

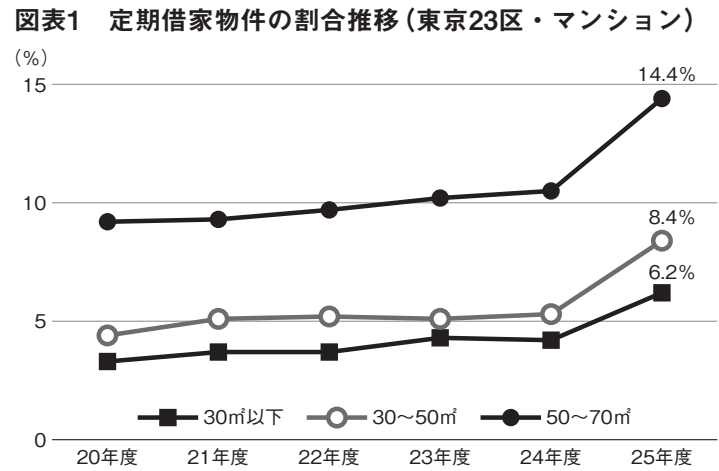
2025年度 定期借家物件の募集家賃動向（首都圏）

東京23区で定期借家マンションの割合が増加。
高家賃帯・都心部で活用広がる

2025年度（25年4月～26年3月）は、東京23区の賃貸マンションにおいて、定期借家契約を採用するケースが大きく増加したことがアットホーム(株)が行なった調査で明らかとなった。今回は、ファミリー向き物件（50～70㎡）に焦点を当て、家賃帯別・区別に調査した定期借家物件の割合増加の背景や今後の見通しについて考察する。

25年度は各面積帯で
定期借家割合が上昇

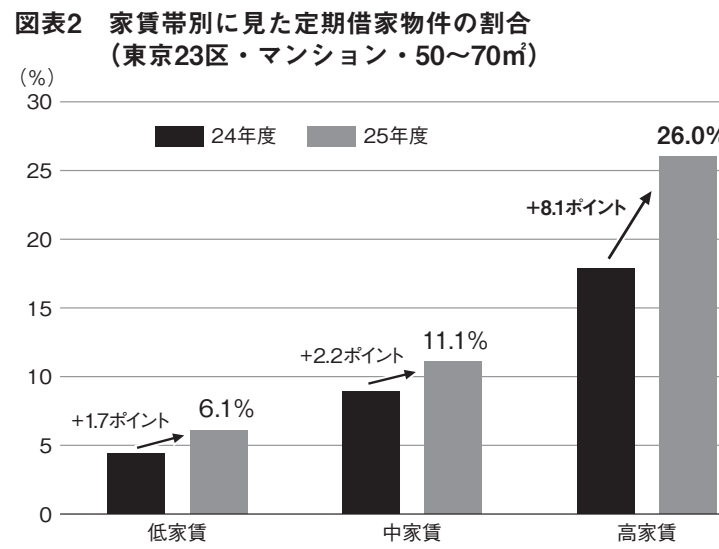
東京23区の賃貸マンション全体に占める定期借家物件の割合を面積帯別に見ると、24年度までは小幅な動きにとどまっていたが、25年度は大きく上昇した（図表1）。特にファミリー向き物件（50～70㎡）の割合は、20～24年度では10%前後で推移していたが、25年度は一気に14.4%となり、定期借家契約が急拡大した様子が読み取れる。



割合の高さは
家賃帯に比例

東京23区のファミリー向きマンションの家賃データを低・中・高家賃に3分割して定期借家物件の割合を見てみると、25年度は高家賃物件が26.0%に達し、中家賃物件の11.1%とは倍以上の差がついた（図表2）。

また、前年度からの上昇幅も、高家賃物件が8.1ポイントとなり、低・中家賃物件に比べ著しく上昇している。高家賃物件ほど、定期借家割合が高い傾向が強まった。



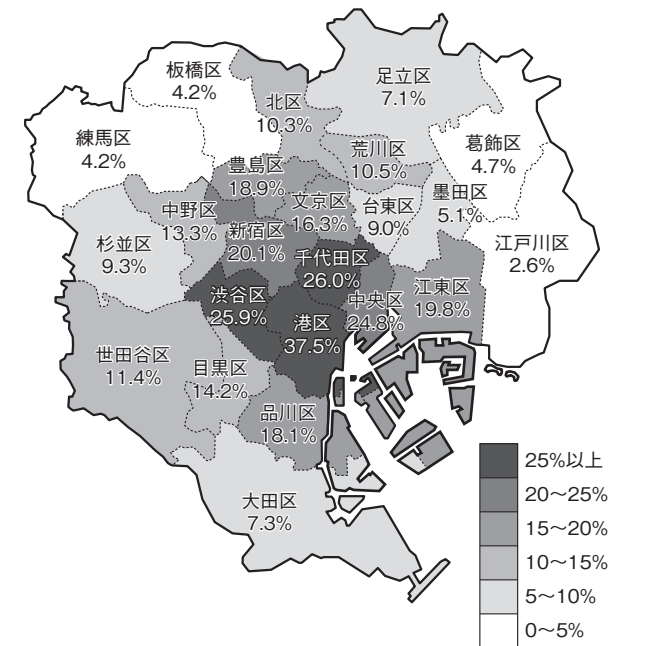
家賃水準の高い
都心部に集中

東京23区の定期借家割合を区別に算出すると、港区の37.5%を筆頭に家賃水準の高い都心部ほど高く、逆に周辺エリアでは5%未満の区も見られた（図表3）。高家賃物件で定期借家割合が高くなっているのは、こうしたエリア差が要因だと考えられる。

長期入居のリスク回避など
活用目的も広がる

定期借家契約は、あらかじめ定めた契約期間の満了により終了し、貸し主・借り主の双方が合意した場合に再契約が可能な賃貸借契約である。従来は、老朽化した物件の建て替え前や、転勤などにより自宅を一定期間のみ貸し出すといった限定的な用途で利用されることが多かった。しかし近年では、入居マナーの悪さや家賃滞納といった、貸し主にとって望ましくない借り主による長期入居リスクを抑制する目的で活用されるケースが増えている。さらに足元では、物価上昇に伴う管理・修繕コストの増加や家賃相場の上昇を背景に、再契約時に家賃などの条件を見直しやすい契約形態として選択する動きも見られる。

図表3 区別に見た定期借家割合
（東京23区・マンション・50～70㎡）



家賃改定のしやすさから利用進むも増加ペースは緩やか

家賃の上昇傾向が続く中、定期借家契約は貸し主にとって、リスク回避だけでなく再契約時に家賃を改定しやすいといったメリットがある。一方で、借り主にとっては再契約が保証されないことから普通借家と比べて受け入れにくい、競争力のある物件でないと成約につながりにくい。また、管理会社側も、契約時の事前説明や期間満了前の通知、再契約時の条件調整など、実務負担のハードルがある。こうした事情から、今後も定期借家契約の活用は進むものの、増加ペースは緩やかなものになると予想される。

（アットホームラボ(株) データマーケティング部）

※レポートの全文は、以下の二次元コードを読み取り「『定期借家物件』の募集家賃動向（2025年度）」からご覧ください。全国主要都市のデータがご覧いただけます。

〔アットホームラボ株式会社〕

不動産市況に関する分析・レポート発信やデータハンドリング技術を用いた分析支援のほか、画像認識や自然言語処理など不動産分野の課題解決に適したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

