Research Eye
No.2025-123
2025年12月25日
日本総研
The Japan Research Institute, Limited
https://www.jri.co.jp

突出する東京都区部の家賃上昇

― 住宅価格の高騰に伴う賃貸選択や人口集中が上昇圧力に ―

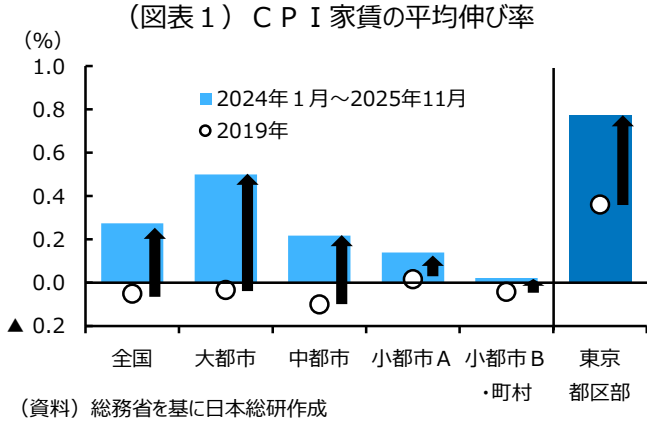
（１）足元のＣＰＩの家賃指数は上昇に転化。2010年代までマイナス圏で停滞していた家賃は、建設や管理など各種コストの増大が押し上げ要因となり、2025年上期では前年比＋0.3%と全国ベースでは小幅なプラス。都市規模別にみると濃淡があり、2024年以降の平均伸び率を比較すると、大都市、特に東京都区部の上昇幅が顕著（図表１）。

（２）東京都区部の賃料の上昇には、以下の３点が指摘可能。第１に、短期売買の増加。2024年１～６月に保存登記された新築マンションの短期売買（１年以内に移転登記がされた物件）の割合は東京23区で9.3%と、他の首都圏や大阪市・名古屋市と比較して高水準にあり、投機目的による住宅価格の上昇が家賃を押し上げた可能性（図表２）。

（３）第２に、賃料の住宅価格に対する割安感。実需面からの押し上げや前述のような短期売買などの影響もあり、東京都区部における中古マンションをはじめとした住宅価格は、足元で賃料の上昇よりも早いペースで上昇（図表３）。住宅価格が騰勢を強めるなか、賃貸を選択する家計が増加し、賃料上昇圧力に。

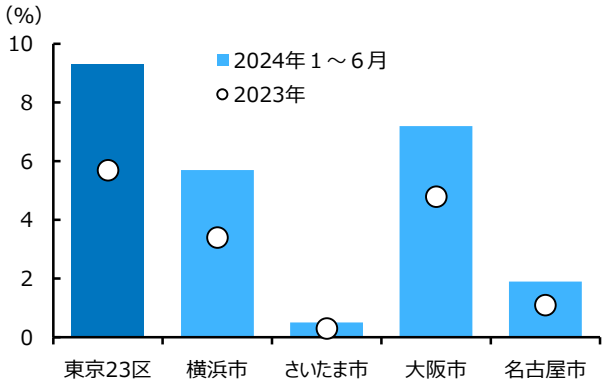
（４）第３に、人口動態要因。特に賃貸を契約する機会の多い20～30代の転入超過数は、東京都では高水準で推移（図表４）。転入の多い東京都では、新規契約時に家賃を引き上げやすい環境にあり、これが家賃上昇に寄与している可能性。

（図表１）ＣＰＩ家賃の平均伸び率



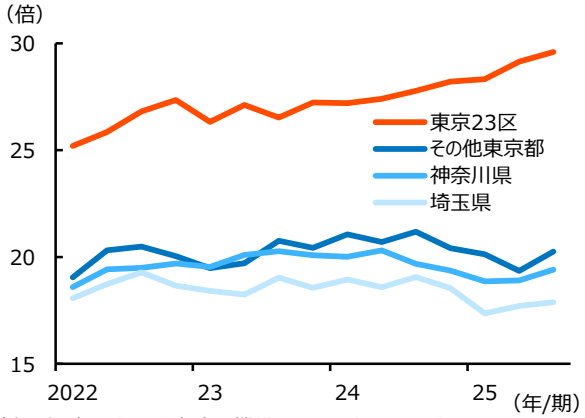
（資料）総務省を基に日本総研作成
（注）期間中の前年同月比伸び率の算術平均。大都市は政令指定都市及び東京都区部、中都市は大都市以外の人口15万人以上100万人未満の市、小都市Aは5万人以上15万人未満の市、小都市Bは5万人未満の市及び町村。

（図表２）新築マンションの短期売買の状況



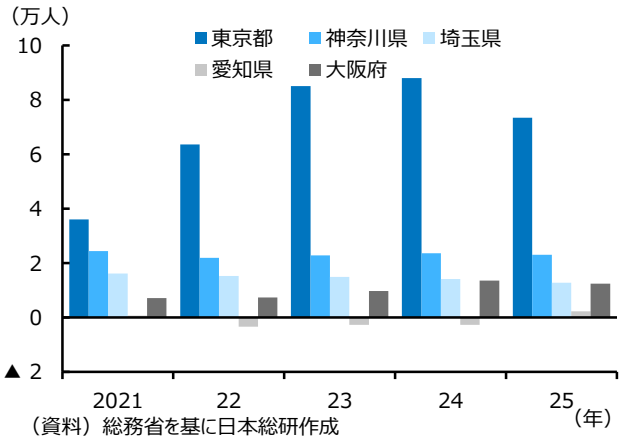
（資料）国土交通省
（注）期間中に保存登記された物件のうち、１年以内に移転登記された物件の割合。

（図表３）マンション価格の賃料対比（㎡単価）



（資料）東日本不動産流通機構を基に日本総研作成
（注）中古マンションの成約価格（3ヵ月移動平均）を年間賃料で除した値。

（図表４）20～30代の転入超過数



（資料）総務省を基に日本総研作成
（注）2025年は１月～10月の合計。

【ご照会先】調査部 研究員 堤貴裕（tsutsumi.tr13016@jri.co.jp , 090-8558-7759）

本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。本資料は、作成日時点で弊社が一般に信頼出来ると思われる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を保証するものではありません。また、情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがあります。本資料の情報に基づき起因してご閲覧者様及び第三者に損害が発生したとしても執筆者、執筆にあたっての取材先及び弊社は一切責任を負わないものとします。