

家賃上昇局面での見極め



アットホーム株式会社
アットホームラボ(株)
執行役員
磐前 淳子
いわさき・じゅんこ

2025年は家賃の上昇が加速し、アットホーム(株)が毎月公表する家賃動向は連日のようにメディアに取り上げられた。中でも東京23区の高騰は顕著で、マンションの家賃は最高値の更新が続く。直近ではシングル向き(〜30㎡)は10万円、ファミリー向き(50〜70㎡)は25万円、大型ファミリー向き(70㎡超)は40万円を超えている。一方で、

●東京23区のシングル向き平均家賃が10万円超に

アットホームが毎月公表している「全国主要都市の『賃貸マンション・アパート』募集家賃動向」では、東京

家賃負担を抑えたいと考える消費者の住まい選びにも変化が見え始めた。こうした状況を踏まえ、アットホームでは昨年末「2025年の賃貸市場における4大ニュース」(*)を公表。本稿ではその中でも特に注目を集めた項目を取り上げつつ、26年のキーワードとなる「家賃上昇局面での現実的な見極め」について考察していきたい。

23区のシングル向きマンションの平均家賃が25年5月に初めて10万円を超え、大きな話題となった(図表1)。

上昇はその後も続いており、調査開始以来の最高値を連続して更新している。一方、図表1で大阪市の家賃推移を見ると、こちらも上昇基調にあり過去最高を記録しているものの、東京23区との家賃水準の開きは大きい。上昇度合いも東京23区のほうが高いため、25年9月時点でその差は3万5000円以上に達した。

家賃上昇の要因は大きく2つある。1つはコストの上昇だ。諸費用の高騰により、建築コストに限らず、既存物件の維持管理に掛かる人件費や修繕費など各種コストも増えている。もう1つは需給バランスのひっ迫。都心部へ

特集

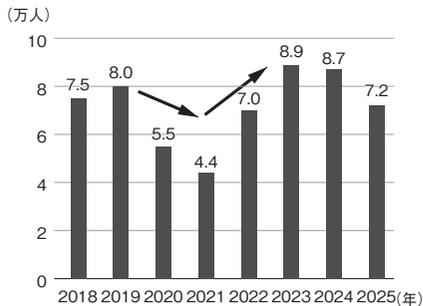
不動産市場 2026年のキーワード

図表1 シングル向き(〜30㎡)マンションの平均家賃推移(東京23区・大阪市)



資料：アットホーム(株)の登録物件より筆者作成

図表2 20〜34歳の東京23区への転入超過数



資料：総務省「住民基本台帳人口移動報告」を基に筆者作成

の転入増や、分譲マンション購入を見送ったファミリー層の賃貸へのシフトなどにより需要が高まる一方、供給不足が続いており、好立地の物件を中心に家賃を引き上げやすい環境が生じている。

東京23区の家賃動向を人口動態と合わせて見ると、その関連の深さがより明確になる。図表2で、主に単身層である20〜34歳の東京23区への転入超過数を見ると、コロナ禍の20・21年には大きく落ち込んでいる。これは、企業の転勤抑制や大学授業のオンライン化などにより、東京に流入する若年層が減少したことが背景にある。一方、家

賃動向を示した図表1を見ても、同じ時期に下落が確認できる。東京で住まいを探す人が減少し、単身者の退去も相次いだことで空室が増加し、家賃を下げてでも入居者を確保しようとする動きが強まったためだ。コロナ禍が収束すると東京への転入は再び活性化し、賃貸需要も回復した。図表1・2を重ねて見ると、両者の上昇・下落のタイミングはほぼ一致しており、人口の流入・流出が賃貸需要を通じて家賃

●「築古」「アパート」など低家賃物件に注目集まる

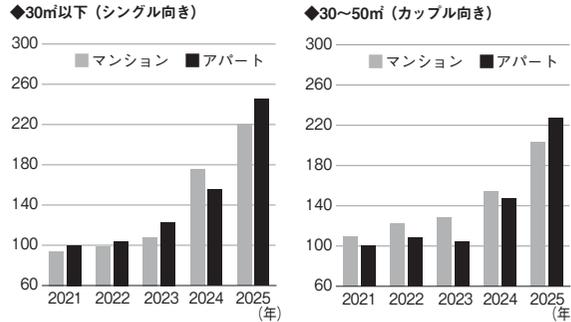
前述の通り、家賃は上昇基調が続いている。一方で、消費者が実感できるほどの所得の伸びは見られず、住居費の負担感は確実に高まっている。その結果、築年数の古い物件やアパートなど、比較的家賃を抑えられる物件に注目が集まるようになった。

まず、築古物件に注目してみる。次頁図表3は、東京23区におけるシングル向きマンションの家賃を、22年1月を100として築年帯別に示したものだ。これを見ると、築5年以内から築20年までの物件では家賃が上昇してい

動向に直結していたことが読み取れる。

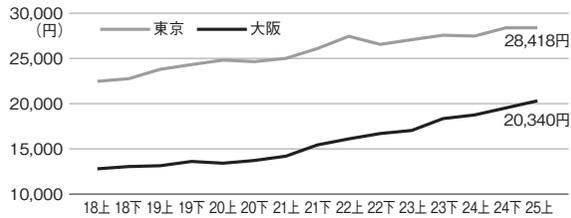
なお、23年以降は転入超過のペースが鈍ったにもかかわらず、住宅価格や物価高を背景に家賃は上昇し続けている。東京一極集中という大きな流れに変化はないものの、東京を選ばず近郊エリアに目を向ける動きは加速することが予想される。26年は、需要のあるエリアがどのように分散していくのかにも注目したい。

図表5 1物件当たりの反響率指数(各年7月・東京23区)

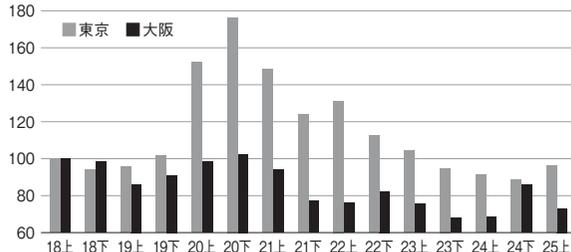


資料: アットホーム(株)の登録物件より筆者作成

図表6 「飲食店可」貸店舗の賃料推移(坪単価)



図表7 物件数指数(18年上期=100)



資料: いずれも「不動産情報サイト アットホーム」に登録・公開された「飲食店可」物件より筆者作成

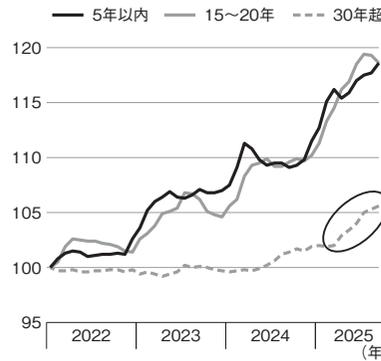
が強い一方で、供給は限られている」といった声が聞かれた。アットホームの登録・公開物件データをみると、東京23区・大阪市ともに、飲食店向け貸店舗の賃料は上昇基調が続いている。直近では、東京が横ばい傾向にあるものの、大阪では上昇が続いており、大阪・関西万博を機とした観光需要の増加も影響したと考えられる(図表6)。賃料上昇の背景には、物件数の減少による需給の引き締めもありあると思われる(図表7)。特に大阪市では登録物件が減少しており、需要に対して供給が追いついていないとの声もある。居住用賃貸と貸店舗は用途こそ異なるが、コスト上昇や需給のひっ迫という状況は共通している。よって、住居を借りる人も店舗を構える事業者も、高い賃料環境の中で現実的な選択を迫られる状況は26年も続くだろう。

今後の賃貸市場を左右する重要なポイントになると思われる。一般的な収入層においては、立地や築年数、住戸タイプなどの条件を段階的に見直しながら、現実的な落としどころを見極める動きが広がっていくだろう。先に述べた家賃上昇の背景は当面変わらないため今後も下がる要素は見当たらないが、上昇のペースは緩やかになると考えられる。

ここまで居住用賃貸物件を中心にみてきたが、飲食店向け貸店舗においても同様に、コストの上昇や供給不足といった動きが賃料上昇につながっている。地場の不動産会社からは「維持管理費の上昇分を賃料に反映せざるを得ない」「飲食店向けの店舗は出店意欲

が強い一方で、供給は限られている」といった声が聞かれた。アットホームの登録・公開物件データをみると、東京23区・大阪市ともに、飲食店向け貸店舗の賃料は上昇基調が続いている。直近では、東京が横ばい傾向にあるものの、大阪では上昇が続いており、大阪・関西万博を機とした観光需要の増加も影響したと考えられる(図表6)。賃料上昇の背景には、物件数の減少による需給の引き締めもありあると思われる(図表7)。特に大阪市では登録物件が減少しており、需要に対して供給が追いついていないとの声もある。居住用賃貸と貸店舗は用途こそ異なるが、コスト上昇や需給のひっ迫という状況は共通している。よって、住居を借りる人も店舗を構える事業者も、高い賃料環境の中で現実的な選択を迫られる状況は26年も続くだろう。

図表3 築年帯別平均家賃指数(シングル向きマンション・東京23区、22年1月=100)



一方、築古とされる築30年超の物件は24年半ば頃まではほとんど変化がなく、家賃上昇の流れから取り残されてきたことが分かる。しかし、25年5月に東京23区の平均家賃が10万円の大台を超えた前後から相対的に家賃水準の低い築30年超の物件に需要が向かい、直近では上昇幅が拡大するなど、これまでとは異なる動きが見られるようになってきている。次にアパートに注目する。一般的にアパートは、木造や軽量鉄骨造の2階建て以下のもが多く、立地面でも首都圏ではマンションに比べて駅からの徒歩分数が平均で2〜3分程度長い傾向にあり、比較的家賃が安い。図表4

図表4 築年帯別平均家賃(シングル向き・東京23区)

築年帯	マンション	アパート	家賃差	
			金額	割合
5年以内	125,591円	78,451円	47,140円	(62.5%)
			(▲37.5%)	
15~20年	105,212円	77,765円	27,447円	(73.9%)
			(▲26.1%)	
30年超	72,186円	58,695円	13,491円	(81.3%)
			(▲18.7%)	

資料: いずれもアットホーム(株)の登録物件より筆者作成

で比較すると、アパートの家賃は同じ面積帯のマンションより2〜4割程度安く、築5年以内の物件ではマンションが約12万5000円であるのに対し、アパートは7万円台で借りることができる。そのほかの築年帯においても、マンションとアパートの家賃差は明確だ。近年は、住居費に限らず生活全般のコストが上昇していることから、アパートは家賃を抑えたいと考える人から支持されている。アパートの注目度をポータルサイトの反響で見よう。図表5は、東京23区におけるマンションとアパートの反響率を指数化して比較したものだ。「不動産情報サイトアットホーム」に

●家賃上昇は続くもペースは緩やかに

掲載された1物件当たりの反響率について、21年のアパートを100として、アットホーム全体の反響率は増加しているため、グラフは総じて右肩上がりとなっているが、直近の24・25年に注目すると、シングル・カップル向きともに、24年まではマンションの反響率が上回っていたものの、25年にはアパートが逆転した。反響の前年差を見ると、いずれのタイプでもアパートが20ポイント以上高く、家賃負担を抑えつつ住まいを確保しようとする消費者の関心が、より明確にアパートへ向かい始めたことがうかがえる。

ここまで平均家賃の上昇について述べてきたが、高額化する家賃に対応できるのは家賃補助が手厚い企業に勤める人や高所得者層であり、誰もが無理なく支払えるわけではない。入居者の家賃負担が過度に高まれば、空室の増加を招き、結果として家賃を引き下げようとする動きが生まれる。そうした意味で、賃上げを含めた所得の動向が、