

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の現状と今後の展望」を公開
賃貸マンション事業者の過半数が、市場は「拡大期からピーク局面」と回答
コスト高騰を背景に、既存契約更新時の賃料引き上げも本格化

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、分譲マンション市場（住宅価格指数、中古マンションの成約単価）、賃貸マンション市場（賃料単価予測、所得推移、成長率）、建築費指数等から見る「賃貸マンション市場の現状と今後の展望」をレポートとしてまとめ、公開いたしました。

本レポートは、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。本レポートから抜粋した内容は以下の通りです。

概況

■ 堅調な都心賃貸市場と、足踏みする分譲市場

これまで住宅市場全体の価格上昇を牽引してきた分譲マンション市場では、値上がりの鈍化や売り出し価格と成約価格の乖離といった変化が見られ始めている。一方で、都心部の賃貸マンション市場は出社回帰に伴う職住近接ニーズの高まりを背景に需給が逼迫しており、高値であっても成約に至る「貸手優位」の市場環境が継続している。

■ 市況の「ピーク感」とコスト高騰を背景とした賃料の引き上げ

賃貸マンション事業者へのアンケート調査（2025Q4）では、市況観について「拡大期～ピークである」との回答が過半数を占めた。一方で、2022 年度の調査開始以降、低下傾向にあった「減退局面」の回答割合が上昇に転じており、先行きへの警戒感も浮上している。また、物価・資材・人件費の高騰による収益圧迫への懸念から、既存契約の更新に伴う賃料引き上げの動きが本格化している。

■ 求められる「価値創出型」の差別化戦略

分譲市場で顕在化した「消費者の支払い能力の限界」は、実質賃金の低下が続く賃貸市場の借主にも影を落とす。今後は単なる一律の賃料引き上げではなく、ハード・ソフト両面での明確な付加価値を提供し、確実な需要を捉える取り組みが不可欠となる。

【レポートのダウンロードはこちら】

https://www.mecyes.co.jp/pdf/report/mres_report_summary_2026first.pdf

＜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。

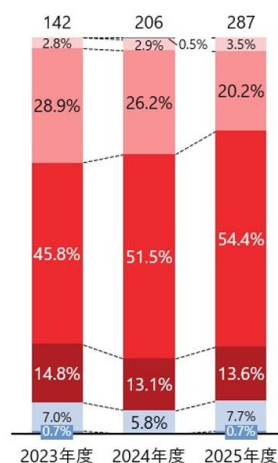
三菱地所グループ

 **三菱地所リアルエステートサービス**

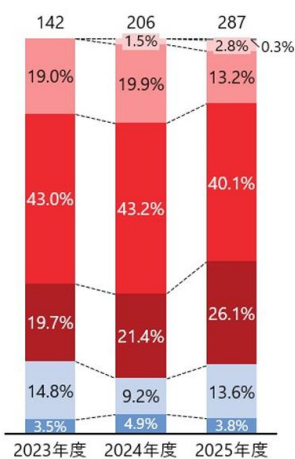
【レポート内容・抜粋】

■ 強気な見方が続く一方で表れ始めた「潮目の変化」

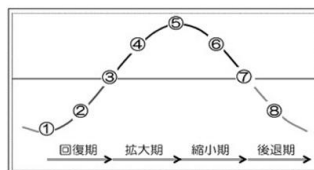
現在のマーケット



今後のマーケット見通し



- ① 底である
- ② 底を脱し、回復局面に転じた
- ③ 回復が続いている
- ④ 拡大が続き、ピークに近づいている
- ⑤ ピークである
- ⑥ ピークを過ぎ、減退局面に転じた
- ⑦ 減退が続いている
- ⑧ 減退が続き、底に近づいている

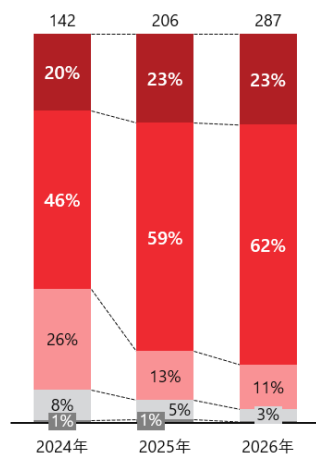


出所：当社「賃貸マンション市場に関するアンケート調査 2025Q4」

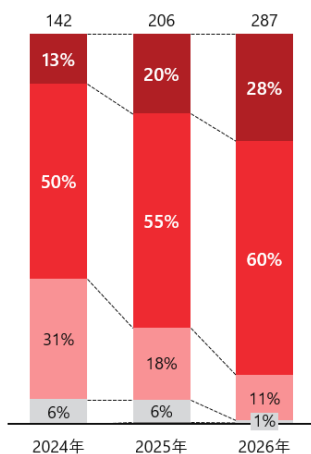
「拡大期～ピークである」とする回答が引き続き大勢を占めた一方、2022年度の調査開始以降、低下傾向にあった「減退局面～減退継続」の回答割合が上昇に転じ、事業者が潮目の変化を意識し始めていることが窺える。

■ 既存契約にも波及する賃料引き上げの動き

新規成約時の賃料単価予測



契約更新時の賃料単価予測



- 上昇する
- やや上昇する
- 変わらない
- やや下落する
- 下落する

出所：当社「賃貸マンション市場に関するアンケート調査 2025Q4」

新規契約時の賃料上昇にとどまらず、賃料改定に時間を要しやすい既存契約についても、契約更新時の賃料が「上昇する」または「やや上昇する」と回答した割合が88%（前年比+13Pt）となり、既存契約にもインフレの波が本格的に波及し始めている。

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