

## 2025年の賃料動向について

近年、賃料相場の上昇が注目されております。2025年の賃料市場は全国的に上昇傾向にあり、中でも東京23区が突出した動きを見せております。今日は最新のデータを基に賃料トレンドを振り返り、現在当社で運用している物件の動向と見通しを解説したいと思います。

### 【現在の賃料トレンド】

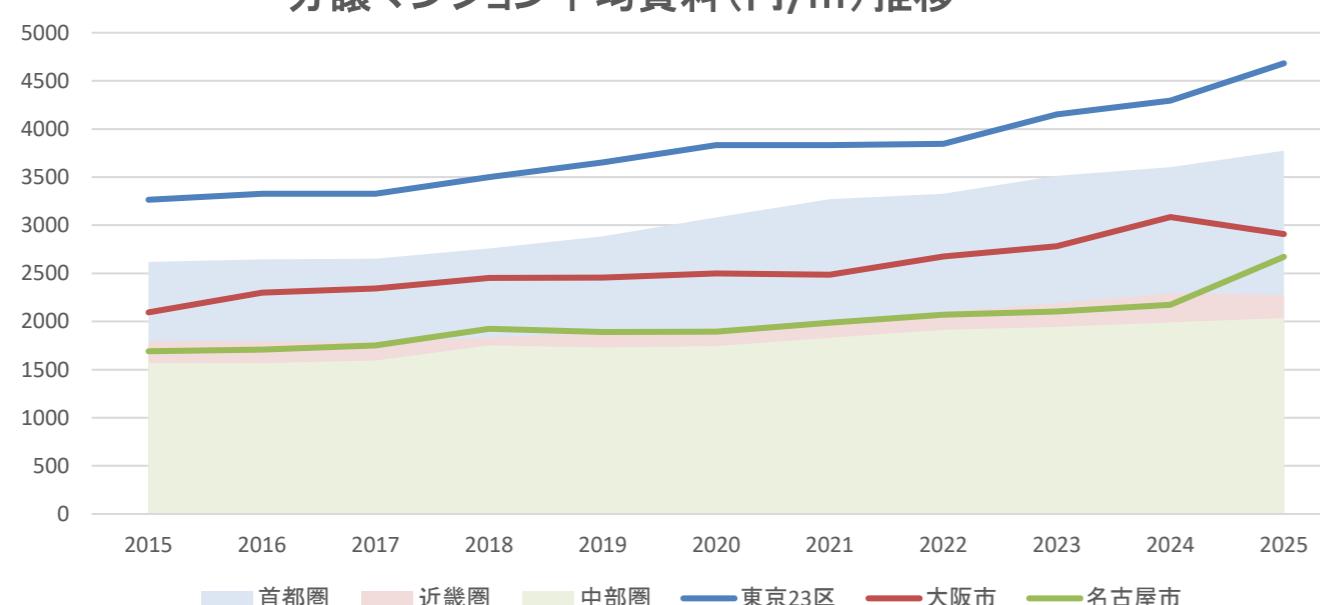
一般的に、賃料は不動産売買価格に対し遅行性と粘着性があるといわれております、昨今の高騰している不動産売買価格に賃料相場も追いついてきました。東京カンティによると2015年から首都圏+48%、中部圏+33%、近畿圏+24%と継続的に上昇しており、全国的に賃料の上昇トレンドが継続している中で、首都圏の伸びが際立っています。

特に東京23区の分譲マンション賃料は今年大幅に上昇しています。東京都の分譲マンション平均賃料は、強い上昇傾向にあり2023年は4,033円/m<sup>2</sup>(前年比+7.5%)、2024年の4,163円/m<sup>2</sup>(前年比3.2%)、最新の2025年10月レポートでも4,679円/m<sup>2</sup>(昨年比+12%)と上昇となっており、m<sup>2</sup>あたりの賃料が5,000円に差し迫っています。

また、全築年数で平均賃料が上がっており、築30年超でもこの5年間で500円/m<sup>2</sup>程上昇しております。

今後もインフレが進むに連れ上昇基調が継続すると予測されますので、特に新築供給が少なく賃貸需要の高い都心部エリアでは2026年も上昇基調が継続されると考えております。

### 分譲マンション平均賃料(円/m<sup>2</sup>)推移



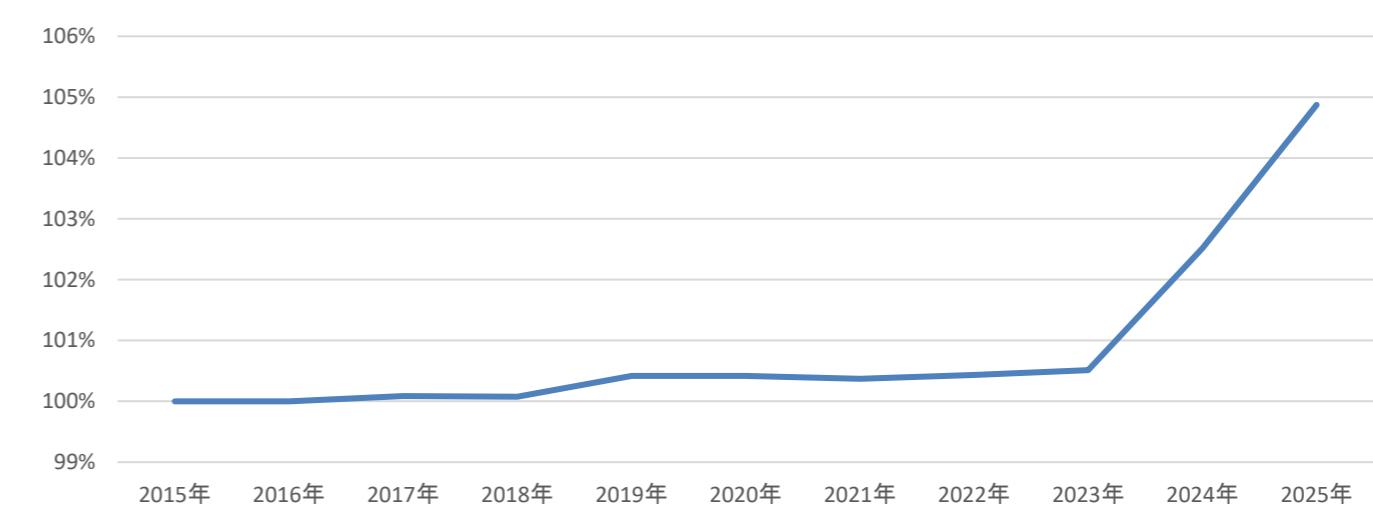
【参考資料:株式会社東京カンティ プレスリリース/分譲マンション賃料推移】

### 【iAsset・JAsset運用中物件の推移】

現在、iAssetで10商品、JAssetで18商品、合計28商品を運用しておりますが、賃貸借契約の更新時、あるいは退去時の賃料交渉により多くが増額に成功しております。一般的に「更新時の賃料増額は難しい」とされていますが、今年は更新が6件あり、内4件が増額交渉に成功し平均約3%増額しております、また退去が8件あり新規契約時の賃料は平均約8%の増額を実現しております。現在の市況において、運営を行う私どもは「退去は賃料増額の最大のチャンス」と捉えており積極的な収支改良を行っております。

先ほどの東京カンティの資料の通り、東京23区の賃料相場は上昇しており、また特に運用商品が立地している山手線沿線や中央区、新宿区、品川区等の都心8区は新規物件の供給が限定的なため、高賃料・高稼働が見込まれます。

### 運用商品の新築時賃料に対する賃料推移



【各商品の新築時賃料を100%とした場合の各年末の賃料推移】

不動産小口化運用商品の魅力の一つが、『運用をプロに任せられる』ことだと考えております。当社グループでは、現在小口運用中のお部屋以外にも、同マンション内の多数のお部屋・周辺物件の賃貸管理もお任せいただいており、現在総数9400戸程を管理しております。そのため、周辺や同マンション内の多数の取引事例に基づいて最適な運用を行うことができると考えています。運用商品のうち、来年も賃貸借契約の更新を迎える物件が10件ありますが、高収益を実現できるようそれぞれの物件の賃料相場を見極めながら運営を行ってまいります。