

2025年度 賃貸住宅市場調査 (集計結果)

2026年1月

三菱UFJ信託銀行株式会社
不動産コンサルティング部

三菱UFJ信託銀行 人をつなぐ。未来をつなぐ。

世界が進むチカラになる。



本調査の目的・前提

■ 本調査の目的

不動産市場において、賃貸住宅は企業の不動産活用、不動産投資の投資対象としても重要な位置づけにあります。

しかしながら、現時点での賃貸住宅に関するアンケート調査は少なく、潜在的な情報ニーズは高いと思われます。

市場構造変化を受けた賃貸住宅の在り方について捉えることを目的として本調査を実施しております。

■ 本調査の前提

- 本調査において、「過去半年間」は2025年4月～9月、「過去1年間」は2024年10月～2025年9月、「今後1年間」は2025年10月～2026年9月を指します。
- 本調査において、東京都心6区は千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・文京区を指します。
- 本調査におけるDIIは、「(ポジティブな回答の割合－ネガティブな回答の割合) × 100」と定義します。

エグゼクティブサマリー

- 第4回となる今回の調査では16社にご協力いただきました。
ご協力頂いた皆様には、この場を借りて厚く御礼申し上げます。

賃料・稼働率等

- 首都圏では、**シングル、ファミリーともに賃料上昇が続く**と見込まれている。
エリア別では都心に近いほど上昇率が大きい傾向がある。部屋タイプ別では、同程度の上昇率である。
- 地方圏においても、**シングル、ファミリーともに調査対象である全ての都市(名古屋市、大阪市、福岡市)で賃料上昇**が見込まれている。
首都圏同様、部屋タイプ別で大きな差は見られなかった。
- 名古屋市を除くエリアにて、**稼働率の上昇**を見込む傾向が見られた。
名古屋市では、シングルタイプ・ファミリータイプの両方で**ダウンタイムの長期化**、シングルタイプにて**広告費・フリーレントの積み増し**の必要を予想する傾向が見られた。

市場環境に関する見方

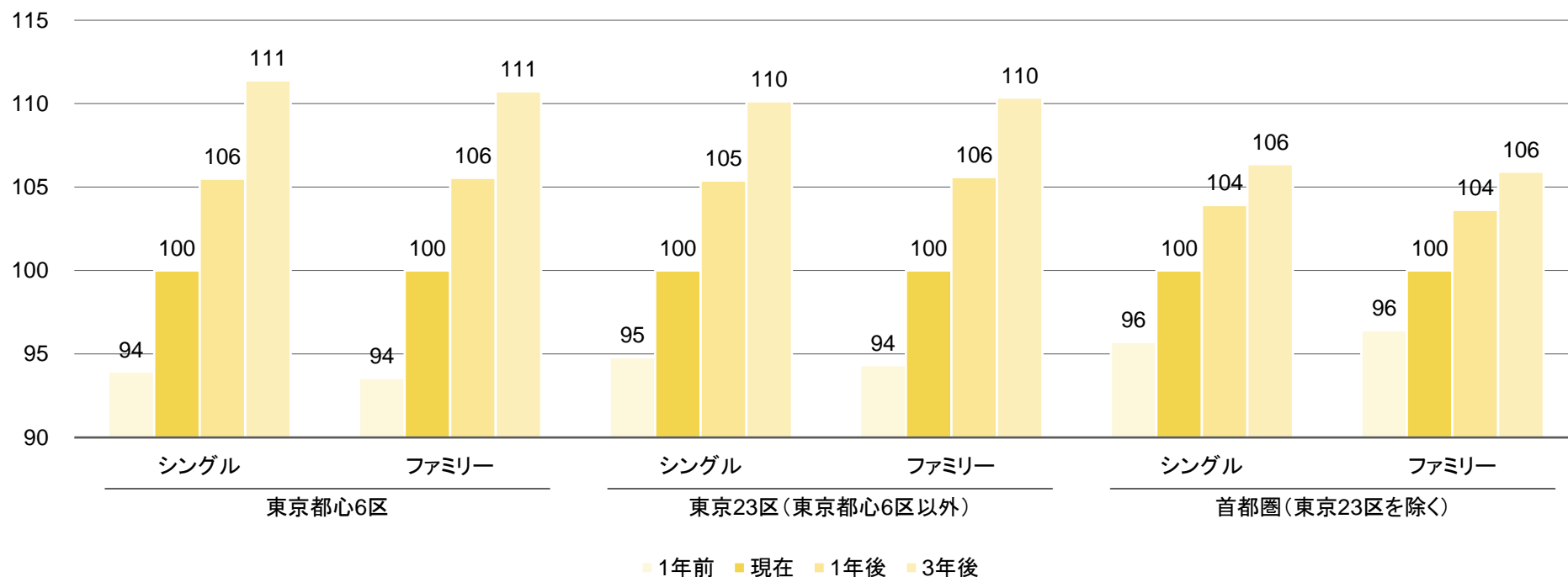
- 今後1年間のリーシングマーケット全体に与える影響が大きいと考える項目について、「**住宅価格の変化**」、「**個人の就業環境や収入の増減**」が**上位回答**となった。住宅価格の上昇による賃貸ニーズの高まり(特にファミリータイプ)を指摘する声が聞かれた。
- 注目すべきと考える変化としては、**分譲マンション価格高騰に伴うファミリータイプ賃貸物件への需要シフト**、**大都市部への人口流入の継続**、**外国人賃借需要の増加等**、**賃料上昇に繋がるポジティブなコメント**が多く見られた。
また、賃料上昇に伴い、居住者の求める賃借面積が縮小していることを指摘する声が聞かれた。
- 防音マンション、ペット共生型マンションの通常の新築住戸との賃料差について、
いずれも上位回答は「**+5%未満**」「**+5%以上+10%未満**」だった。
防音マンションについては、「+10%以上+20%未満」、「+20%以上+30%未満」の回答も2割あった。
賃貸市場における需要対比の供給の少なさ、楽器演奏者以外の需要の多さ(動画配信者等)を指摘する声があった。

成約賃料

- ・首都圏では、シングル、ファミリーともにいずれのエリアでも賃料上昇が続くと見込まれている。
エリア別では都心に近いほど上昇率が大きい傾向がある。部屋タイプ別では同程度の上昇率である。

Q ▶ 現在の成約賃料水準を100とした場合、1年前の賃料及び1年後、3年後の賃料予想はおよそいくらですか。

首都圏 東京都心6区／東京23区／首都圏

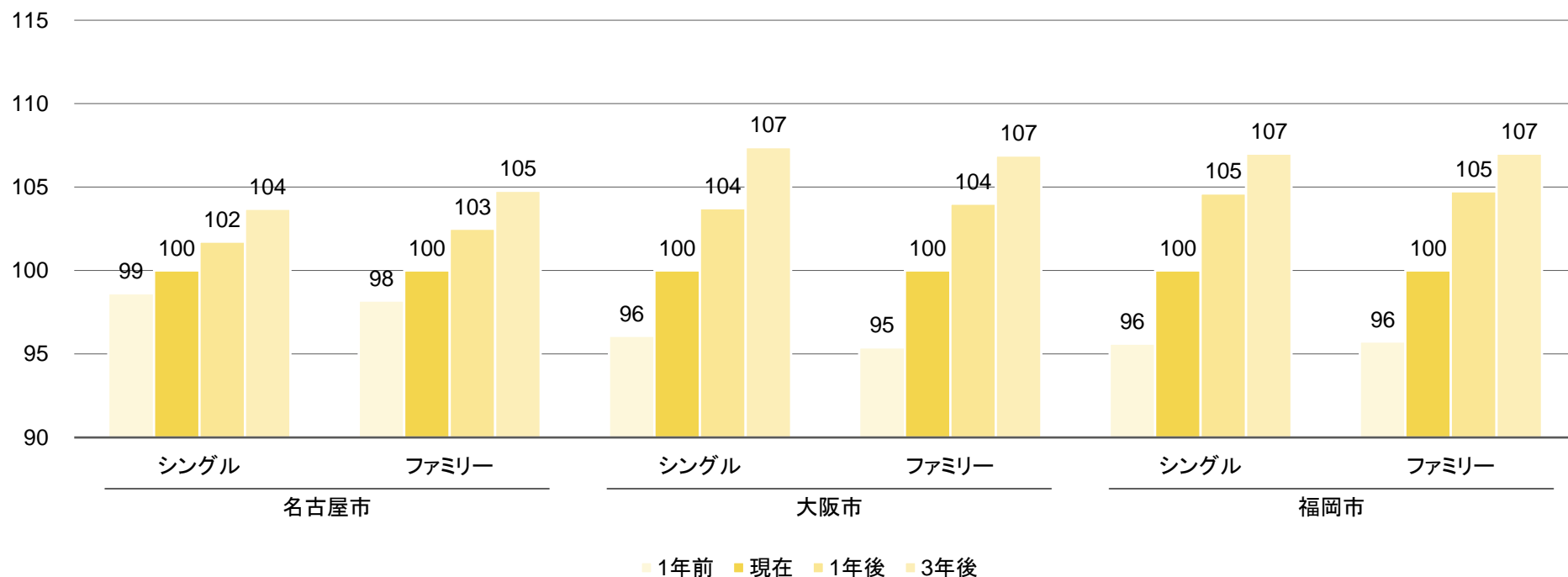


成約賃料

- ・ 地方圏では、**シングル、ファミリー**ともに調査対象である**全ての都市（名古屋市、大阪市、福岡市）で賃料上昇が見込まれている**。
首都圏同様、部屋タイプ別で大きな差は見られなかった。

Q ▶ 現在の成約賃料水準を100とした場合、1年前の賃料及び1年後、3年後の賃料予想はおよそいくらですか。

地方圏 名古屋市／大阪市／福岡市



リーシングDI

- ・1年前との比較では、名古屋市を除くエリアにて、稼働率の上昇、ダウンタイムの短期化の傾向が見られた。
名古屋市については、ダウンタイムの長期化、広告費・フリーレントの積み増しの傾向が見られた。
- ・1年後の予想では、名古屋市を除くエリアにて、稼働率の上昇を見込む傾向が見られた。
名古屋市では、シングルタイプ・ファミリータイプの両方でダウンタイムの長期化、シングルタイプにて広告費・フリーレントの積み増しの必要を予想する傾向が見られた。

賃貸リーシングDI

		シングル					ファミリー				
		東京 都心6区	東京 その他18区	名古屋市	大阪市	福岡市	東京 都心6区	東京 その他18区	名古屋市	大阪市	福岡市
1年前の 比較(DI)	稼働率	37.5	60.0	▲8.3	46.2	40.0	37.5	53.3	0.0	33.3	30.0
	ダウンタイム	31.3	53.5	▲27.3	41.7	44.4	37.5	46.7	▲10.0	27.3	33.3
	広告費・ フリーレント	12.5	13.3	▲27.3	0.0	11.1	12.5	13.3	▲18.2	8.3	11.1
1年後の 予想(DI)	稼働率	25.5	33.3	8.3	46.2	60.0	37.5	40.0	9.1	41.7	50.0
	ダウンタイム	6.3	6.7	▲27.3	0.0	11.1	12.5	13.3	▲20.0	0.0	11.1
	広告費・ フリーレント	0.0	6.7	▲27.3	▲8.3	0.0	6.3	13.3	▲18.2	▲8.3	0.0

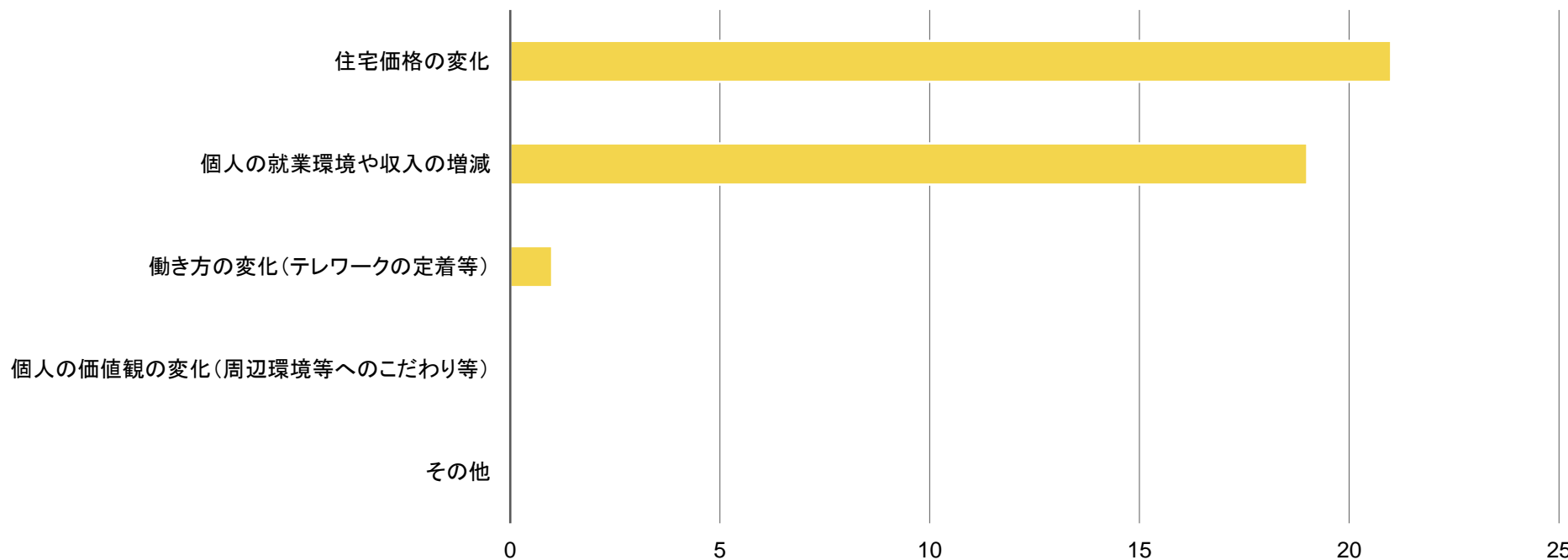
(注) 稼働率、ダウンタイム、広告費・フリーレントについてのアンケート結果を基にDIを算出
本調査におけるDIは、「(ポジティブな回答の割合－ネガティブな回答の割合)×100」と定義。DIが±20以上の場合に網掛けを行った

今後1年間のリーシングマーケット全体に与える影響が大きいと考える項目

- ・「住宅価格の変化」、「個人の就業環境や収入の増減」が上位回答となった。
- ・ 住宅価格の上昇による賃貸ニーズの高まり(特にファミリータイプ)を指摘する声が聞かれた。

Q 今後1年間のリーシングマーケット全体に与える影響が大きいと考える項目は以下のどれですか。最も近い項目、2番目に近い項目をご回答ください。

今後1年間のリーシングマーケット全体に与える影響が大きいと考える項目
(Pt)



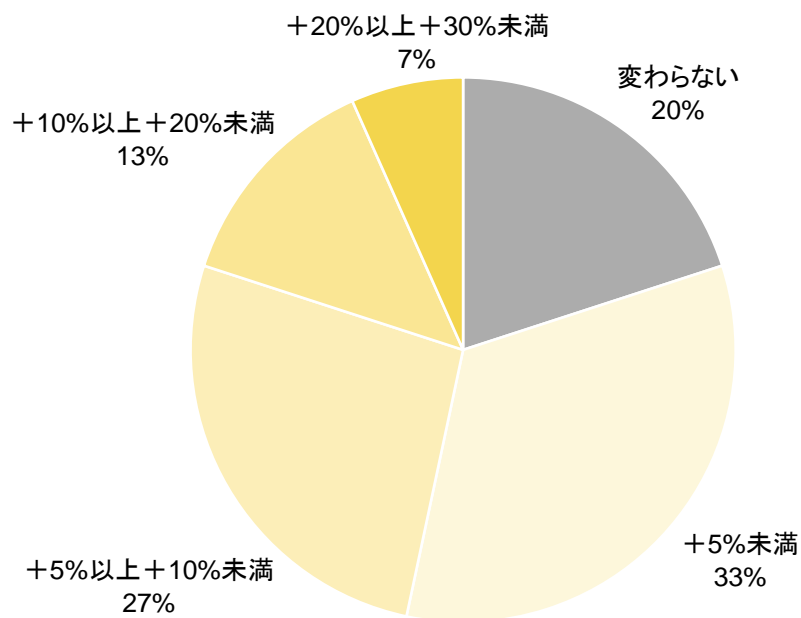
(注) 1位:2pts 2位:1ptsとして計算し、合計値を集計

防音マンション、ペット共生型マンションの評価

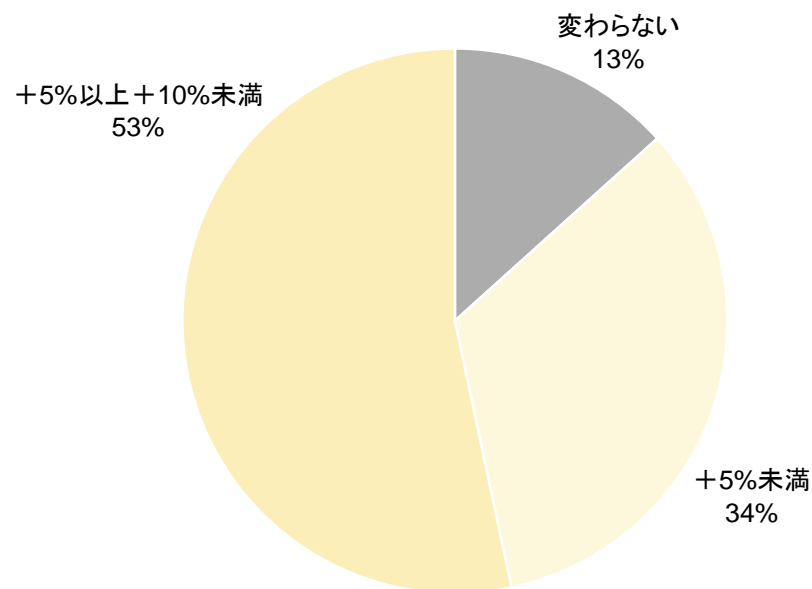
- ・ 防音マンション、ペット共生型マンションの通常の新築住戸との賃料差について、いずれも上位回答は「+5%未満」「+5%以上+10%未満」だった。
- ・ 防音マンションについては、「+10%以上+20%未満」、「+20%以上+30%未満」の回答も2割あった。賃貸市場における需要対比の供給の少なさ、楽器演奏者以外の需要の多さ(動画配信者等)を指摘する声があった。

Q 賃料単価向上施策として、防音マンション、ペット共生型マンション等の供給が増えています。通常の新築住戸に比べてどの程度の賃料差を想定しますか。

防音マンション
(%)



ペット共生型マンション
(%)



(注) 東京城東地区、新築物件、専有面積(50平米)の2LDKを想定
防音マンションは、通常のRC造マンションに対して防音性能が非常に優れており(例:D値70)で、鍵盤楽器・弦楽器・木管楽器・金管楽器等の24時間演奏が可能であることを想定
ペット共生型マンションは、共用部には足洗い場、リードフック、専有部にはペット対応床材及びクロス、くぐり戸、飛び出し防止フェンス等のベーシックな設備を備えることを想定

ディスクレームー

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。

本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一的な見解を公式に表明するものではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。弊社および執筆者は、その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社および執筆者はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社および執筆者に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。

本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

本資料に関するお問い合わせ先

三菱UFJ信託銀行株式会社

不動産コンサルティング部 船窪