

各位

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

「賃貸マンション市場に関するアンケート調査 2025Q4」を公開

～市況観は、底堅い需要を背景に拡大・好調の見通しが大勢を占めている。

高騰するコストを踏まえた「適切な賃料設定」と「管理・運営コスト削減」への対応が急務～

三菱地所リアルエステートサービス株式会社（本社：東京都千代田区大手町 1-9-2、代表取締役社長：清水 秀一）は、賃貸マンション市場見通しや賃貸マンション事業のトレンド・課題・管理運営サービスを網羅した「賃貸マンション市場に関するアンケート調査 2025Q4」を公開いたしました。

本アンケート調査レポートは、賃貸マンション市場を包括的にレポートするもので、投資家や事業者の皆様の戦略的な意思決定を支援することを目的としています。

本アンケート調査レポートの主なトピックや本レポートから抜粋した市場の主要な状況は以下の通りです。

Summary

- ・賃貸マンションの市況観は、底堅い需要を背景に拡大・好調の見通しが大勢を占めている。
- ・高騰するコストを吸収するための「適切な賃料設定」と「管理・運営コストの削減」といった収益性確保に関わる施策への対応が急務となっている。

【賃貸マンションマーケット】

賃貸マンションマーケットは、分譲マンション価格の高騰に伴う賃貸市場への需要流入や都心回帰の動きを背景に、募集期間の短期化や空室率の低下傾向が継続している。このような状況に加え、物価高騰も継続していることから成約時・契約更新時ともに賃料単価の上昇トレンドがさらに強まるとの見方が大勢を占めている。

また、用地や物件の取得競争は激しく、投資家の期待利回りはさらなる低下が見込まれている。市場規模の拡大が期待されている中で、物価・資材・人件費の高騰による管理運営コストの著しい上昇が業界全体の懸念材料となっている。

【注力施策および課題と感ずる施策】

デベロッパー・アセットマネジメント会社ともに、物価高騰、取得価格の高騰に対応すべく、賃料・共益費の値上げを通じた価格転嫁など「賃料設定」を最大の課題として認識している。注力施策としては、物件の差別化を図る「付加価値サービスの提供」がトップに浮上し、次いで「リノベーション・コンバージョン」が続いた。

業種別に見ると、デベロッパーは付加価値の提供や共用部の仕様見直しに注力しつつ、高騰する取得コストに見合った「出口（販売）戦略」に課題を抱えている。アセットマネジメント会社は「リノベーション」等に注力するものの、工事費高騰により想定通りのバリューアップや利回り確保が難しくなっている点が課題として浮き彫りになった。

こうした中、管理会社に対しては高いリーシング能力によるトップライン向上と、ICT活用等による抜本的なコスト削減が強く求められている。

【レポートのダウンロードはこちら】

<https://go.mecyes.co.jp/2025-4q-customer-survey-report>

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

 三菱地所リアルエステートサービス

・賃貸マンション市場に関するアンケートを当社にて実施しました。

実施期間：2026年3月2日～3月19日 回答者数：287名
 回答対象者：東京23区または大阪市所在の賃貸マンション関連事業従事者

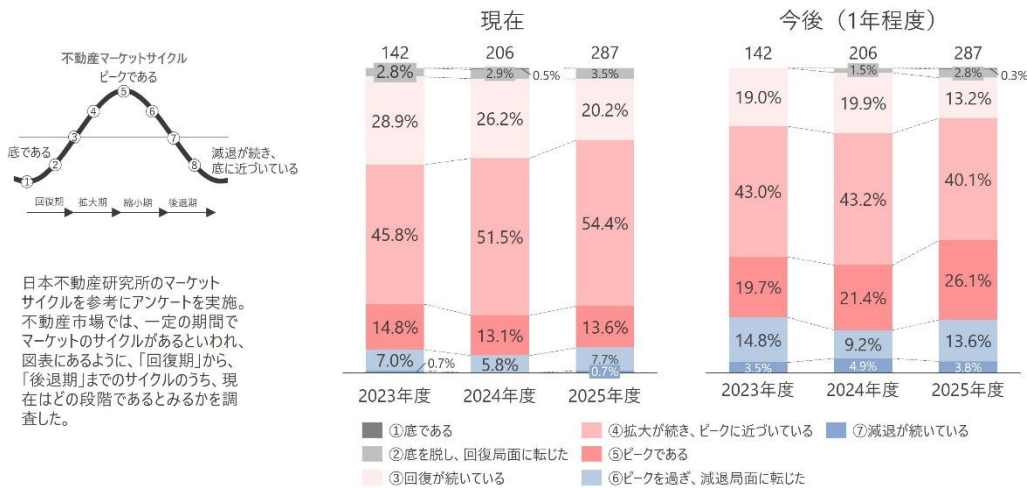
※参考資料

【レポート内容・抜粋】

■賃貸マンション市場の現在および今後の見通し

賃貸マンション市場について、現在・今後（1年程度）共に「拡大が続き、ピークに近づいている」、「ピークである」との回答が過半数を占めた。一方、2022年度の調査開始以降低下傾向にあった「減退局面」の回答割合が、今回の調査では現在・今後（1年程度）共に上昇した。

Q. 賃貸マンション市場の状況を図の①～⑧で選択してください。 n=287

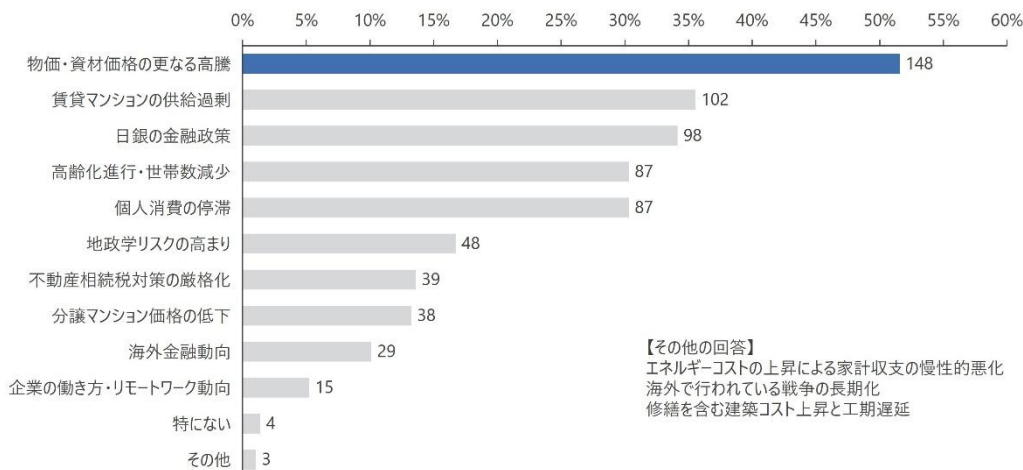


■賃貸マンション市場に悪い影響を与えると見込まれる要因

賃貸マンション市場に悪い影響を与えると見込まれる要因について、「物価・資材価格の更なる高騰」が最も回答を集め、コストの更なる高騰やそれに伴う収益圧迫に懸念を示す結果となった。「賃貸マンションの供給過剰」は前回調査同様2位となったが、都心部を中心に需要過多な状況もあり回答割合は35.5%（前回は-5.8pt）と低下した。

Q. 2026年において賃貸マンション市場に悪い影響を与えると見込まれる要因を3つまでお選びください。（複数回答可）

n=287



【その他の回答】
 エネルギーコストの上昇による家計収支の慢性的悪化
 海外で行われている戦争の長期化
 修繕を含む建築コスト上昇と工期遅延

人を、想う力。街を、想う力。

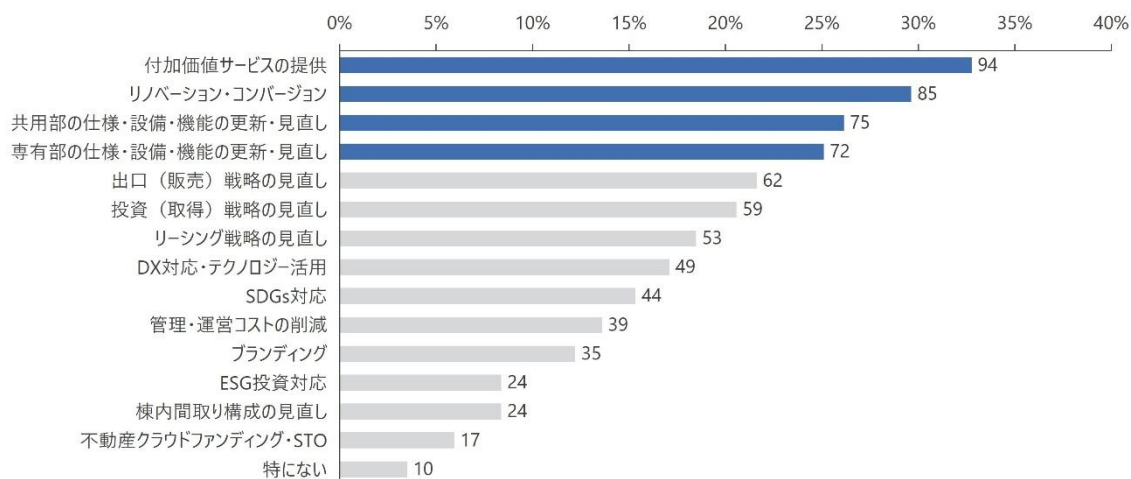
三菱地所グループ

三菱地所リアルエステートサービス

■賃貸マンション事業において取り組んでいる注力施策・トレンド

前回調査では3位であった「付加価値サービスの提供」が1位に浮上した。「リノベーション・コンバージョン」、「共用部の仕様・設備・機能の更新・見直し」も引き続き上位となっている。コメントでも「特化型物件」や「リノベーションによるバリューアップ」といった付加価値の提供やそれによる物件の差別化に関する内容が目立った。

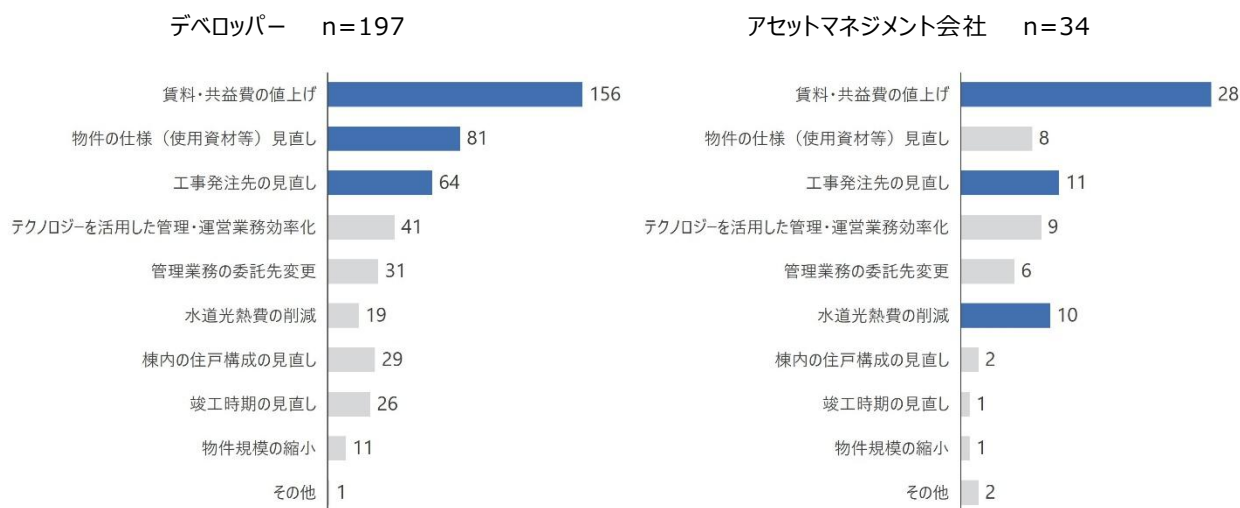
Q.賃貸マンション事業において注力して取り組んでいる施策・トレンドを3つまで教えてください。(複数回答可) n=287



■資源・物価高騰対応について、実施・検討している施策

「賃料・共益費の値上げ」がデベロッパー・アセットマネジメント会社で共通して最も多くの回答を集めた。デベロッパーは「工事発注先」、「物件の仕様(使用資材等)」のイニシャルコストの見直しに関する回答が多かった一方、アセットマネジメント会社は「水道光熱費の削減」といったランニングコスト削減に関する項目への回答が目立った。

Q.資源・物価高騰対応について、実施・検討している施策を3つまでお選びください。(複数回答可) (業種別)



<本件に関するお問い合わせ先>

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

担当：総務部広報室 近藤・田中 TEL：03-3510-3110

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

三菱地所リアルエステートサービス