

※ 本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2024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）

## 単身者向け賃貸市場における投資用マンション供給のインパクト

2024年12月2日

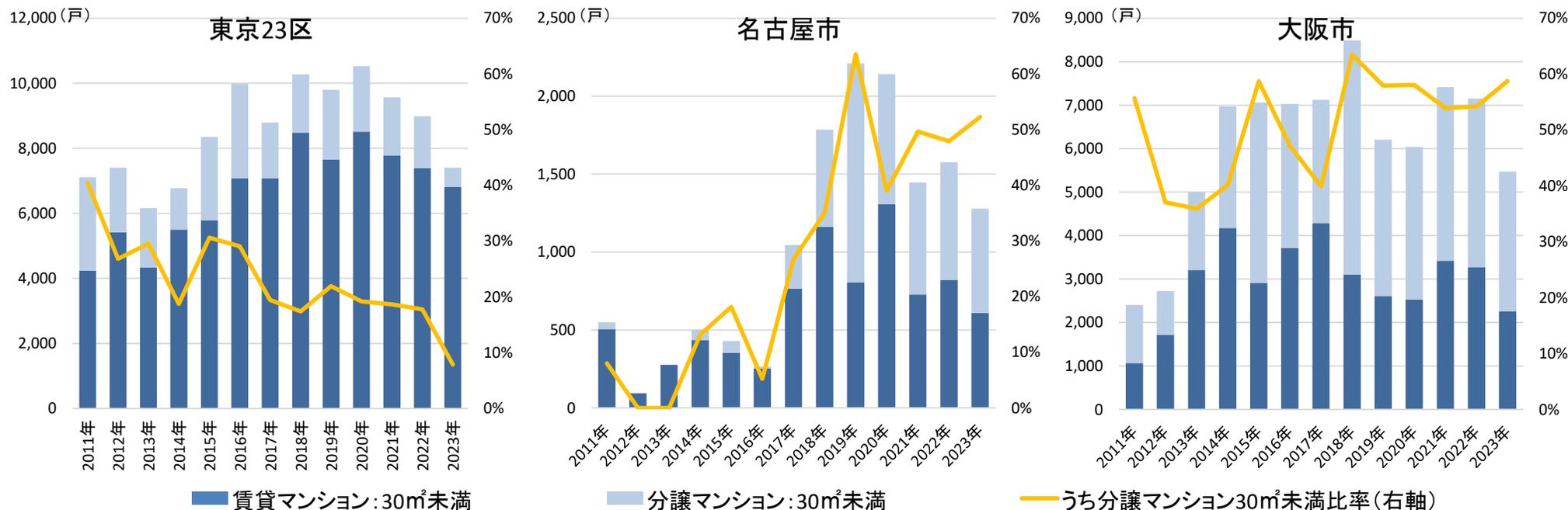
投資調査部 副主任研究員  
前田 聡紀

三井住友トラスト基礎研究所

# 名古屋市の単身者向け賃貸市場は、投資用マンションの過剰供給で調整局面へ

- 国内の賃貸マンション市場が堅調に推移する中で、特に名古屋市で、単身者向けのシングルタイプ（住戸面積30㎡未満）の市況が悪化している。当社による今後5年間の賃料予測でも、唯一足元の水準を下回る。この一因に、個人投資家向けに開発・販売される「投資用マンション」の大量供給がある。
- 三大都市におけるシングルタイプの賃貸・分譲の各マンションを対象にその着工戸数の推移をみると、特に名古屋市では2017年以降、これまでほぼ皆無であった同タイプの分譲マンション（≒投資用マンション）が急増（中図）。その多くが賃貸市場に抛出されるため、同タイプの賃貸市場への新規供給は、実質的に2016年以前の約3倍と急拡大した。またシングルタイプにおける分譲比率も50%に達し、大阪市に肉薄（右図）。ただし大阪市では、既に分譲マンションの賃貸市場への抛出を前提に市場形成が進み、賃料も安定的に推移してきたのに対し、名古屋市では、供給拡大からまだ日が浅いため、想定を超える過剰供給が発生し、稼働率および賃料は調整局面が続いている（参照 <https://www.smtri.jp/market/mansion/index.html>）。
- なおこうした市況悪化を受けデベロッパーによる供給調整は進んでおり、今後は更なる供給調整・賃料調整を通じて、安定した市場への移行が予想される。

【シングルタイプ（住戸面積30㎡未満）の賃貸マンションおよび分譲マンションの着工戸数】



## 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](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>