいる。第 9 位までが東京 23 区で占められており、上位 30 位においては 18 行政区も登場してきている。この他、第 10 位の大阪市北区や第 13 位の横浜市中区など、各政令指定都市の中心部が数多くランクインする中、第 30 位には那覇市が政令指定都市以外で唯一上位に入ってきている。

●定期借家シェアランキング

分譲マンションの定期借家シェアランキングにおいても第 1 位の東京都港区をはじめ東京 23 区に位置する行政区が多くを占めている状況に変わりはないが、ランキング上位 10 位に那覇市や熱海市といった都市圏以外の行政区も登場してきている。基本的に首都圏の主要都市で高い水準を示しているが、政令指定都市以外からは東京都の武蔵野市や小金井市、千葉県流山市や浦安市といった都心通勤者からの居住ニーズが高いエリアにおいても定期借家シェアが相応な水準となっている。次頁には定期借家シェアが高い政令指定都市の行政区を中心に直近 10 年間での推移を掲出している。東京都心部においてはここ数年で一気に水準が押し上がっており、それ以前ではむしろ人気住宅地として居住ニーズが高い横浜市の青葉区や都筑区、千葉県の流山市などの方が上回っていた。なお、定期借家シェアはその母数である賃貸戸数の多寡によっても大きく左右される点には留意する必要がある。

全国 行政区別 分譲マンションの定期借家戸数ランキング (2025 年第 4 四半期)

順位	都道府県名	行政区名	賃貸戸数	定期借家戸数	定期借家シェア	中古マンション坪単価指数
1	東京都	港区	1,486	804	54.1%	514.4
2	東京都	中央区	1,239	616	49.7%	344.8
3	東京都	渋谷区	739	319	43.2%	333.2
4	東京都	新宿区	911	313	34.4%	292.6
5	東京都	世田谷区	561	192	34.2%	230.0
6	東京都	品川区	574	182	31.7%	343.9
7	東京都	千代田区	331	162	48.9%	334.2
8	東京都	江東区	476	153	32.1%	343.4
9	東京都	文京区	444	123	27.7%	289.1
10	大阪府	大阪市北区	626	116	18.5%	372.5
11	東京都	目黒区	366	107	29.2%	285.2
12	東京都	杉並区	316	86	27.2%	237.7
13	神奈川県	横浜市中区	353	80	22.7%	457.0
14	東京都	豊島区	344	78	22.7%	257.1
15	大阪府	大阪市中央区	635	74	11.7%	336.3
16	東京都	台東区	388	69	17.8%	308.6
16	京都府	京都市中京区	323	69	21.4%	258.9
18	福岡県	福岡市中央区	503	65	12.9%	324.6
19	東京都	北区	250	61	24.4%	238.2
20	神奈川県	横浜西区	200	57	28.5%	229.5
20	愛知県	名古屋市東区	235	57	24.3%	187.5
22	東京都	大田区	294	56	19.0%	208.2
23	東京都	板橋区	270	55	20.4%	233.5
23	大阪府	大阪市西区	439	55	12.5%	260.0
25	東京都	中野区	260	54	20.8%	251.8
26	神奈川県	横浜市神奈川区	209	53	25.4%	187.6
27	兵庫県	神戸市中央区	630	51	8.1%	228.9
28	北海道	札幌市中央区	477	50	10.5%	243.8
28	東京都	練馬区	198	50	25.3%	205.6
30	沖縄県	那覇市	99	48	48.5%	189.2

全国 行政区別 分譲マンションの定期借家シェアランキング (2025 年第 4 四半期)

順位	都道府県名	行政区名	賃貸戸数	定期借家戸数	定期借家シェア	中古マンション坪単価指数
1	東京都	港区	1,486	804	54.1%	514.4
2	東京都	中央区	1,239	616	49.7%	344.8
3	東京都	千代田区	331	162	48.9%	334.2
4	沖縄県	那覇市	99	48	48.5%	189.2
5	東京都	渋谷区	739	319	43.2%	333.2
6	神奈川県	横浜市都筑区	34	14	41.2%	201.6
7	神奈川県	川崎市宮前区	102	39	38.2%	192.9
8	神奈川県	川崎市高津区	53	20	37.7%	214.0
9	静岡県	熱海市	27	10	37.0%	456.7
10	大阪府	大阪市港区	49	17	34.7%	160.6
11	千葉県	流山市	32	11	34.4%	192.8
12	愛知県	安城市	32	11	34.4%	170.1
13	東京都	新宿区	911	313	34.4%	292.6
14	東京都	世田谷区	561	192	34.2%	230.0
15	神奈川県	川崎市中原区	130	44	33.8%	303.8
16	神奈川県	横浜市青葉区	130	43	33.1%	239.9
17	神奈川県	川崎市幸区	67	22	32.8%	236.8
18	神奈川県	川崎市麻生区	55	18	32.7%	173.0
19	東京都	武蔵野市	90	29	32.2%	185.4
20	東京都	江東区	476	153	32.1%	343.4
21	東京都	品川区	574	182	31.7%	343.9
22	千葉県	浦安市	73	23	31.5%	178.4
23	東京都	小金井市	39	12	30.8%	316.4
24	神奈川県	川崎市多摩区	56	17	30.4%	235.3
25	東京都	目黒区	366	107	29.2%	285.2
26	神奈川県	横浜西区	200	57	28.5%	229.5
27	東京都	文京区	444	123	27.7%	289.1
28	埼玉県	さいたま市中央区	58	16	27.6%	158.5
29	神奈川県	鎌倉市	44	12	27.3%	199.1
30	東京都	杉並区	316	86	27.2%	237.7

※定期借家戸数が 10 戸以上の行政区が対象、定期借家シェアが同値の場合は小数点第 2 位以下を参照して順位付け
※中古マンション坪単価指数は 2013 年 1Q を 100 としたもので、上表では「築 10 年以内」の数値を掲出

東京 23 区・横浜市・川崎市 主要行政区別 分譲マンション賃貸市場における定期借家シェアの推移

単位：%

行政区名		2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2025 年				
												1Q	2Q	3Q	4Q	
東京 23 区	千代田区	12.2	12.3	17.1	18.0	15.6	16.8	17.0	23.2	27.3	38.4	27.7	36.9	40.0	48.9	
	中央区	13.2	11.4	11.7	12.6	11.5	14.4	13.8	15.5	28.4	39.3	30.1	32.3	45.2	49.7	
	港区	19.2	22.5	25.3	23.2	22.6	26.1	28.4	35.0	37.4	49.8	42.6	49.0	53.3	54.1	
	新宿区	10.2	10.1	11.6	13.4	12.5	14.2	14.5	21.2	22.3	30.3	25.6	29.1	32.4	34.4	
	文京区	10.5	9.5	10.1	12.5	10.5	12.4	13.5	14.3	18.4	24.3	22.3	22.2	24.9	27.7	
	台東区	6.1	6.7	4.1	6.9	5.7	6.6	8.1	9.1	13.9	16.0	15.4	15.0	15.7	17.8	
	墨田区	5.5	3.9	5.4	6.3	5.7	5.5	5.8	7.3	8.7	12.4	10.2	12.2	14.3	12.9	
	江東区	20.5	21.7	18.5	18.7	17.8	16.5	20.8	21.4	28.9	32.8	30.4	36.3	32.2	32.1	
	品川区	12.8	12.2	12.5	13.0	10.1	11.2	14.4	18.8	25.3	29.9	25.5	30.4	32.1	31.7	
	目黒区	14.6	14.1	14.7	14.5	13.1	15.2	17.4	16.7	20.8	27.1	21.7	26.5	30.9	29.2	
	大田区	14.0	13.0	15.0	13.1	10.9	10.0	12.0	12.4	12.5	17.7	14.2	19.5	18.1	19.0	
	世田谷区	21.0	19.5	18.6	18.6	17.9	17.9	21.0	23.6	27.1	32.0	30.6	33.0	30.2	34.2	
	渋谷区	13.2	13.9	14.4	16.3	16.1	19.0	19.3	26.4	31.7	38.6	34.1	37.7	39.5	43.2	
	中野区	9.4	10.4	10.3	10.5	9.7	9.5	10.6	11.5	15.6	22.9	20.8	27.4	22.5	20.8	
	杉並区	12.4	12.3	14.4	11.5	10.3	11.3	11.1	12.6	18.0	24.8	21.6	23.1	27.3	27.2	
	豊島区	5.4	8.1	8.1	9.3	6.4	7.5	7.6	9.4	16.7	17.0	12.4	15.9	17.0	22.7	
	北区	8.2	7.1	7.9	6.9	6.1	7.4	6.8	9.3	12.4	26.3	24.6	28.5	27.6	24.4	
	荒川区	6.2	6.8	5.1	7.6	7.1	7.0	6.9	8.8	10.0	13.7	13.3	11.7	15.6	14.3	
	板橋区	9.1	6.7	9.3	10.0	8.0	8.0	7.3	8.2	10.8	15.7	11.7	17.1	13.6	20.4	
	練馬区	17.4	13.4	14.6	13.5	9.9	10.3	11.4	11.6	16.8	24.5	18.8	28.6	25.2	25.3	
	足立区	6.7	7.6	6.4	5.9	4.6	6.2	7.5	10.3	10.4	11.0	10.6	11.6	10.9	10.8	
	葛飾区	10.4	8.5	8.9	7.4	5.6	5.8	7.2	6.9	9.2	15.1	12.4	20.4	16.9	10.8	
	江戸川区	11.9	11.4	13.7	10.7	11.7	11.0	11.1	11.0	13.6	19.4	16.2	21.7	22.0	17.6	
		13.3	13.1	14.0	14.3	13.2	14.4	15.5	19.1	23.7	30.8	25.7	30.2	32.9	34.4	
横浜市	鶴見区	10.2	13.8	9.2	9.0	8.5	7.6	6.5	9.3	10.3	10.5	9.0	12.5	13.2	7.3	
	神奈川区	11.8	10.3	8.4	12.0	12.8	13.3	12.5	13.7	25.3	26.5	27.4	26.3	26.9	25.4	
	西区	13.9	24.4	18.3	14.5	15.8	20.3	16.0	16.4	20.0	21.8	19.6	21.0	18.0	28.5	
	中区	7.5	9.9	8.8	7.8	11.1	9.9	10.6	11.1	14.3	19.6	13.5	20.3	21.9	22.7	
	南区	2.9	5.0	3.6	3.2	5.8	4.0	2.8	5.0	3.8	4.7	4.1	6.2	3.3	5.0	
	保土ヶ谷区	7.5	7.1	7.3	6.3	6.6	11.0	6.0	8.8	7.8	7.1	4.7	5.1	11.1	7.6	
	磯子区	12.9	8.5	12.3	8.8	12.4	9.2	10.1	12.3	18.2	15.0	17.8	12.7	16.4	13.1	
	金沢区	9.2	7.7	10.8	13.5	7.9	7.5	10.5	7.4	13.3	11.4	13.3	10.6	6.8	14.8	
	港北区	14.3	12.4	10.9	10.5	10.2	11.0	13.5	18.0	17.9	19.8	16.5	18.8	24.2	19.7	
	戸塚区	23.0	19.7	19.7	19.4	14.0	17.1	21.2	19.5	23.2	17.8	19.8	15.5	13.8	22.2	
	港南区	8.0	11.5	10.5	6.2	9.6	6.8	12.6	15.2	14.3	15.9	8.2	11.1	22.4	21.9	
	旭区	4.8	2.3	5.7	9.3	11.9	10.8	15.8	6.1	10.3	8.7	2.2	3.4	18.6	10.4	
	緑区	22.9	15.3	12.8	13.2	9.0	16.7	13.5	10.8	19.4	10.1	10.0	9.8	10.0	10.5	
	瀬谷区	15.1	19.3	17.1	24.0	36.5	34.4	32.4	3.1	14.1	5.6	0.0	0.0	0.0	22.2	
	栄区	26.7	21.6	19.2	13.3	12.8	17.6	19.5	13.5	32.2	29.8	35.7	38.5	27.0	18.2	
	泉区	31.9	44.0	49.0	19.8	33.7	26.3	16.9	35.6	37.4	37.9	22.2	33.3	46.2	50.0	
	青葉区	29.2	27.3	24.1	19.8	21.3	25.2	36.9	27.9	29.9	37.0	32.3	45.9	36.8	33.1	
	都筑区	45.9	41.8	37.4	30.2	24.2	38.1	29.4	33.6	46.2	45.9	52.1	44.4	45.9	41.2	
			12.8	14.2	12.3	11.1	12.0	13.3	13.1	14.0	17.6	18.9	16.4	19.5	20.1	19.7
	川崎市	川崎区	11.3	11.0	12.6	7.9	9.3	8.2	10.6	12.8	10.1	12.6	11.7	17.9	13.1	7.7
幸区		22.6	23.7	23.3	22.6	28.2	23.2	22.3	23.1	28.1	29.6	31.1	27.7	26.7	32.8	
中原区		29.3	26.2	26.7	24.4	18.3	21.8	25.4	26.1	25.7	35.9	34.4	31.1	44.4	33.8	
高津区		21.6	26.2	20.3	18.7	17.3	17.2	19.9	24.5	28.0	24.1	16.4	13.1	29.3	37.7	
多摩区		10.1	12.8	19.9	11.4	10.4	6.3	14.9	15.1	15.0	19.4	14.9	20.0	12.5	30.4	
宮前区		30.0	27.6	26.1	26.5	23.6	28.7	26.4	32.5	29.6	32.9	31.3	31.5	30.4	38.2	
麻生区		34.1	28.4	31.5	29.7	22.1	25.8	33.0	26.6	36.7	30.7	34.7	18.2	37.2	32.7	
		23.4	22.4	23.3	20.6	18.5	19.7	21.7	23.4	24.1	27.3	25.2	25.1	28.9	30.1	
【参考】	武蔵野市	18.5	19.2	22.2	22.5	19.3	20.1	24.4	29.8	26.5	28.5	19.3	32.0	30.7	32.2	
	小金井市	12.6	19.4	9.8	14.6	9.8	10.7	20.7	31.9	19.4	24.0	18.9	23.1	23.1	30.8	
	鎌倉市	23.1	33.0	32.8	32.4	18.1	32.3	31.8	30.2	32.6	30.5	26.5	34.7	33.3	27.3	
	さいたま市中央区	11.9	19.5	18.2	11.6	14.6	8.9	11.9	16.2	11.5	19.1	9.8	16.7	22.2	27.6	
	流山市	17.8	25.6	34.1	35.3	41.1	30.4	33.3	42.9	37.3	35.6	30.6	43.3	34.2	34.4	
	浦安市	17.0	22.4	26.0	25.8	20.1	21.7	28.8	25.8	27.1	29.5	28.6	29.1	28.8	31.5	
	那覇市	3.2	3.2	7.3	9.5	21.5	20.0	24.3	19.1	34.1	47.1	38.5	47.6	54.0	48.5	
	熱海市	52.8	59.1	51.0	45.5	41.4	52.9	34.1	20.4	30.9	37.1	44.8	31.0	35.5	37.0	
	大阪市港区	6.0	4.0	5.0	7.2	1.6	7.2	10.1	17.4	17.0	23.1	14.6	22.9	20.4	34.7	
	安城市	3.6	4.6	18.2	12.4	15.3	7.7	15.9	31.6	28.2	30.5	32.1	24.2	31.4	34.4	

※当該期間のいずれかの四半期において定期借家戸数が 10 戸未満の行政区を黄色で記す

※ 30%以上の定期借家シェアを赤太字で記す（上記区分は除く）