

※本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2023年7月発行・要約版）第3章／不動産賃貸市場・住宅編」から一部抜粋し、一般読者向けに加筆修正したものです。

不動産市場・ショートレポート（賃貸マンション市場）

賃貸マンション需要の動向

2023年9月12日

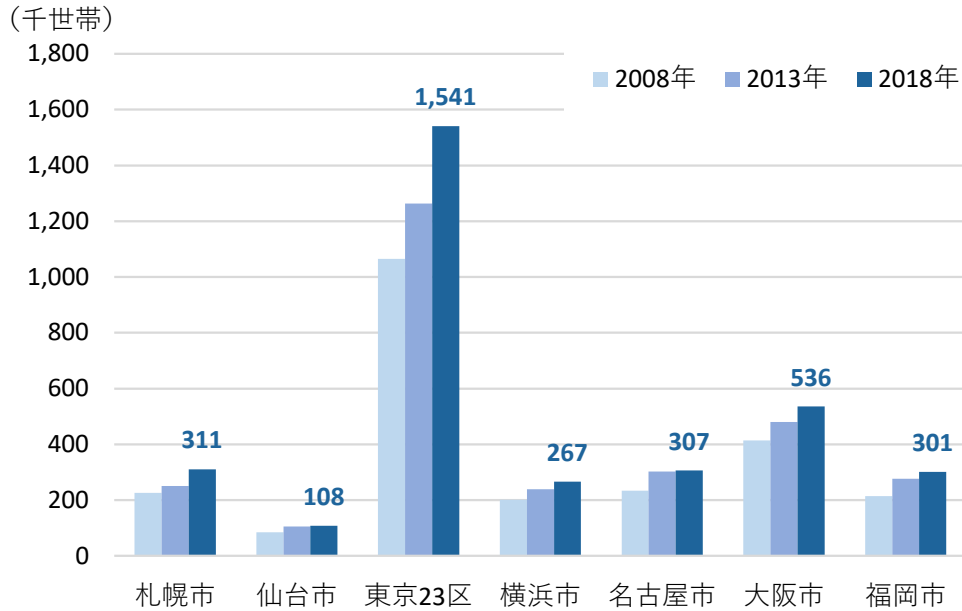
投資調査第1部 副主任研究員
前田 聡紀

三井住友トラスト基礎研究所

賃貸マンション需要は増加傾向、選好率も上昇傾向が継続

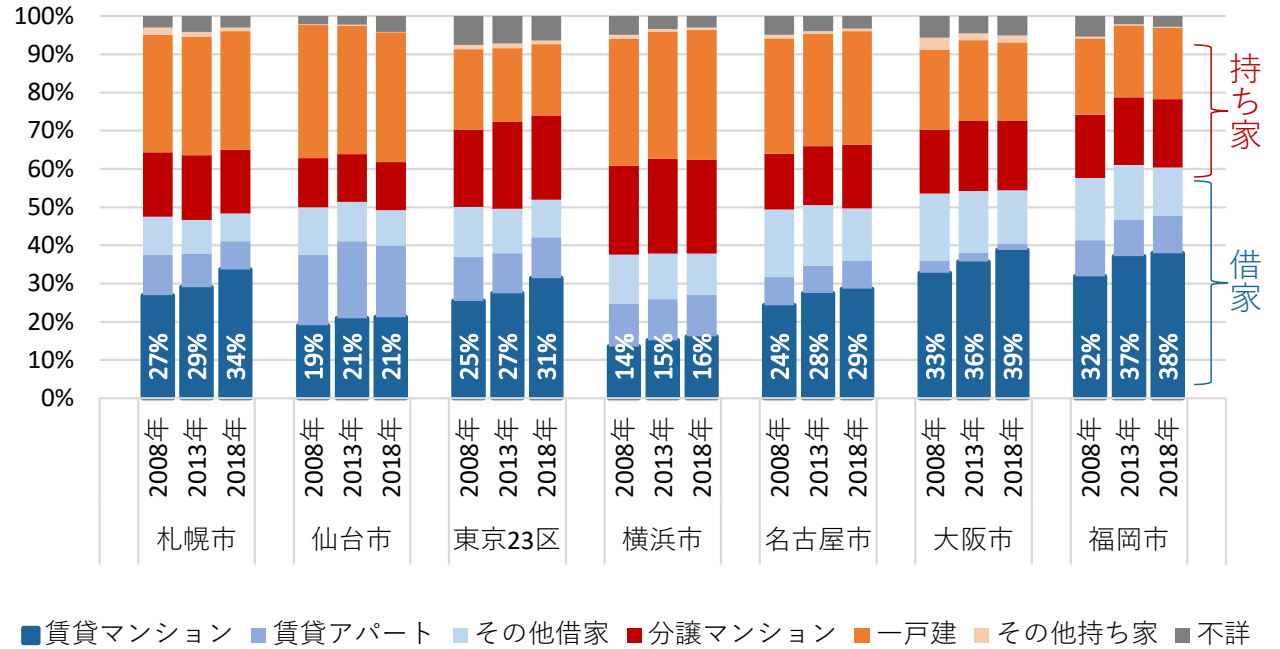
- 東京23区の賃貸マンション需要は約150万世帯（2018年）となり、増加傾向。規模としては大阪の約3倍となる。
- 同需要は、人口流入・小世帯化・賃貸マンション選好の上昇に加え、公営・公社等住宅の減少で増加基調。

図表1. 賃貸マンション居住世帯数の推移



出所) 総務省「住宅・土地統計調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表2. 世帯の住居タイプ別居住割合の推移

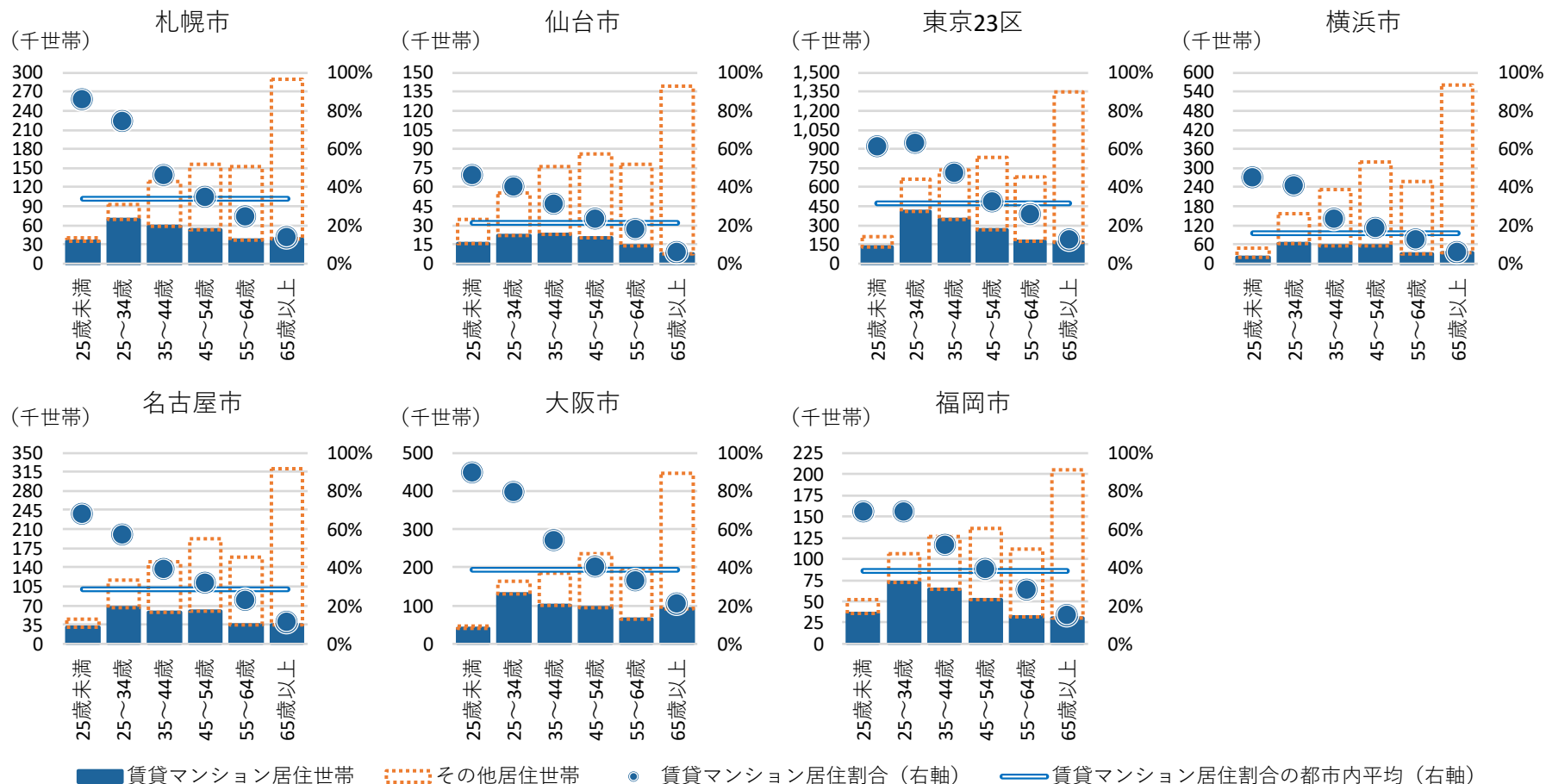


出所) 総務省「住宅・土地統計調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
 注) 住居タイプの定義は以下の通り。①賃貸マンション：民営借家（共同住宅）のうち3階建以上、②賃貸アパート：民営借家（共同住宅）のうち2階建以下、③その他借家：①と②以外の借家、④分譲マンション：持ち家のうち共同住宅、⑤戸建：持ち家のうち一戸建、⑥その他持家：④と⑤以外の持ち家。

賃貸マンション需要の選好は若年層ほど高いが、35歳以上の需要も増加傾向

- 賃貸マンション選好は、いずれも35歳未満の若年層ほど高い。都市別には、居住エリアが広範囲となり、戸建てエリアを多く含む仙台・横浜・名古屋は低く、札幌・大阪・福岡は高め。
- ただし、35歳以上の需要は、人口規模が大きく単身化や都心居住志向もあり増加基調。

図表3. 世帯主年齢帯別の賃貸マンション居住世帯数および居住割合 (2018年)



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】投資調査第1部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

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、今後の見直し、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>