

不動産市場・ショートレポート（賃貸マンション市場）

好調なマンション賃料の背景と今後

2025年5月29日

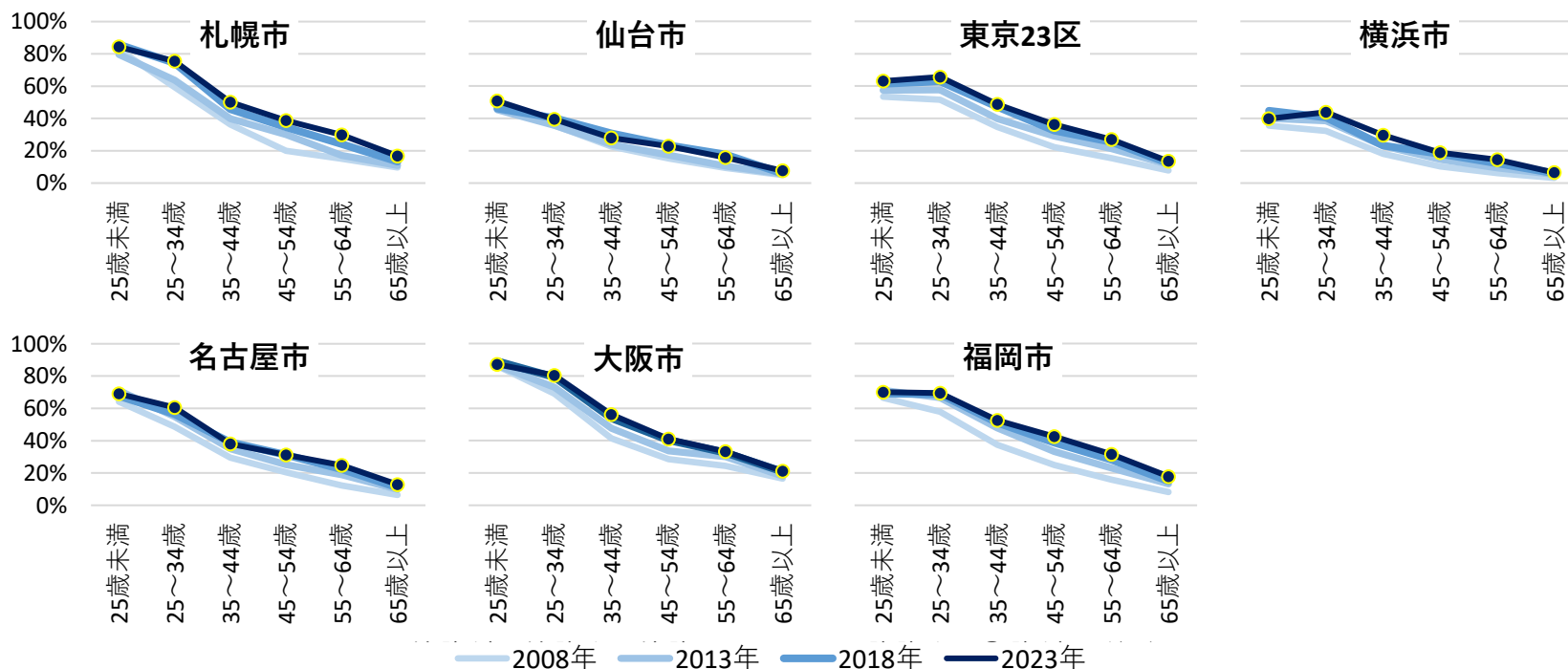
投資調査部 副主任研究員
前田 聡紀

三井住友トラスト基礎研究所

賃貸マンションでの居住は、非婚化・単身化で、若年層から中年層にすそ野広がる

- トランプ関税による世界情勢の変化で国内の不動産投資市場は不透明さが増している。こうした局面ほど安定的な資産として再評価されるのが、賃貸マンション等の居住施設への投資である。ここではコロナ禍以降に上昇を続けるマンション賃料の背景を探り、その見通しを考察した。
- 賃貸マンションの居住者（テナント）の中心は、家族形成前もしくは自ら選択した＜単身世帯＞である。特に賃貸マンションが普及する大都市では、単身世帯が多数を占める世帯主年齢35歳未満において、賃貸マンションに居住する世帯の比率は、戸建持家住宅が多い仙台・横浜でも4割超、大阪や札幌に至っては約8割に達しており、既に単身世帯における標準的な居住形態と言えよう。
- また非婚化・単身化の動きは35歳以上の中年層でも強まっていることから、中年層の賃貸マンションへの居住比率も、ここ15年で10～20%ptの大幅上昇を示しており、新たな賃貸マンション需要が形成されつつある。

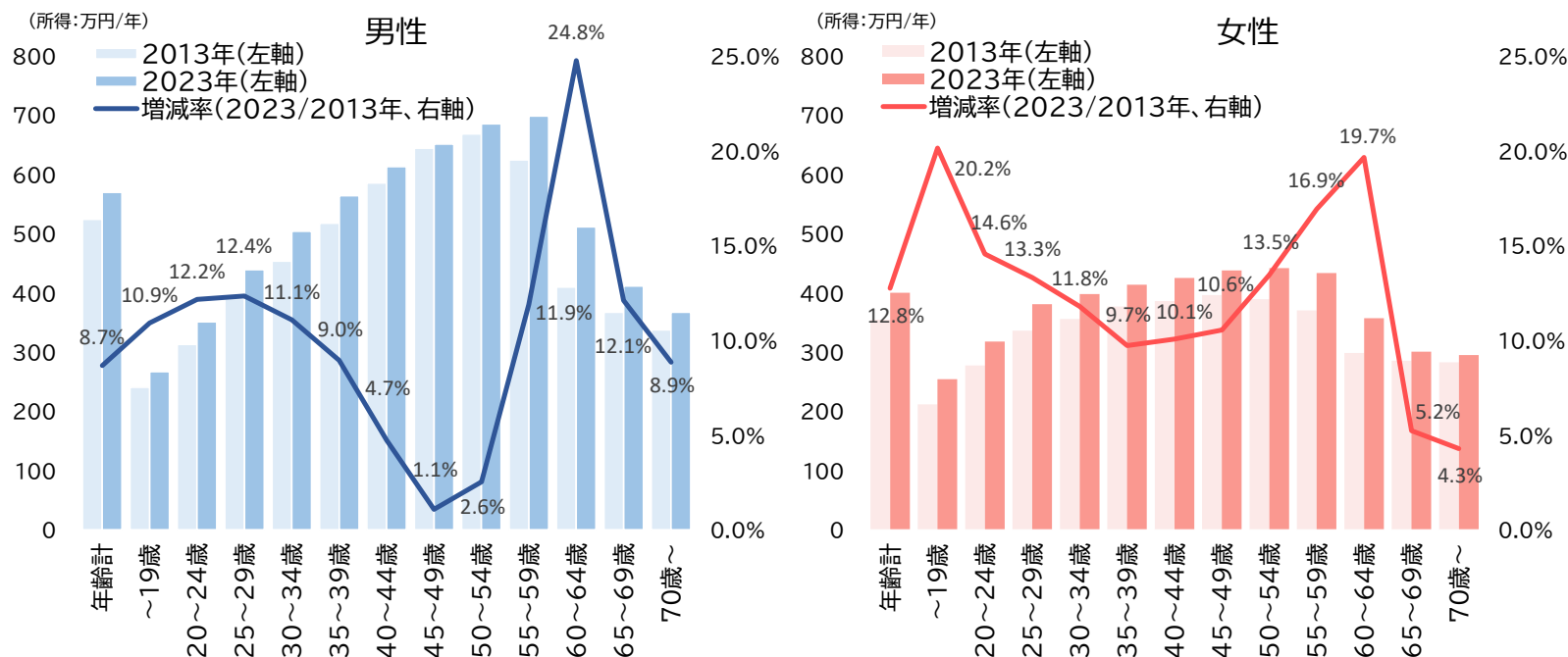
図表 賃貸マンションに居住する世帯の比率



若年層の所得上昇および高所得な中年需要の拡大で、賃料負担力が上昇

- 居住世帯の賃料負担力の高まりも、マンション賃料上昇の追い風となっている。足元10年間の就業者一人当たりの所得を見ると、若年層の人材確保を図るべく、主要な賃貸マンション居住世帯である34歳未満の若年層の伸びが、シニア世代とともに大きい。
- 一方で、新たに賃貸マンション需要を形成する35歳以上の中年層では、所得の「伸び」は低いもののその「水準」は高く、特に男性では若年層の2倍超に達する。居住面積が広く賃料水準の高い賃貸マンションニーズが高まっているのは、こうした要因も指摘できる。
- こうしたマンション賃料上昇の遠因となる単身化および人手不足は、家族形成および出生率の動向をみる限り、今後も長期にわたり継続する可能性が高い。加えて近年の分譲マンション価格の高騰を受け、ファミリー層の賃貸需要も増加している。このように我が国のマンション賃料は、短期的な経済動向の如何によらず、構造的・人口動態的な要因によって引き続き上昇する見込みが強い。

図表 年齢別就業者の一人当たり所得



当社発行「不動産マーケットリサーチレポート」のご案内

本レポートは、当社の有償レポート「不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)」をもとに、一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む同有償レポートの内容および購入につきましては、当社HP (https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html) をご参照下さい。

【お問い合わせ】投資調査部
<https://fofa.jp/smtri/a.p/113/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。
5. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル11階

<https://www.smtri.jp>