

# 不動産マーケットリサーチレポート

VOL.299

2026.2.20

三菱 UFJ 信託銀行 不動産コンサルティング部

不動産マーケットリサーチレポートでは注目されているトピックスを中心に、不動産マーケットの様子を分析していきます。

## 賃貸マンションの“募集期間”は 新しいマーケット指標になり得るか

- ・ 賃貸マンションの募集期間を指標化し、市場モニタリングの新しい視点として提案
- ・ 賃料変化のみでは読み取れない変化を捉えられるポテンシャルあり
- ・ 募集期間は賃料に先行して変化。短期の市場予想を行ううえでの手がかりに

### 賃料が基本的なマーケット指標だが

賃貸マンション市場のモニタリングにあたっては、賃料が単独でマーケット指標として用いられることが多い。一方、オフィス等のアセットタイプと異なり、需給関係を表す他の指標として空室率が使われることは少ない。なぜなら、市場全体のストックと空室状況を適時に入手することが難しいため<sup>1</sup>。

不都合なことに、オフィス等と同様、賃料は短期的にはマーケットの状況を正確に反映しない。市況が悪化する局面では、オーナーは賃料を引き下げる前に、礼金の引き下げ、フリーレントの提供などの手段をとる。市況が改善するときにも、空室率などの指標と比較し、需給がタイト化してから賃料が反応する構造が想定され、タイムラグが発生していると考えられる。賃貸マンションはオフィス等と比べて建築の工期が短く、需給ギャップが中長期にわたっては生じにくいという側面があるものの、不動産投資や開発、賃貸戦略の策定にあたって不便が生じていると思われる。

そこで上記の課題に対応するべく、筆者は賃貸マンションの募集期間のマーケット指標化を試みる。募集期間の変化には需給関係が直接的に影響することから、空室率に近い特性を持つと考えられる。本稿では直近の市況サイクル（2019年～2025年）を観察することで“募集期間”の特性を確認し、その上で、今後の賃料動向に対するインプリケーションを導きたい。

図表 1: 本稿で作成した指標の概要

#### 1. 指標の概要

- ・ 賃貸マンションの募集事例について、坪当たり賃料および募集期間を推計
- ・ 坪当たり賃料、募集期間ともにそれぞれに影響しうる要因を説明変数としたモデルを構築
- ・ タイプ毎に以下の条件に補正
  - － シングルタイプは、専有面積25㎡、駅徒歩5分、築年数10年、所在階5階、南向き、総戸数50戸のRC・SRC造
  - － ファミリータイプ（スモール）は、専有面積50㎡、駅徒歩5分、築年数10年、所在階5階、南向き、総戸数50戸のRC・SRC造

#### 2. 事例データ

- ・ 株式会社estieが提供する情報サービス「estieレジリサーチ」に登録された東京23区に立地する賃貸マンションの募集事例のうち、2019年～2025年に募集終了した事例

出所 筆者

<sup>1</sup> 賃貸マンションにおいては、一般的に用いられる空室率等のマーケット指標が極めて少ない。オフィスや商業施設、物流施設と比較し、一つ一つの物件規模が小さく、市場全体の空室状況を把握することは困難である

人をつなぐ。未来をつなぐ。

三菱UFJ信託銀行

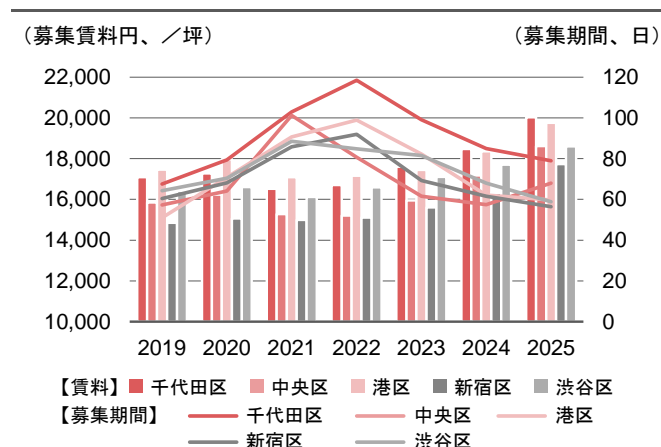
世界が進むチカラになる。



## “募集期間”を指標化する

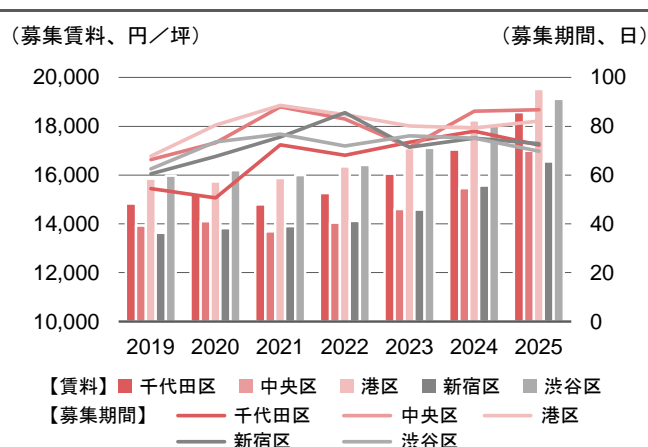
募集期間のマーケット指標化にあたっては、株式会社 estie が提供する情報サービス「estie レジリサーチ」に登録された個別賃貸住戸の募集情報 18.0 万件<sup>2</sup>を用い、例として東京 23 区の区別インデックスを住戸タイプ別（シングル、ファミリー）に作成する。募集期間は賃料と同様、立地するエリアは勿論、部屋のタイプ、築年数、駅からの距離など様々な条件によって影響を受けると想定される。したがって、単純な平均値をマーケット指標として扱うことはできないため、これらの条件を踏まえた募集期間の期待値とすることで対処する<sup>3</sup>。図表 2 では東京都心 5 区の例を示している<sup>4</sup>。

図表 2: 東京都心 5 区の賃料、募集期間（シングル）



出所 estie 「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

図表 3: 東京都心 5 区の賃料、募集期間（ファミリー）



出所 estie 「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

## 2020 年～2022 年：賃料は上昇したエリアが多い一方、募集期間は全体的に長期化

まず、コロナ禍期間に相当する 2020 年から 2022 年にかけての期間について、図表 4 および図表 5 では賃料の変化、図表 6 および図表 7 では募集期間の変化をマッピングした。

賃料の変化を確認すると、±5%に収まる変化だったことが分かる。シングルタイプでは都心 3 区、過去から物件供給が多かった周辺区にて賃料下落が確認されるものの、シングルタイプのそれら以外の区、ファミリータイプの全ての区にて上昇が確認される。一方、募集期間を確認すると、全く違った様相だったことが分かる。シングルタイプの全ての区、ファミリータイプのうち足立区、葛飾区、練馬区、板橋区、世田谷区を除く全区にて募集期間が長期化していた。とりわけ、千代田区、港区、文京区、荒川区、墨田区のシングルタイプでは募集期間が従前よりも +75%以上、長期化していた。上記の比較の通り、市場の下降局面においては、賃料と募集期間は必ずしも同方向には変化せず、賃料と募集期間を併せて見ることでより鮮明に市場の需給環境を捉えることができることが確認された。

<sup>2</sup> 筆者によるデータクリーニング後の数値

<sup>3</sup> 地域、部屋タイプ、築年数、駅からの距離、所在階数、物件規模、主要採光面等の要因を条件付けしている

<sup>4</sup> Appendix.1 にて東京都心 5 区以外の計算結果を掲載

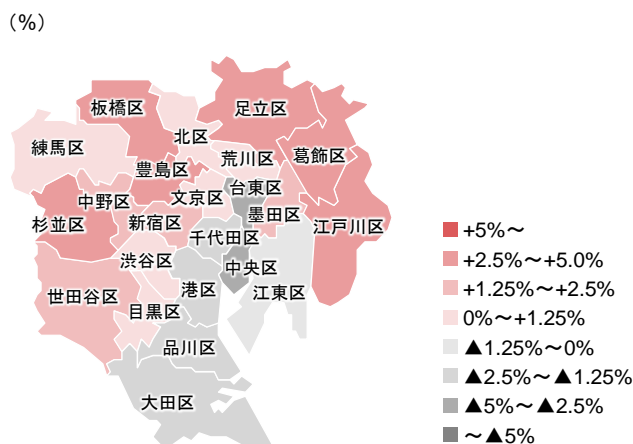
人をつなぐ。未来をつなぐ。

三菱UFJ信託銀行

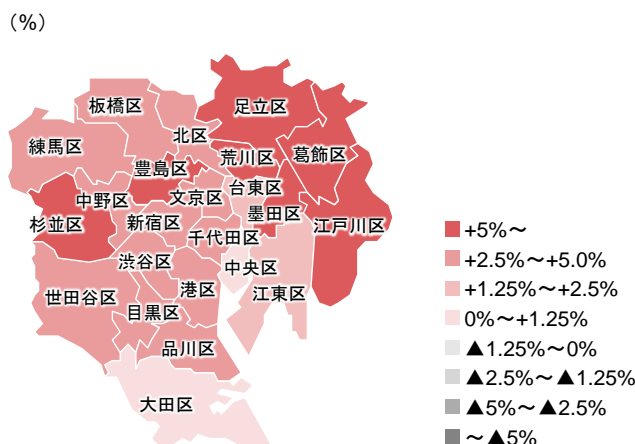
世界が進むチカラになる。



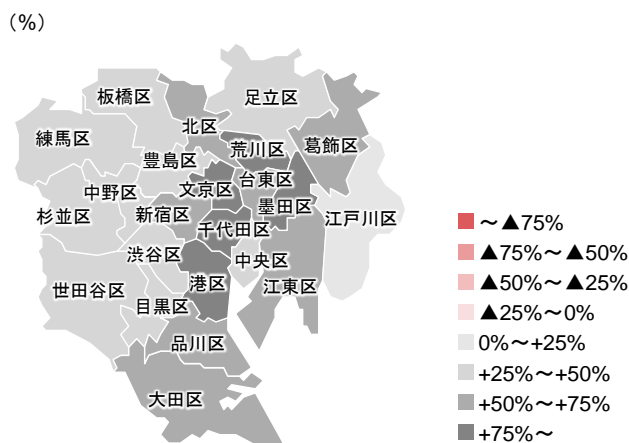
図表 4: 2020 年～2022 年にかけての賃料の変化  
(シングル)



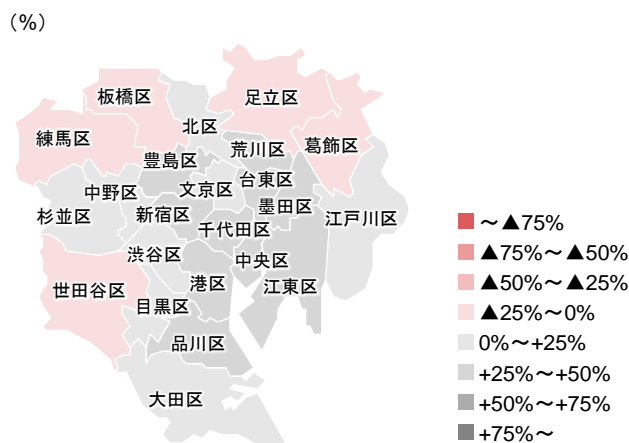
図表 5: 2020 年～2022 年にかけての賃料の変化  
(ファミリー)



図表 6: 2020 年～2022 年にかけての  
募集期間の変化 (シングル)



図表 7: 2020 年～2022 年にかけての  
募集期間の変化 (ファミリー)



## 2023 年～2025 年：募集期間の変化がファミリータイプで二極化

次に、コロナ禍が 5 類感染症に位置付けられた 2023 年から 2025 年にかけての期間について、図表 8 および図表 9 では賃料の変化、図表 10 および図表 11 では募集期間の変化をマッピングした。

賃料の変化を確認すると、千代田区と中央区以外の全ての区において賃料の上昇率が 10% 台であったことが分かる。都心ほど高い傾向は見られていたものの<sup>5</sup>、全ての区において上昇傾向という点では一致している。一方、募集期間を確認すると、ファミリータイプでは長期化するエリアと短期化するエリアで二極化していることが分かる。千代田区、中央区といった都心の一部に加え、コロナ禍において貸家の供給が多かった台東区や墨田区では長期化が確認される

<sup>5</sup> 区毎のデータは Appendix.1 をご参照

人をつなぐ。未来をつなぐ。

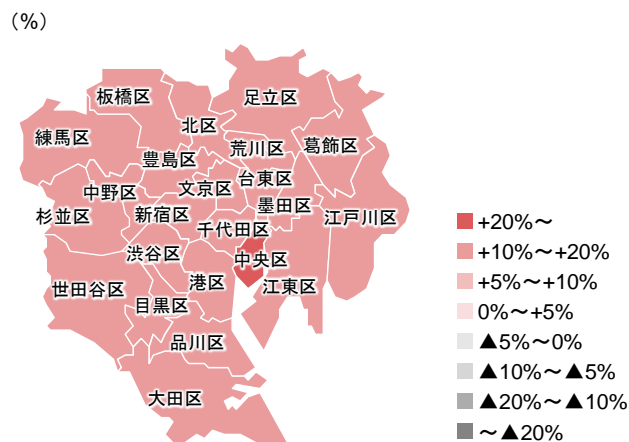
三菱UFJ信託銀行

世界が進むチカラになる。



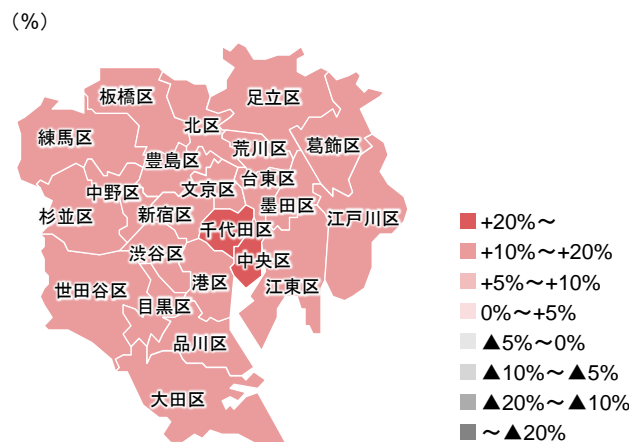
6。葛飾区、江戸川区、練馬区、大田区といった相対的に低い家賃相場が維持されているエリアにおいてより短期化が進んだことも注目される。上記の比較の通り、市場の上昇局面においても、賃料変化だけでは読み取れない変化を捉えられる可能性が示唆される。

図表 8: 2023 年～2025 年にかけての賃料の変化（シングル）



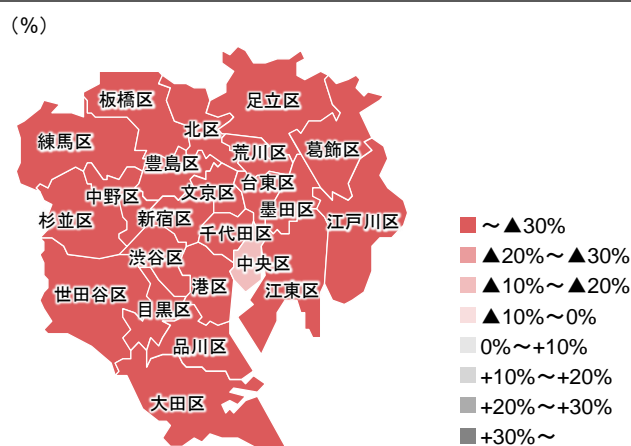
出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

図表 9: 2023 年～2025 年にかけての賃料の変化（ファミリー）



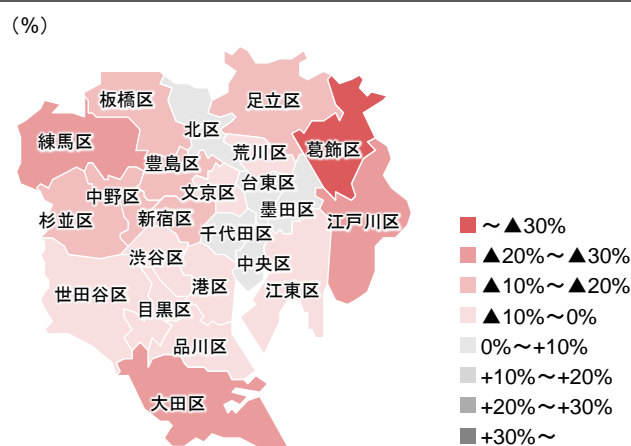
出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

図表 10: 2023 年～2025 年にかけての募集期間の変化（シングル）



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

図表 11: 2023 年～2025 年にかけての募集期間の変化（ファミリー）



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

## “募集期間”は短期の市場予想を行ううえでの手がかりの一つに

募集期間は単純に足許の需給環境を鮮明に映し出すだけでなく、今後の賃料動向に対するインプリケーションも生み出す可能性がある。なぜなら、一般的な経済原則に従えば、需給が変化してから価格が反応するという順番であり、募集期間が賃料に先行して変化すると期待されるためである。この節では賃料変化と募集期間の時間的な関係について簡易的に検証する。

まず、視覚的な理解を得るべく、過去の募集期間の変化と直近の賃料の変化を比較する分析

6 長期化の原因としては、オーナーによる賃料の引き上げが優先された可能性もある  
上記エリアにおける直近の賃貸マンションの供給については Appendix.2 をご参照

人をつなぐ。未来をつなぐ。

三菱UFJ信託銀行

世界が進むチカラになる。

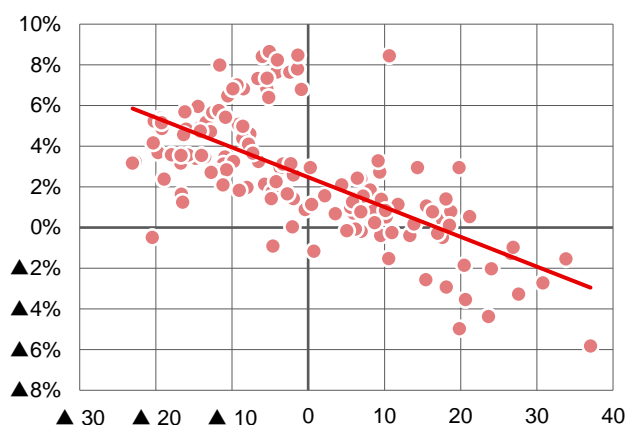




を行う。図表 12 は縦軸にある年の賃料の変化、横軸にその前年の募集期間の変化をプロットした散布図である<sup>7</sup>。募集期間が前年に長期化する時には、当年にて賃料が下落する傾向が確認される。さらに分析を精緻に行うべく、当年の募集期間の変化も加味したうえでその前年の変化と、賃料の当年の変化を分析した（図表 13）。この分析においても図表 12 で得られた結果と同様の傾向が確認されており、シングルタイプ、ファミリータイプの両方で、募集期間が+10 日伸びると翌年の賃料は凡そ▲1%低下する傾向があることが分かった。募集期間が賃料に先行して変化すると考えられそうだ。この解釈に基づけば、2025 年において募集期間は前年比シングルタイプで 22 区、ファミリータイプ 15 区で短期化しており<sup>8</sup>、2026 年には全体として需給面での賃料上昇圧力がかかりやすいと想定されよう。

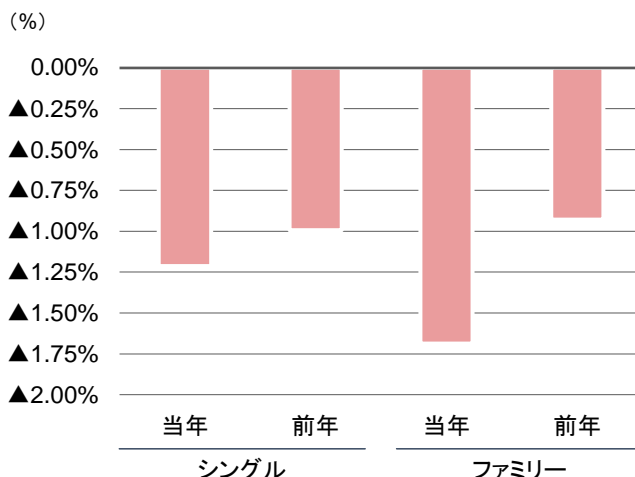
図表 12: 賃料変化と募集期間変化の関係

(縦軸：％、当年の賃料変化率、横軸：日、前年の募集期間増減)



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

図表 13: 当年、前年の募集期間が 10 日間伸びた時の賃料変化の傾向（区平均）



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

注 ラグの長さ 1 年の分布ラグモデルによる

## “募集期間”の応用余地は広い

本稿では、賃貸マンションの募集期間を指標化し、賃貸マンション市場をモニタリングする新しい視点として提案した。具体的には、東京 23 区を例に直近の市況サイクルを観察する中でその有用性を検証し、さらに 募集期間は短期の市場予想を行ううえでのヒントになり得ることを指摘した。

最後に募集期間を不動産実務より活用するうえでの応用の方向性を 2 つ挙げたい。第一に、分析エリアの絞り込みである。本稿においては、行政区を基準に指標化を行った。しかし、(情報量次第ではあるが) 例えば、当該物件の半径数百メートルや町ベースなど相当程度の細分化が可能である。個別物件への適用がより広がりうる。第二に、分析期間の延長である。本稿においては直近の市況サイクルのみを扱ったが、さらに長期とすることで、精度を高めた賃料予想への応用や様々な角度での分析が可能になるだろう。

<sup>7</sup> 東京 23 区の各区のデータをプールしている

<sup>8</sup> 詳細は図表 2 および Appendix.1 をご参照

人をつなぐ。未来をつなぐ。

三菱UFJ信託銀行

世界が進むチカラになる。



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、弊社としての統一した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。

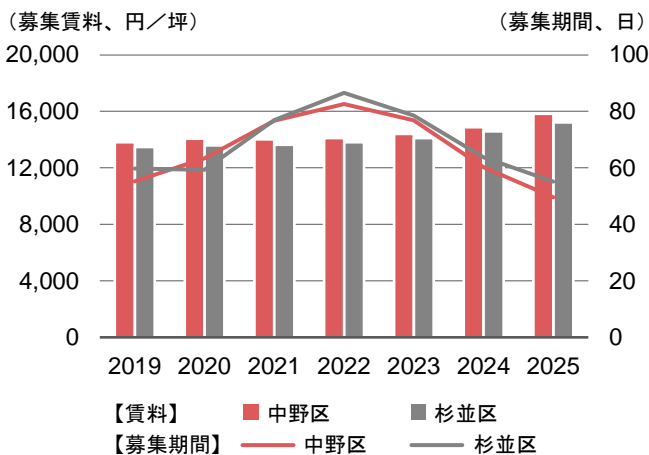
本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

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。

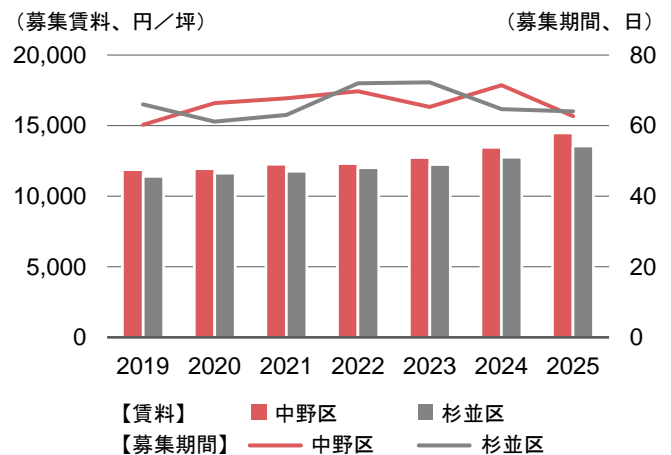
## Appendix.1 募集賃料及び募集期間（エリア別、都心5区は本文図表2）

### 城西2区の賃料、募集期間（シングル）



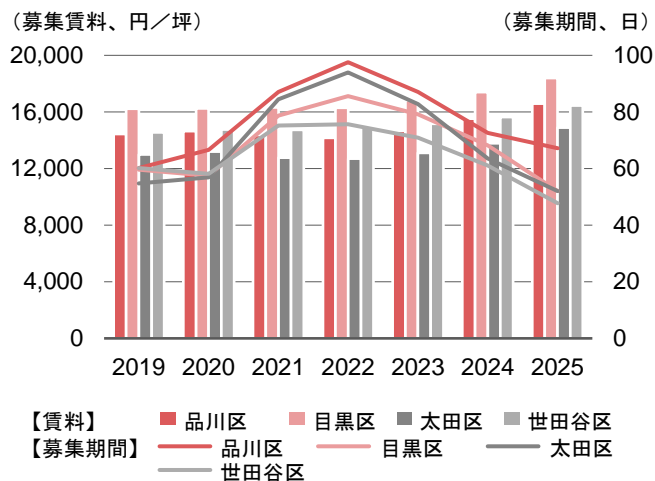
出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

### 城西2区の賃料、募集期間（ファミリー）



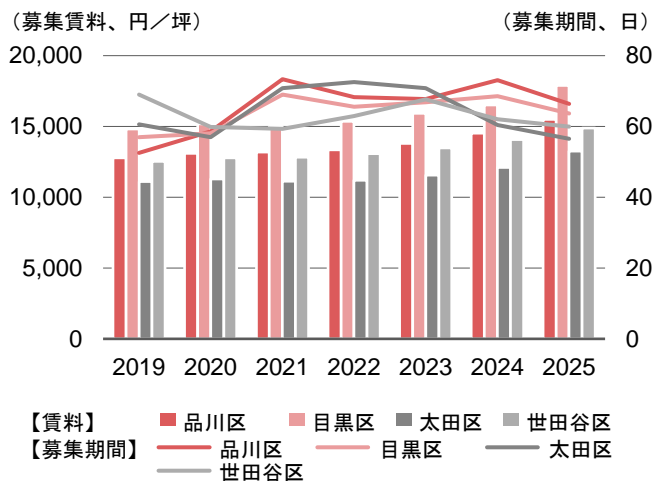
出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

### 城南4区の賃料、募集期間（シングル）



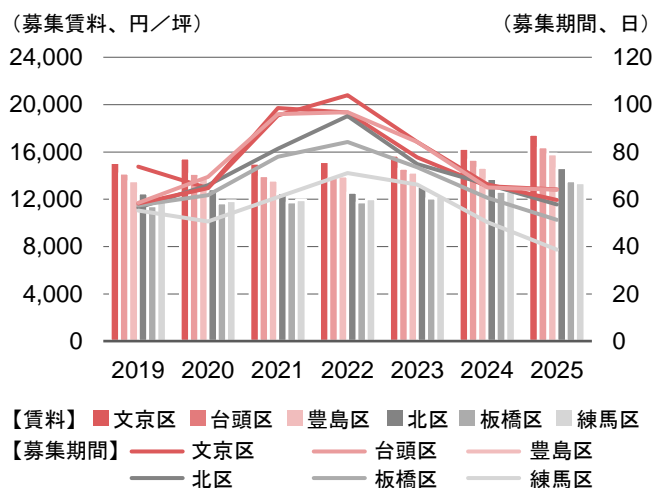
出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

### 城南4区の賃料、募集期間（ファミリー）



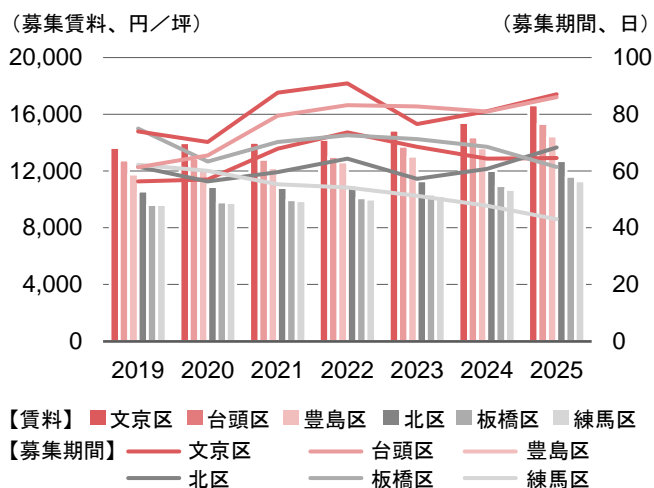
出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

### 城北6区の賃料、募集期間（シングル）



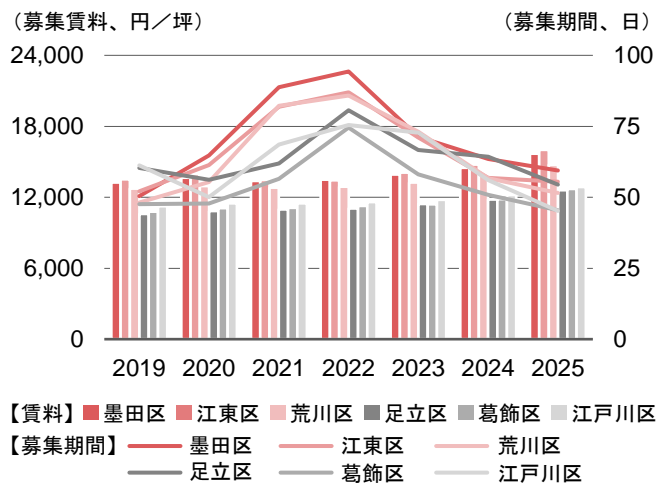
出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

### 城北6区の賃料、募集期間（ファミリー）



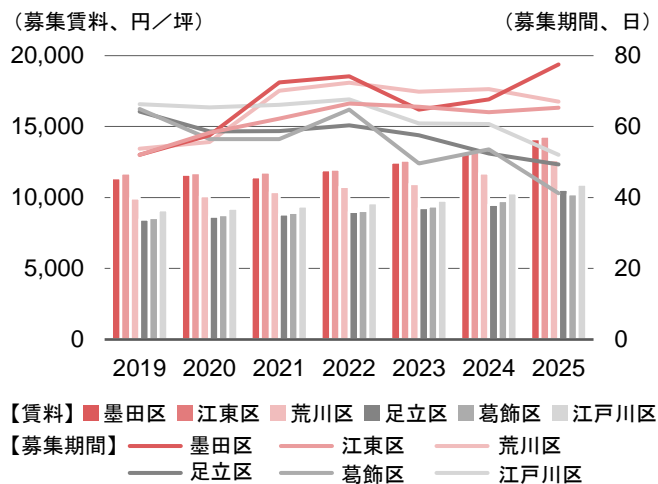
出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

## 城東6区の賃料、募集期間（シングル）



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

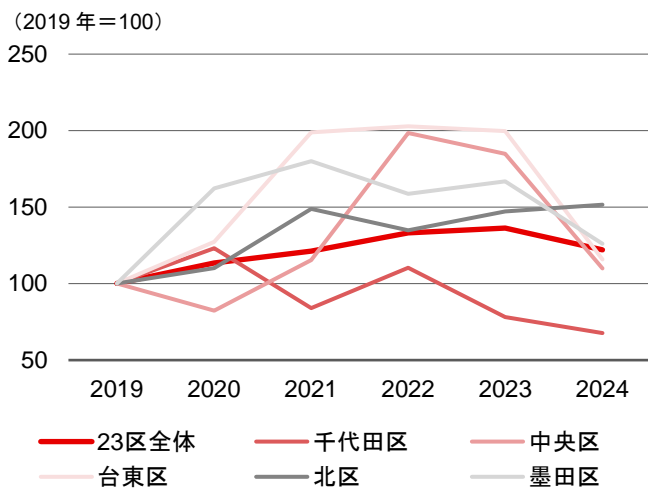
## 城東6区の賃料、募集期間（ファミリー）



出所 estie「estie レジリサーチ」を基に筆者推定

## Appendix.2 賃貸マンション着工戸数

### 賃貸マンション着工戸数（指数）



出所 国土交通省「建築着工統計調査」を基に筆者作成

人をつなぐ。未来をつなぐ。

三菱UFJ信託銀行

世界が進むチカラになる。

