

2020年5月28日

報道関係者各位

発行: アットホーム株式会社
分析: アットホームラボ株式会社

家賃動向 首都圏の賃貸マンション・アパートにおける「定期借家物件」の募集家賃動向（2019年度）

1. 定期借家物件の平均募集家賃は、マンション・アパートともに前年度比上昇傾向。
2. 募集物件に占める定期借家物件の割合は、マンションは大型ファミリー向きが、アパートはシングル向きが多い傾向。
3. 東京23区の大型ファミリー向きマンションの定期借家物件は高層・高額の高層・高額の物件に多く、平均募集家賃が普通借家物件を大きく上回る。

< 調査概要 >

不動産情報サービスのアットホーム株式会社（本社：東京都大田区 代表取締役社長：鶴森康史）の不動産情報ネットワークに登録され消費者向けに公開された、首都圏（1都3県）における2019年度（2019年4月～2020年3月）の定期借家マンション・アパートの募集家賃動向について調査したもの。

◆対象エリア

首都圏（東京23区、東京都下、神奈川県、千葉県、埼玉県）

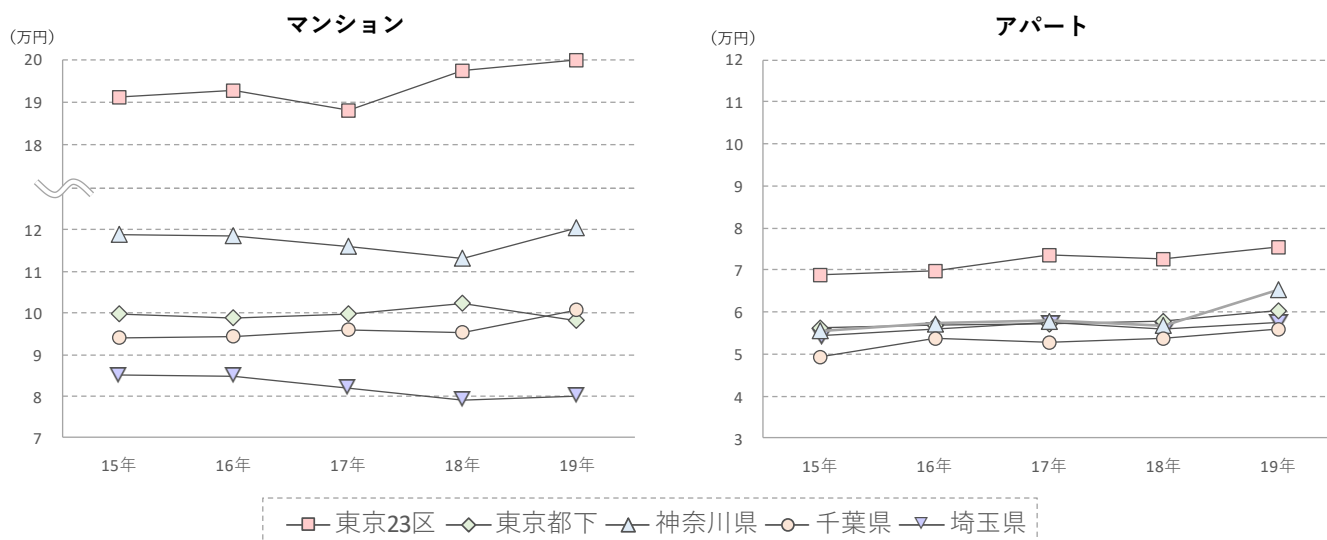
◆対象データ

不動産情報サイト アットホームで公開・募集された居住用賃貸マンション・アパート
（物件重複は削除してユニーク化）

◆定義

- ・本調査では、入居者が1カ月に支払う一戸あたりの「賃料+管理費・共益費等」を「家賃」としています。
- ・コメントでは、30㎡以下を「シングル向き」、30㎡超～50㎡以下を「カップル向き」、50㎡超～70㎡以下を「ファミリー向き」、70㎡超を「大型ファミリー向き」としています。

< 首都圏の定期借家マンション・アパートにおける平均募集家賃の推移 >



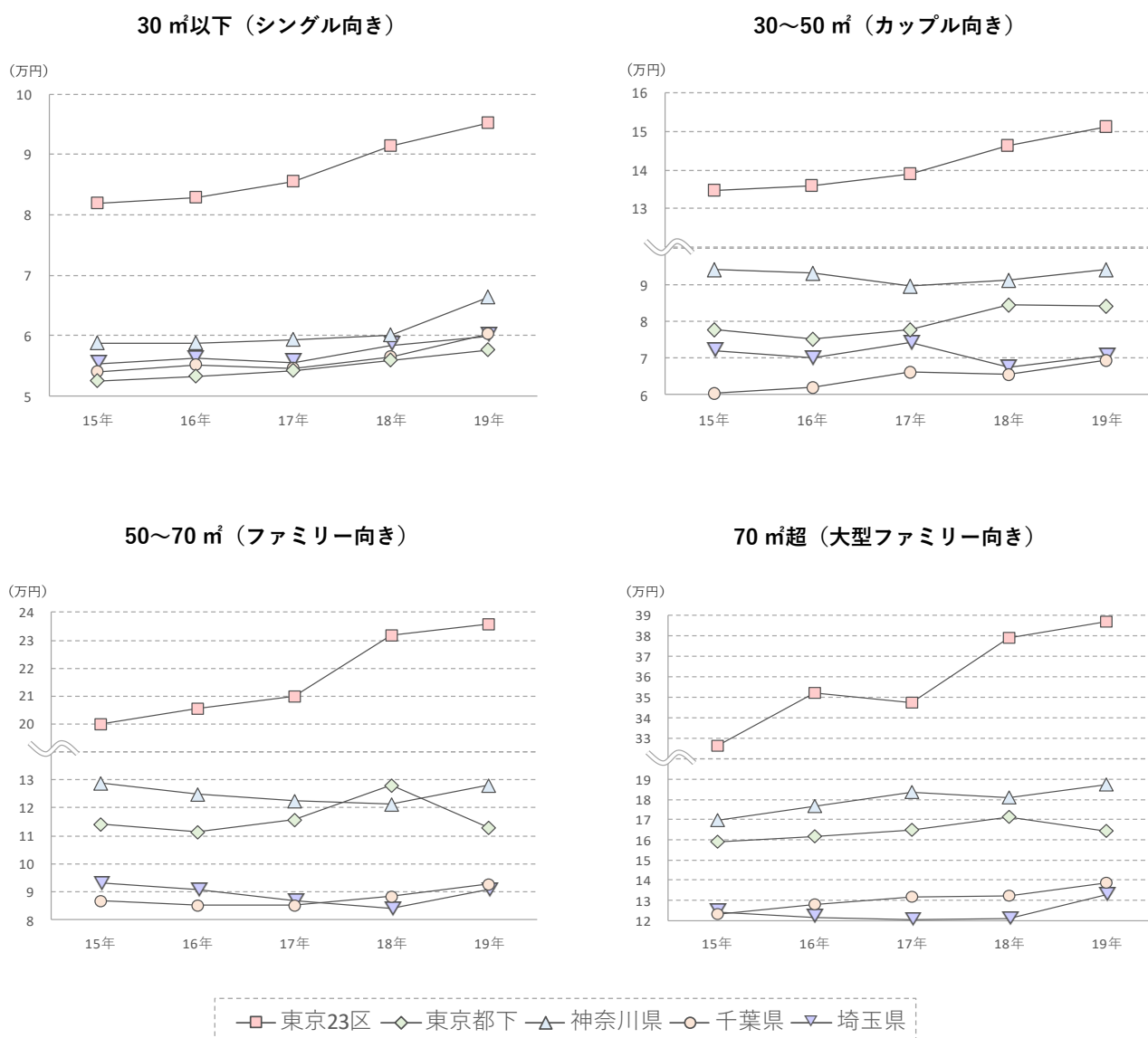
1. マンション概況

2019年度（2019年4月～2020年3月）の首都圏におけるマンションの定期借家物件の平均募集家賃は、いずれの面積帯においても東京都下を除き前年度比概ね上昇となった。（図表1）

普通借家物件と比べてみると、大型ファミリー向きの平均募集家賃は全エリアで定期借家物件のほうが高くなっている。特に東京23区の定期借家物件は、好立地、高グレードな物件が多いことも要因となり、普通借家物件の平均募集家賃より約9万円上回った。（図表2、P.9・10）

物件数を見ると、賃貸マンション全体に占める定期借家物件の割合は、いずれのエリアにおいても概ね5%未満となった。面積帯別に見ると、面積帯が高くなるほど定期借家物件の割合が多くなる傾向にあり、特に東京23区の大型ファミリー向きでは25%以上を占めた。また、神奈川県・千葉県・埼玉県では、定期借家物件の割合は前年度比低下しており、特に千葉県は全面積帯でマイナスとなった。（図表3）

<図表1 平均募集家賃の推移（面積帯別）>



<図表2 平均募集家賃と前年度比（面積帯別）>

30㎡以下（シングル向き）

エリア	定期借家		普通借家		差額 (定借－普通)
	平均家賃	前年度比	平均家賃	前年度比	
東京23区	9.52 万円	4.1 %	8.95 万円	2.6 %	0.57 万円
東京都下	5.77 万円	3.1 %	5.80 万円	▲1.0 %	▲0.03 万円
神奈川県	6.64 万円	10.5 %	6.65 万円	1.2 %	▲0.01 万円
千葉県	6.02 万円	6.6 %	6.10 万円	▲0.1 %	▲0.08 万円
埼玉県	5.99 万円	2.6 %	5.81 万円	0.9 %	0.18 万円

30～50㎡（カップル向き）

エリア	定期借家		普通借家		差額 (定借－普通)
	平均家賃	前年度比	平均家賃	前年度比	
東京23区	15.13 万円	3.5 %	13.03 万円	3.5 %	2.10 万円
東京都下	8.41 万円	▲0.3 %	8.40 万円	0.5 %	0.01 万円
神奈川県	9.42 万円	3.2 %	8.89 万円	0.1 %	0.53 万円
千葉県	6.96 万円	6.2 %	7.73 万円	2.8 %	▲0.77 万円
埼玉県	7.06 万円	4.7 %	7.32 万円	0.7 %	▲0.26 万円

50～70㎡（ファミリー向き）

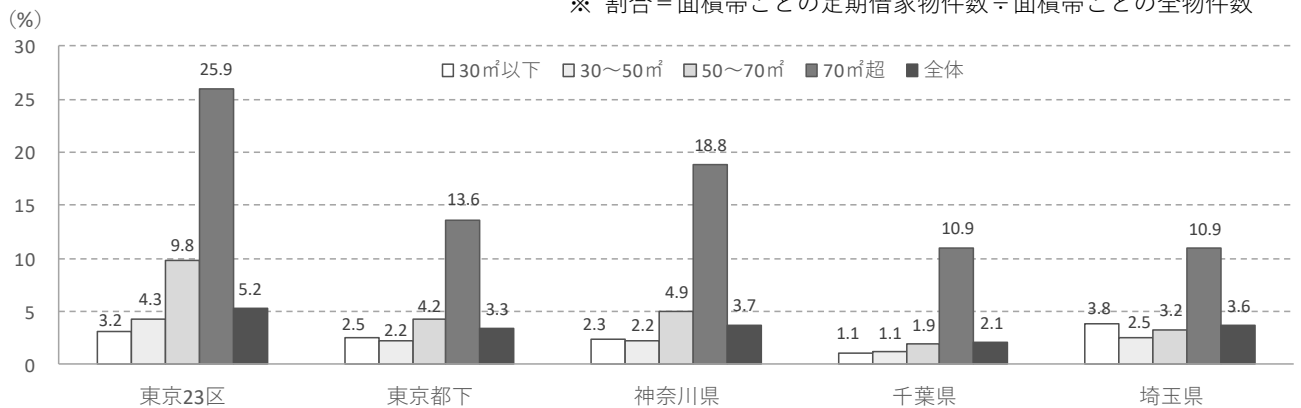
エリア	定期借家		普通借家		差額 (定借－普通)
	平均家賃	前年度比	平均家賃	前年度比	
東京23区	23.58 万円	1.8 %	17.90 万円	3.4 %	5.68 万円
東京都下	11.29 万円	▲11.8 %	10.52 万円	0.5 %	0.77 万円
神奈川県	12.79 万円	5.5 %	10.78 万円	1.2 %	2.01 万円
千葉県	9.26 万円	4.6 %	9.30 万円	2.0 %	▲0.04 万円
埼玉県	9.08 万円	8.2 %	9.03 万円	2.9 %	0.05 万円

70㎡超（大型ファミリー向き）

エリア	定期借家		普通借家		差額 (定借－普通)
	平均家賃	前年度比	平均家賃	前年度比	
東京23区	38.68 万円	2.1 %	29.84 万円	3.2 %	8.84 万円
東京都下	16.41 万円	▲4.2 %	14.60 万円	2.0 %	1.81 万円
神奈川県	18.74 万円	3.6 %	15.88 万円	2.0 %	2.86 万円
千葉県	13.84 万円	4.8 %	12.45 万円	0.6 %	1.39 万円
埼玉県	13.25 万円	9.7 %	12.35 万円	2.3 %	0.90 万円

<図表3 賃貸マンションに占める定期借家物件の割合>

※ 割合＝面積帯ごとの定期借家物件数÷面積帯ごとの全物件数



面積帯	東京23区		東京都下		神奈川県		千葉県		埼玉県	
	割合	前年度比	割合	前年度比	割合	前年度比	割合	前年度比	割合	前年度比
30㎡以下（シングル）	3.2 %	0.3 pt	2.5 %	0.1 pt	2.3 %	▲0.2 pt	1.1 %	▲0.1 pt	3.8 %	0.7 pt
30～50㎡（カップル）	4.3 %	0.3 pt	2.2 %	0.3 pt	2.2 %	▲0.3 pt	1.1 %	▲0.0 pt	2.5 %	▲0.2 pt
50～70㎡（ファミリー）	9.8 %	1.3 pt	4.2 %	1.0 pt	4.9 %	0.5 pt	1.9 %	▲0.3 pt	3.2 %	▲0.8 pt
70㎡超（大型ファミリー）	25.9 %	0.4 pt	13.6 %	0.5 pt	18.8 %	▲1.2 pt	10.9 %	▲1.2 pt	10.9 %	▲5.0 pt
全体	5.2 %	0.4 pt	3.3 %	0.4 pt	3.7 %	▲0.1 pt	2.1 %	▲0.2 pt	3.6 %	▲0.2 pt

2. アパート概況

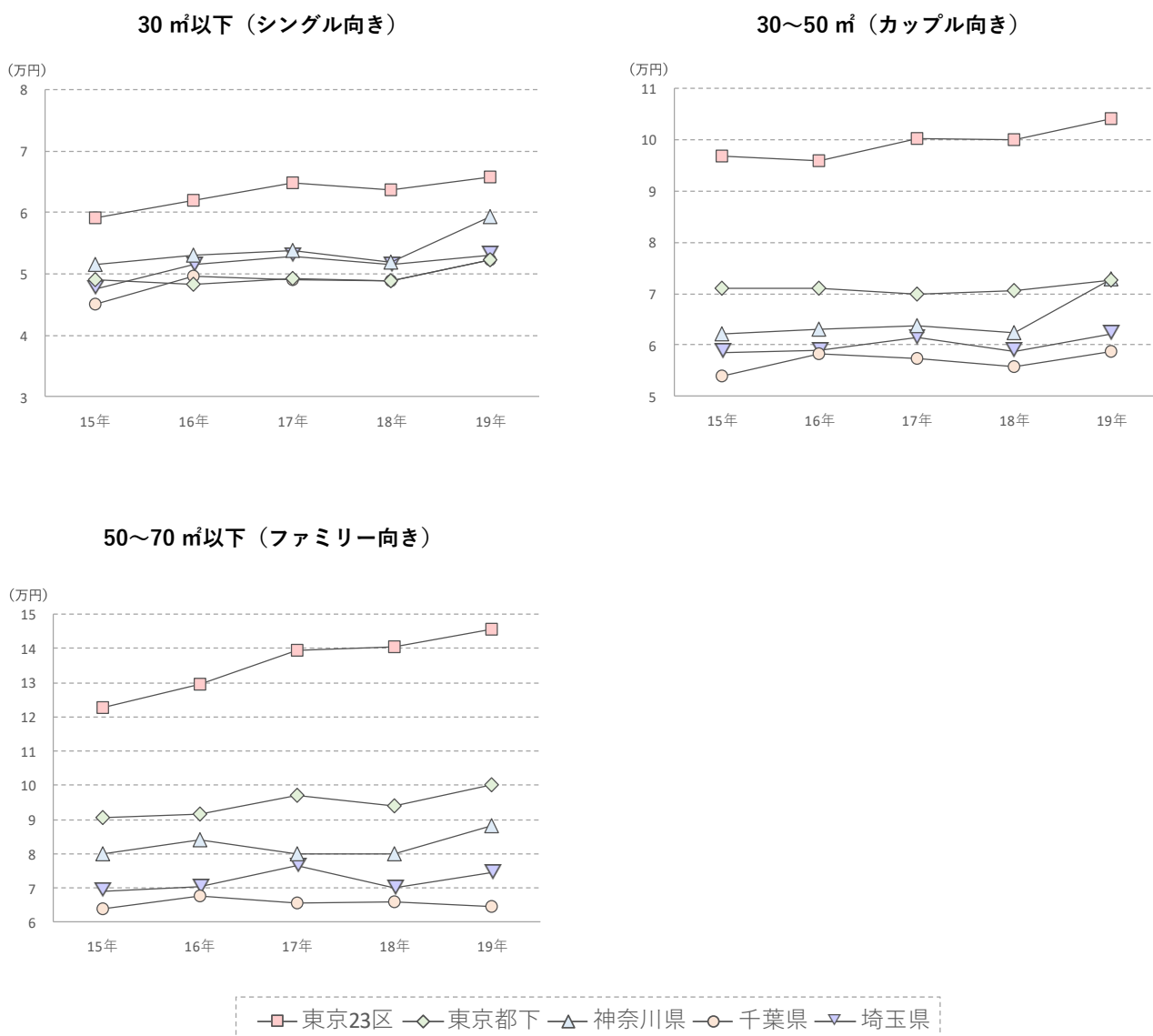
2019年度の首都圏におけるアパートの定期借家物件の平均募集家賃は、マンション同様、いずれの面積帯においても前年度比概ね上昇となった。（図表4）

エリア別に見ると、特に神奈川県的大幅上昇が目立ち、上昇幅は全面積帯で10%を超えている。普通借家物件と比べてみると、マンションほど大きな金額差は見られなかったものの、東京23区のファミリー向きでは定期借家物件のほうが1.8万円以上高くなっている。（図表5）

物件数を見ると、賃貸アパートに占める定期借家物件の割合は、いずれのエリアにおいても5%未満となった。面積帯別に見るとシングル向きの定期借家の割合が他のタイプより高くなっている。（図表6）

※ アパートの70㎡超は募集物件数が少ないため調査対象外

<図表4 平均募集家賃の推移（面積帯別）>



<図表5 平均募集家賃と前年度比（面積帯別）>

30㎡以下（シングル向き）

エリア	定期借家		普通借家		差額 (定借－普通)
	平均家賃	前年度比	平均家賃	前年度比	
東京23区	6.58 万円	3.4 %	6.70 万円	1.1 %	▲ 0.12 万円
東京都下	5.23 万円	6.9 %	5.38 万円	0.5 %	▲ 0.15 万円
神奈川県	5.93 万円	14.1 %	5.51 万円	0.9 %	0.42 万円
千葉県	5.23 万円	7.0 %	5.04 万円	▲ 0.1 %	0.19 万円
埼玉県	5.31 万円	3.1 %	5.12 万円	▲ 0.3 %	0.19 万円

30～50㎡（カップル向き）

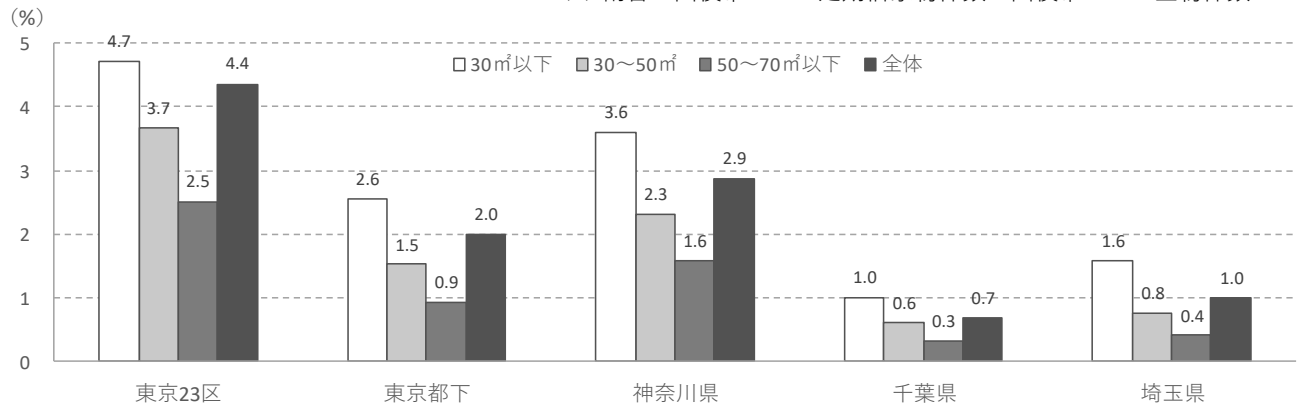
エリア	定期借家		普通借家		差額 (定借－普通)
	平均家賃	前年度比	平均家賃	前年度比	
東京23区	10.42 万円	4.1 %	10.00 万円	1.6 %	0.42 万円
東京都下	7.26 万円	2.7 %	7.60 万円	2.0 %	▲ 0.34 万円
神奈川県	7.29 万円	16.7 %	7.28 万円	2.0 %	0.01 万円
千葉県	5.87 万円	5.3 %	6.32 万円	2.8 %	▲ 0.45 万円
埼玉県	6.22 万円	5.8 %	6.43 万円	2.1 %	▲ 0.21 万円

50～70㎡以下（ファミリー向き）

エリア	定期借家		普通借家		差額 (定借－普通)
	平均家賃	前年度比	平均家賃	前年度比	
東京23区	14.56 万円	3.6 %	12.75 万円	2.3 %	1.81 万円
東京都下	10.01 万円	6.6 %	9.24 万円	1.1 %	0.77 万円
神奈川県	8.81 万円	10.1 %	8.69 万円	2.2 %	0.12 万円
千葉県	6.46 万円	▲ 2.2 %	7.62 万円	2.3 %	▲ 1.16 万円
埼玉県	7.43 万円	6.2 %	7.63 万円	1.4 %	▲ 0.20 万円

<図表6 賃貸アパートに占める定期借家物件の割合>

※ 割合＝面積帯ごとの定期借家物件数÷面積帯ごとの全物件数

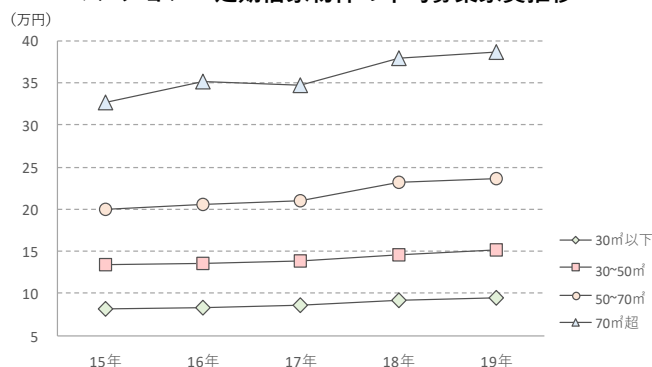


面積帯	東京23区		東京都下		神奈川県		千葉県		埼玉県	
	割合	前年度比	割合	前年度比	割合	前年度比	割合	前年度比	割合	前年度比
30㎡以下（シングル）	4.7 %	0.5 pt	2.6 %	0.3 pt	3.6 %	0.5 pt	1.0 %	0.2 pt	1.6 %	0.3 pt
30～50㎡（カップル）	3.7 %	0.5 pt	1.5 %	0.1 pt	2.3 %	0.1 pt	0.6 %	0.1 pt	0.8 %	0.1 pt
50～70㎡以下（ファミリー）	2.5 %	0.2 pt	0.9 %	▲ 0.3 pt	1.6 %	0.2 pt	0.3 %	▲ 0.1 pt	0.4 %	▲ 0.1 pt
全体	4.4 %	0.5 pt	2.0 %	0.2 pt	2.9 %	0.3 pt	0.7 %	0.1 pt	1.0 %	0.1 pt

3. エリア別平均募集家賃

東京 23 区

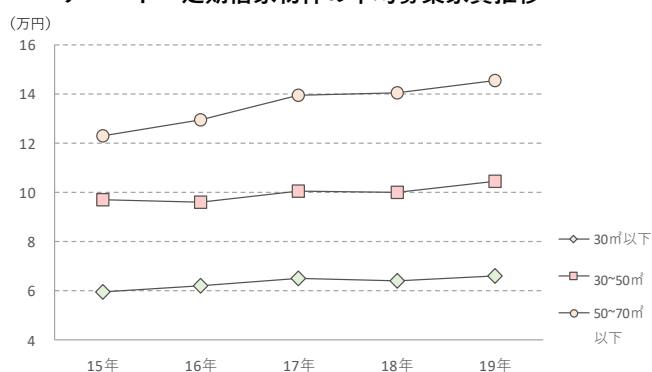
＜マンション 定期借家物件の平均募集家賃推移＞



＜マンション 平均募集家賃と前年度比＞

面積帯	定期借家		普通借家		差額 (定借－普通)
	平均家賃	前年度比	平均家賃	前年度比	
30㎡以下 (シングル)	9.52 万円	4.1 %	8.95 万円	2.6 %	0.57 万円
30~50㎡ (カップル)	15.13 万円	3.5 %	13.03 万円	3.5 %	2.10 万円
50~70㎡ (ファミリー)	23.58 万円	1.8 %	17.90 万円	3.4 %	5.68 万円
70㎡超 (大型ファミリー)	38.68 万円	2.1 %	29.84 万円	3.2 %	8.84 万円

＜アパート 定期借家物件の平均募集家賃推移＞

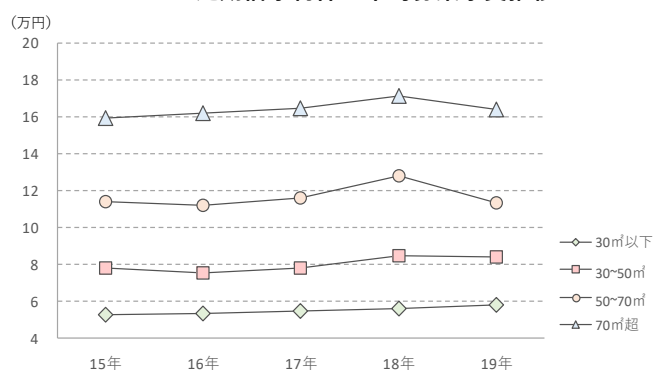


＜アパート 平均募集家賃と前年度比＞

面積帯	定期借家		普通借家		差額 (定借－普通)
	平均家賃	前年度比	平均家賃	前年度比	
30㎡以下 (シングル)	6.58 万円	3.4 %	6.70 万円	1.1 %	▲0.12 万円
30~50㎡ (カップル)	10.42 万円	4.1 %	10.00 万円	1.6 %	0.42 万円
50~70㎡以下 (ファミリー)	14.56 万円	3.6 %	12.75 万円	2.3 %	1.81 万円

東京都下

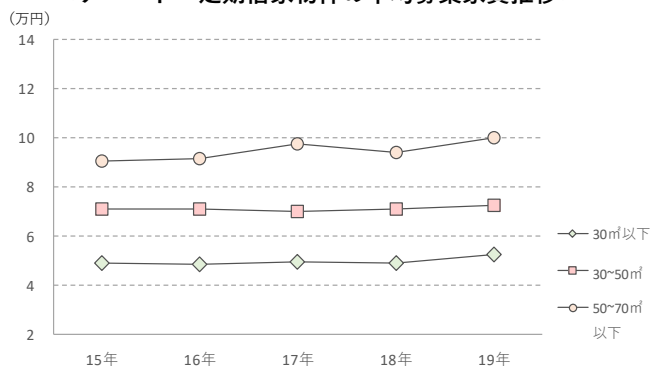
＜マンション 定期借家物件の平均募集家賃推移＞



＜マンション 平均募集家賃と前年度比＞

面積帯	定期借家		普通借家		差額 (定借－普通)
	平均家賃	前年度比	平均家賃	前年度比	
30㎡以下 (シングル)	5.77 万円	3.1 %	5.80 万円	▲1.0 %	▲0.03 万円
30~50㎡ (カップル)	8.41 万円	▲0.3 %	8.40 万円	0.5 %	0.01 万円
50~70㎡ (ファミリー)	11.29 万円	▲11.8 %	10.52 万円	0.5 %	0.77 万円
70㎡超 (大型ファミリー)	16.41 万円	▲4.2 %	14.60 万円	2.6 %	1.81 万円

＜アパート 定期借家物件の平均募集家賃推移＞

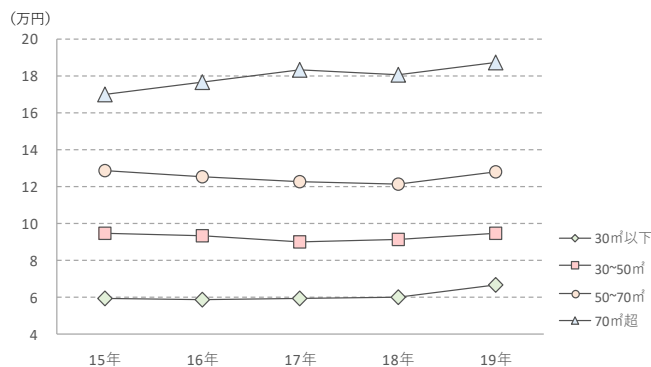


＜アパート 平均募集家賃と前年度比＞

面積帯	定期借家		普通借家		差額 (定借－普通)
	平均家賃	前年度比	平均家賃	前年度比	
30㎡以下 (シングル)	5.23 万円	6.9 %	5.38 万円	0.5 %	▲0.15 万円
30~50㎡ (カップル)	7.26 万円	2.7 %	7.60 万円	2.0 %	▲0.34 万円
50~70㎡以下 (ファミリー)	10.01 万円	6.6 %	9.24 万円	1.1 %	0.77 万円

神奈川県

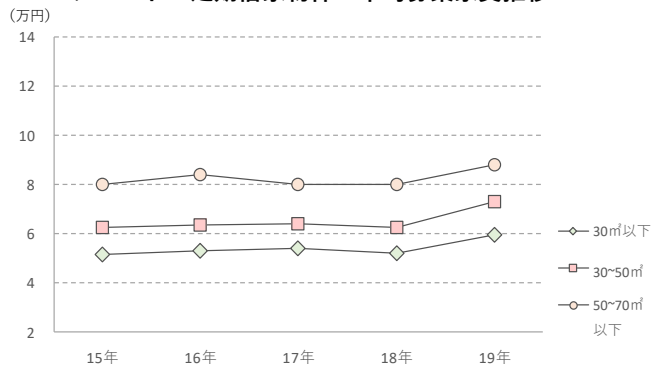
＜マンション 定期借家物件の平均募集家賃推移＞



＜マンション 平均募集家賃と前年度比＞

面積帯	定期借家		普通借家		差額 (定借－普通)
	平均家賃	前年度比	平均家賃	前年度比	
30㎡以下 (シングル)	6.64 万円	10.5 %	6.65 万円	1.2 %	▲ 0.01 万円
30~50㎡ (カップル)	9.42 万円	3.2 %	8.89 万円	0.1 %	0.53 万円
50~70㎡ (ファミリー)	12.79 万円	5.5 %	10.78 万円	1.2 %	2.01 万円
70㎡超 (大型ファミリー)	18.74 万円	3.6 %	15.88 万円	2.0 %	2.86 万円

＜アパート 定期借家物件の平均募集家賃推移＞

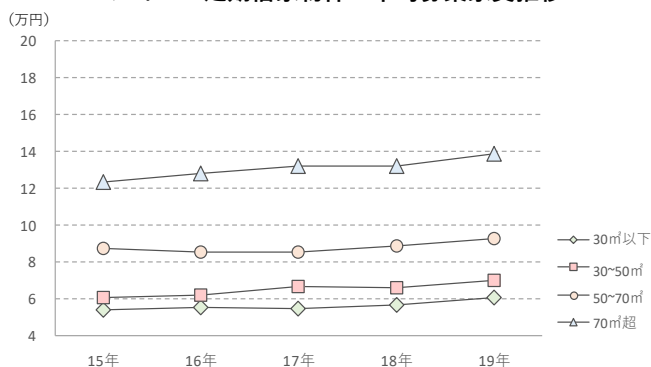


＜アパート 平均募集家賃と前年度比＞

面積帯	定期借家		普通借家		差額 (定借－普通)
	平均家賃	前年度比	平均家賃	前年度比	
30㎡以下 (シングル)	5.93 万円	14.1 %	5.51 万円	0.9 %	0.42 万円
30~50㎡ (カップル)	7.29 万円	16.7 %	7.28 万円	2.0 %	0.01 万円
50~70㎡以下 (ファミリー)	8.81 万円	10.1 %	8.69 万円	2.2 %	0.12 万円

千葉県

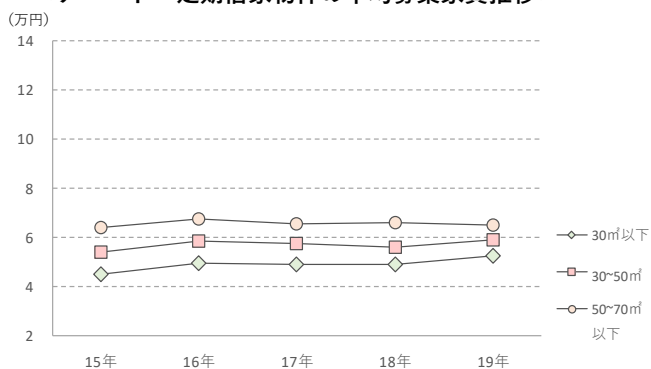
＜マンション 定期借家物件の平均募集家賃推移＞



＜マンション 平均募集家賃と前年度比＞

面積帯	定期借家		普通借家		差額 (定借－普通)
	平均家賃	前年度比	平均家賃	前年度比	
30㎡以下 (シングル)	6.02 万円	6.6 %	6.10 万円	▲ 0.1 %	▲ 0.08 万円
30~50㎡ (カップル)	6.96 万円	6.2 %	7.73 万円	2.8 %	▲ 0.77 万円
50~70㎡ (ファミリー)	9.26 万円	4.6 %	9.30 万円	2.0 %	▲ 0.04 万円
70㎡超 (大型ファミリー)	13.84 万円	4.8 %	12.45 万円	0.6 %	1.39 万円

＜アパート 定期借家物件の平均募集家賃推移＞

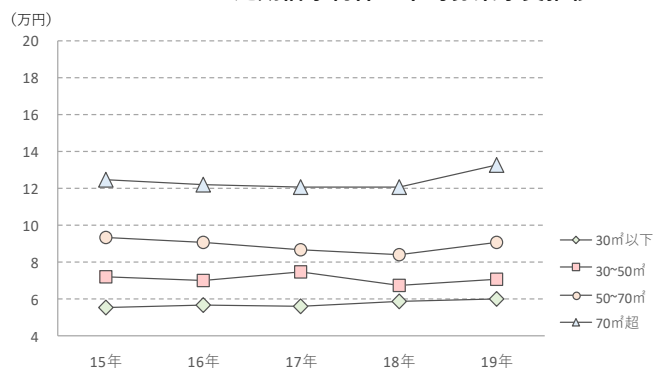


＜アパート 平均募集家賃と前年度比＞

面積帯	定期借家		普通借家		差額 (定借－普通)
	平均家賃	前年度比	平均家賃	前年度比	
30㎡以下 (シングル)	5.23 万円	7.0 %	5.04 万円	▲ 0.1 %	0.19 万円
30~50㎡ (カップル)	5.87 万円	5.3 %	6.32 万円	2.8 %	▲ 0.45 万円
50~70㎡以下 (ファミリー)	6.46 万円	▲ 2.2 %	7.62 万円	2.3 %	▲ 1.16 万円

埼玉県

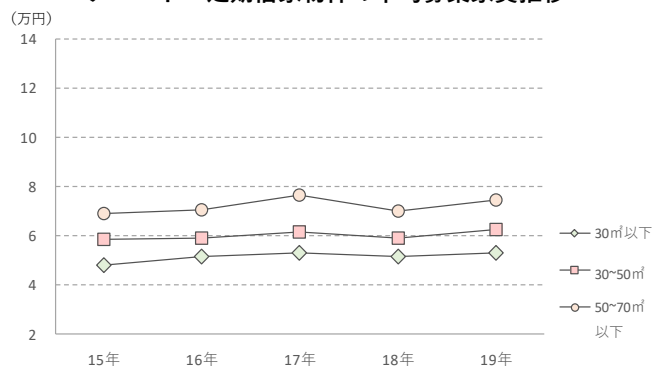
＜マンション 定期借家物件の平均募集家賃推移＞



＜マンション 平均募集家賃と前年度比＞

面積帯	定期借家		普通借家		差額 (定借－普通)
	平均家賃	前年度比	平均家賃	前年度比	
30㎡以下 (シングル)	5.99 万円	2.6 %	5.81 万円	0.9 %	0.18 万円
30~50㎡ (カップル)	7.06 万円	4.7 %	7.32 万円	0.7 %	▲ 0.26 万円
50~70㎡ (ファミリー)	9.08 万円	8.2 %	9.03 万円	2.9 %	0.05 万円
70㎡超 (大型ファミリー)	13.25 万円	9.7 %	12.35 万円	2.3 %	0.90 万円

＜アパート 定期借家物件の平均募集家賃推移＞



＜アパート 平均募集家賃と前年度比＞

面積帯	定期借家		普通借家		差額 (定借－普通)
	平均家賃	前年度比	平均家賃	前年度比	
30㎡以下 (シングル)	5.31 万円	3.1 %	5.12 万円	▲ 0.3 %	0.19 万円
30~50㎡ (カップル)	6.22 万円	5.8 %	6.43 万円	2.1 %	▲ 0.21 万円
50~70㎡以下 (ファミリー)	7.43 万円	6.2 %	7.63 万円	1.4 %	▲ 0.20 万円

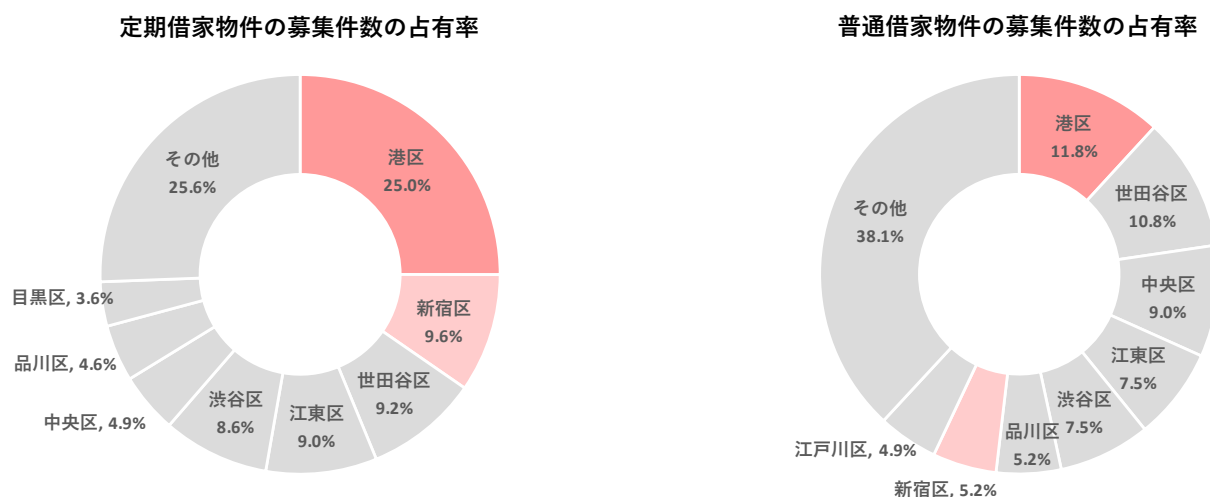
4. 東京 23 区 大型ファミリー向きマンションに見られる定期借家の特徴

東京 23 区におけるマンションの定期借家では、大型ファミリー向きの平均募集家賃が 38.68 万円となり、普通借家の平均募集家賃よりも約 9 万円高かった。

東京 23 区の大型ファミリー向きマンションについて、募集物件数の占有率（※）を見てみると、定期借家物件は港区と新宿区だけで東京 23 区全体の 3 分の 1 以上を占めるなど、普通借家物件に比べて募集エリアの集中が顕著である。さらにこの 2 区の定期借家物件の平均募集家賃は他エリアよりも相対的に高く、普通借家物件の平均募集家賃と比べても 10 万円近く上回っている。家賃水準の高いエリアの募集占有率が高いことが、東京 23 区全体の定期借家物件の平均募集家賃を引き上げる要因となっているようだ。（図表 7）

※ 占有率＝当該区の定期借家（普通）物件数÷東京 23 区の定期借家（普通）物件数合計

<図表 7 大型ファミリー向きマンションの募集物件数の占有率と平均募集家賃（東京 23 区）>



平均募集家賃と募集占有率一覧（定期借家物件の平均募集家賃順）

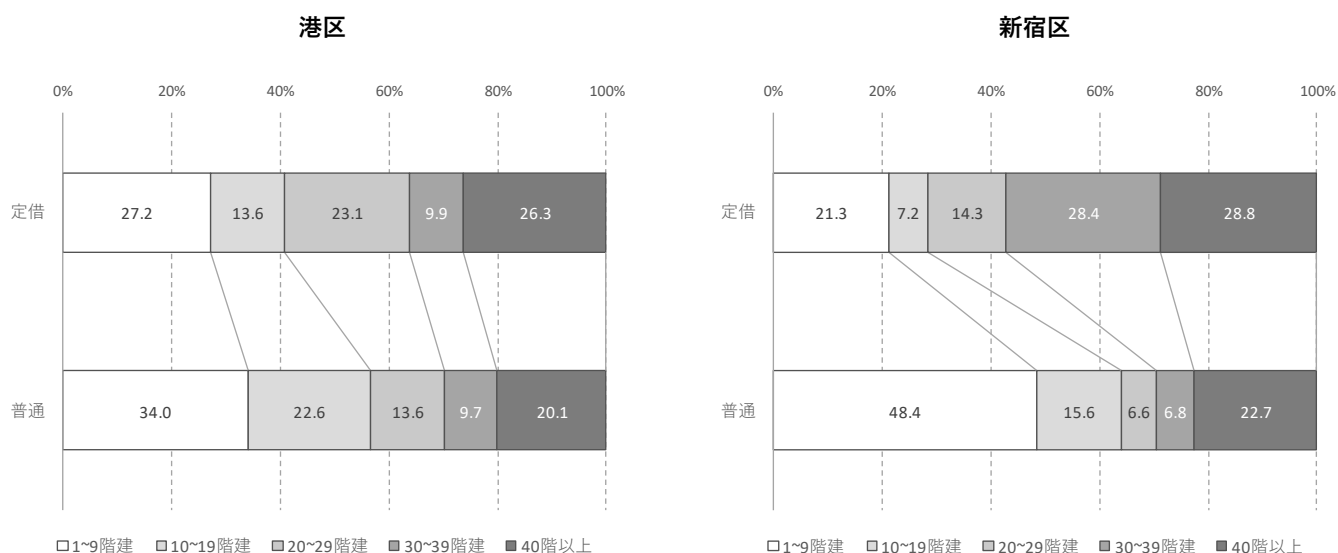
順位	区名	平均募集家賃			東京23区内の募集占有率		
		定期借家	普通借家	差 (定借－普通)	定期借家	普通借家	差 (定借－普通)
1	港区	54.90 万円	45.63 万円	9.27 万円	25.0 %	11.8 %	13.2 pt
2	千代田区	51.80 万円	47.84 万円	3.96 万円	3.2 %	2.7 %	0.5 pt
3	渋谷区	50.57 万円	44.60 万円	5.97 万円	8.6 %	7.5 %	1.1 pt
4	新宿区	45.96 万円	33.49 万円	12.47 万円	9.6 %	5.2 %	4.4 pt
5	品川区	37.90 万円	32.90 万円	5.00 万円	4.6 %	5.2 %	▲ 0.6 pt
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
19	足立区	19.09 万円	15.28 万円	3.81 万円	2.4 %	2.3 %	0.1 pt
20	板橋区	17.35 万円	17.36 万円	▲ 0.01 万円	1.6 %	2.7 %	▲ 1.1 pt
21	練馬区	17.22 万円	16.14 万円	1.08 万円	1.9 %	3.8 %	▲ 1.9 pt
22	江戸川区	16.85 万円	16.56 万円	0.29 万円	1.1 %	4.9 %	▲ 3.8 pt
23	葛飾区	15.70 万円	15.08 万円	0.62 万円	0.6 %	1.4 %	▲ 0.8 pt
-	東京23区全体	38.68 万円	29.84 万円	8.84 万円	100.0 %	100.0 %	-

港区と新宿区における募集物件数の割合を建物の総階数別に見てみると、両区とも普通借家物件は比較的低層マンションの募集が多いのに対し、定期借家物件は20階建て以上となる高層タワーマンションの募集が多い。（図表8）また、平米単価を比べてみても、新宿区の定期借家物件は5,000円以上が66%を占めるのに対し、普通借家物件は10%に満たないなど、普通物件より定期借家物件のほうが高くなっている。（図表9）定期借家物件と普通借家物件では、募集される物件のグレードに違いが生じている様が見てとれる。

東京23区で大型ファミリー向けの定期借家物件を多く取り扱う不動産会社によると、特に都心の高級賃貸マンションでは、滞納リスクの回避や資産価値を保護する観点から、再契約可能な定期借家契約を用いることが定着しつつあるという。

高グレードな物件が定期借家物件として募集される傾向も、都心の定期借家物件の平均募集家賃を引き上げる一因となっているようだ。

<図表8 大型ファミリー向けマンションの物件数割合（建物の総階数別）>



<図表9 大型ファミリー向けマンションの物件数割合（平米単価別）>

