



地方主要都市賃貸市場動向

需要は全国的に回復 需給バランスの動向に注意

太田森政 [長谷エライブネット]

全国主要都市の市場動向（エリア特性、入居者属性、タイプ分布）について
長谷エライブネットの日本全国の支店網から得られた“現場の声”と
運営管理する約11.4万戸（2024年6月1日現在）の賃貸データをもとに分析する。

経済活動再開で需要回復

経済活動が正常化、社会人や学生が都市部へ戻った。それにより賃貸住宅への需要はシングルタイプを中心に回復、賃料水準も底上げされた。家族世帯の賃貸需要も拡大、コンパクト、ファミリータイプの広い間取りを望む層が増えている。これは、分譲マンション価格が

高騰し、購入を断念した世帯が賃貸住宅に住み続けるケースが増加しているためである。

全都市で専有面積拡大の動き

【図表1】は、賃貸マンションの募集データを基に、新築（築1年未満）と全体（新築、既築）で、都市・タイプ別の

平均坪単価を示したものの。これを見ると、賃料動向は好調そのものであり、平均坪単価は名古屋の新築・ファミリーを除いて全都市、全タイプで上昇していることがわかる。

前年からの変化は、ファミリータイプほど顕著。とくに大阪の新築において、ファミリーの平均坪単価がシングルやコンパクトを上回ったことは注目に値する。

【図表1】都市別、坪当たり賃料と前年比増減率

全体シングル	平均坪単価(円)			
	2021	2022	2023	前年比
大阪市	8,831	8,990	9,121	+1.5%
名古屋市	8,034	8,076	8,150	+0.9%
札幌市	5,373	5,366	5,534	+3.1%
仙台市	7,431	7,496	7,594	+1.3%
広島市	6,740	6,876	6,971	+1.4%
福岡市	7,047	7,146	7,295	+2.1%

新築シングル	平均坪単価(円)			
	2021	2022	2023	前年比
大阪市	10,022	10,138	10,421	+2.8%
名古屋市	9,319	9,125	9,423	+3.3%
札幌市	7,085	6,771	7,126	+5.2%
仙台市	9,051	9,191	9,437	+2.7%
広島市	8,060	8,650	8,739	+1.0%
福岡市	8,734	8,882	8,978	+1.1%

全体コンパクト	平均坪単価(円)			
	2021	2022	2023	前年比
大阪市	7,518	7,938	8,299	+4.5%
名古屋市	6,338	6,522	6,637	+1.8%
札幌市	5,110	5,186	5,348	+3.1%
仙台市	6,226	6,368	6,645	+4.3%
広島市	5,599	5,641	5,849	+3.7%
福岡市	6,551	6,709	7,004	+4.4%

新築コンパクト	平均坪単価(円)			
	2021	2022	2023	前年比
大阪市	9,968	10,450	10,703	+2.4%
名古屋市	8,382	8,563	8,818	+3.0%
札幌市	5,776	5,968	6,094	+2.1%
仙台市	7,885	7,830	8,392	+7.2%
広島市	7,442	7,482	8,098	+8.2%
福岡市	7,656	7,692	8,180	+6.3%

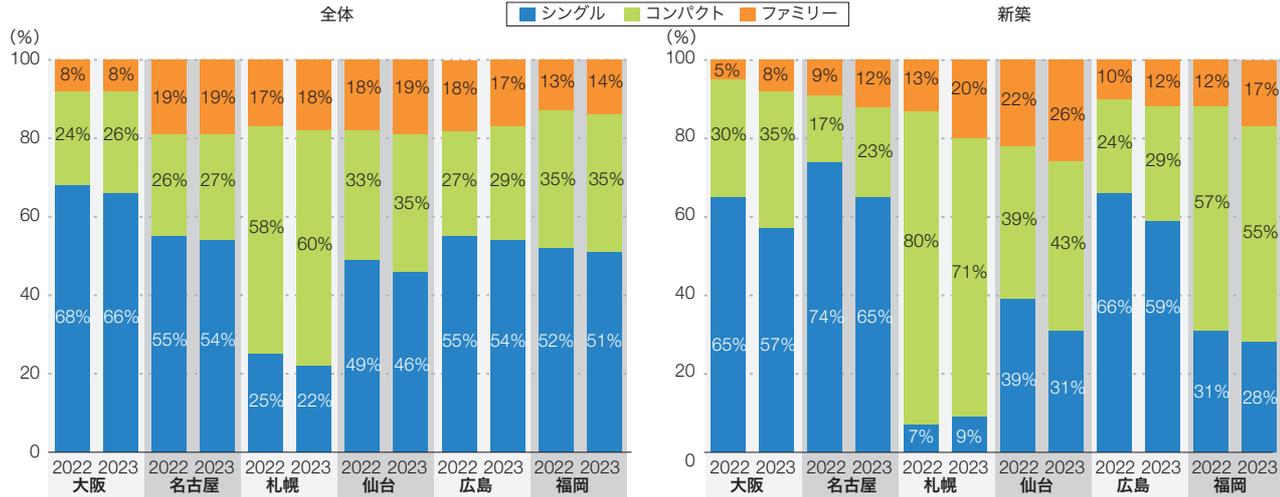
全体ファミリー	平均坪単価(円)			
	2021	2022	2023	前年比
大阪市	6,683	7,098	7,684	+8.3%
名古屋市	5,039	5,241	5,360	+2.3%
札幌市	4,382	4,519	4,924	+9.0%
仙台市	4,921	5,205	5,558	+6.8%
広島市	4,447	4,491	4,690	+4.4%
福岡市	5,044	5,152	5,705	+10.7%

新築ファミリー	平均坪単価(円)			
	2021	2022	2023	前年比
大阪市	9,657	10,360	10,744	+3.7%
名古屋市	8,108	8,340	8,004	-4.0%
札幌市	5,568	5,942	6,286	+5.8%
仙台市	7,274	7,623	8,121	+6.5%
広島市	7,150	6,517	7,155	+9.8% ※
福岡市	6,964	6,580	7,769	+18.1% ※

出所 長谷エライブネット
シングル:30㎡未満、コンパクト:30㎡以上50㎡未満、ファミリー:50㎡以上80㎡未満

※新築分譲賃貸や、特定新築物件の影響

[図表2] 都市別、物件タイプ別募集割合



出所 長谷エライブネット

新築の賃料データから新規供給の動向を都市、タイプ別にみていこう。

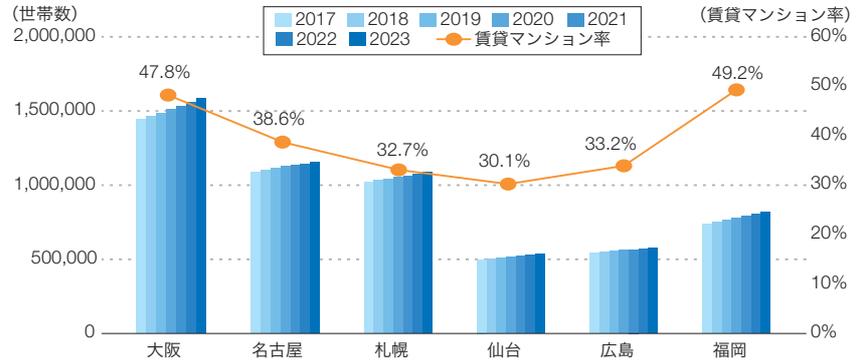
シングルは、全都市で上昇した。変動のレンジは5.2~1.0%で、上昇幅は札幌、名古屋で大きい(それぞれ5.2%増、3.3%増)。前年に坪単価を下げた反動とみられる。

コンパクトも同様に全都市で上昇。変動のレンジは8.2~2.1%で、上昇幅は広島、仙台、福岡の順に大きい(それぞれ8.2%増、7.2%増、6.3%増)。前年に坪単価を下げた、もしくは上昇幅が小さかった都市ほど上昇幅が大きい。

ファミリーは、名古屋を除いた全都市で上昇。変動のレンジは18.1~4.0%と他のタイプより大きい。福岡の大幅上昇(18.1%)は中央区で供給された1.5万円/坪を超える高額賃貸マンションや分譲マンションの一部が賃貸された影響、名古屋の低下(-4.0%)は前年に名古屋駅近傍(西区)で分譲マンションの一部が賃貸され上昇した反動とみられる。

[図表2]は、都市別の間取りタイプの募集割合である。新築のデータでは、札幌を除く5都市で単身の供給

[図表3] 都市別、世帯数と賃貸マンション率



出所1：世帯数 各年1月1日「住民基本台帳」(総務省)
 出所2：2018年「住宅土地統計調査」(総務省)より、「借家」×「RC・SRC造」×「共同住宅」を「賃貸マンション戸数」として集計 [賃貸マンション戸数]÷[住宅総数]を[賃貸マンション率]として定義

割合が低下、大阪、名古屋、仙台、広島の4都市でコンパクトが上昇、全国的にファミリー向けが増加している傾向が確認できる。

[図表3]は、都市ごとの世帯数推移と賃貸マンション率である。人口減の中でも世帯数は全都市で増加した。

コスト高の家賃転嫁に課題

以上を踏まえて、全国主要6都市の市況感を大阪から順にみていく。駅別賃料相場は、長谷エライブネットが管理する賃貸マンションの成約データと大手

ポータルサイトの公開情報など募集データ(2023年1~12月)に基づき独自分析したもの。また、需要層やタイプ別の賃料の変化、各都市で注目される開発プロジェクトをまとめた。

分析対象の都市では、経済活動再開による法人契約(転勤需要)の復活などで賃貸需要は回復。加えて全都市で大規模再開発プロジェクトが進行しており、将来の需要増への期待感は根強い。

一方で、用地取得費、建築費の上昇による賃料上昇圧力は高まっている。立地ごとの需給バランスを見定め、顧客ニーズに合った商品を提供することが、今後の賃貸住宅事業成功のカギとなりそうだ。

駅別賃料相場：駅徒歩10分以内、築20年以内のマンションタイプを対象にシングル25㎡基準、コンパクト40㎡基準、ファミリー60㎡基準で賃料(共益費込)を算出

人口・世帯数：2023年1月1日「住民基本台帳」(総務省)から算出

大阪 (人口約274.1万人/世帯数約156.3万世帯)

シングル(30㎡未満)の平均坪単価は、新築が10,421円/坪で前年比2.8%上昇、全体が9,121円/坪で前年比1.5%上昇だった。コンパクト(30㎡以上50㎡未満)は、新築が10,703円/坪で前年比2.4%上昇、全体が8,299円/坪で前年比4.5%上昇だった。ファミリー(50㎡以上80㎡未満)は、新築が10,744円/坪で前年比3.7%上昇、全体が7,684円/坪で前年比8.3%上昇だった。

需要は増加。大阪市では賃貸住宅の中心需要層である20代の転入超過が継続。法人契約の割合上昇で、近畿圏外からの転入が増加している。

賃料は全タイプで上昇。新築では分譲マンションの一部が賃貸された影響で、前年に続きファミリーがシングル、コンパクトよりも高単価となった。

駅別賃料相場の最高は、シングルでは地下鉄・京阪「淀屋橋」駅(中央区)の85,000円(25㎡基準)、コンパクトでは「淀屋橋」駅(中央区)の138,000円(40㎡基準)、ファミリーでは地下鉄「中津」駅(北区)の242,000円(60㎡基準)だった。

地域の開発動向をみると、2024年9月に「グラングリーン大阪」北街区が先行開業(ホテル、商業施設)、2025年春に南街区の賃貸棟(オフィス、商業施設)が開業予定。また、「大阪・関西万博」(2025年4~10月)開催による経済波及が期待される。

名古屋 (人口約229.4万人/世帯数約115.6万世帯)

シングルの平均坪単価は、新築が9,423円/坪で前年比3.3%上昇、全体が8,150円/坪で前年比0.9%上昇だった。コンパクトは、新築が8,818円/坪で前年比3.0%上昇、全体が6,637円/坪で前年比1.8%上昇だった。ファミリーは、新築が8,004円/坪で前年比4.0%低下、全体が5,360円/坪で前年比2.3%上昇だった。

需要は回復したが、それを上回ってシングルの供給が多い。苦戦物件は中心部(中区)に集中。賃料の変化は少ないが、募集条件(フリーレント、入居者対応補助手数料)の見直しで入居率改善を図る物件がみられる。中心部での苦戦をみて、近郊エリアで用地・物件取得を目指す動きも出てきた。

駅別賃料相場の最高は、シングルでは地下鉄「伏見」駅(中区)の73,000円、コンパクトでは地下鉄「丸の内」駅(中区)の109,000円、ファミリーでは「伏見」駅(中区)の225,000円だった。

地域の開発動向をみると、リニア中央新幹線の開業は延期となるが、市中心部での開発は目白押し。栄地区では今年4月の「中日ビル」開業で、エリアの人流が増加。今後2026年夏には、三菱地所の大規模複合ビル「錦三丁目25番街区計画」



太田森政

営業企画部門 市場調査部 部長 一級建築士

2004年4月に新築分譲マンション販売会社である長谷工アーベストに入社。販売、商品企画、マーケティング業務に従事。19年4月より長谷工ライブネット市場調査部(現営業企画部門 市場調査部)にて長谷工ライブネットの管理エリアを中心に全国の賃貸マンション動向を調査。賃料相場マップの毎年更新・販売や、オーナー向け月刊レポートの発行業務を担っている。また、自社開発賃貸マンションブランド「Live Casa」開発時の調査・商品企画、入居者向けアンケート調査など、賃貸マンション全般の調査・立案業務に携わる。

が開業予定。名駅地区では「明治安田生命名古屋駅前ビル」建替えや「名鉄名古屋駅地区再開発事業」が予定されている。

札幌 (人口約195.9万人/世帯数約109.6万世帯)

シングルの平均坪単価は、新築が7,126円/坪で前年比5.2%上昇、全体が5,534円/坪で前年比3.1%上昇だった。コンパクトは、新築が6,094円/坪で前年比2.1%上昇、全体が5,348円/坪で前年比3.1%上昇だった。ファミリーは、新築が6,286円/坪で前年比5.8%上昇、全体が4,924円/坪で前年比9.0%上昇だった。

需要は法人契約を中心に回復。賃料は分譲マンションの一部が賃貸された影響からファミリーで大幅上昇した。

駅別賃料相場の最高は、シングルではJR「札幌」駅(北区)、地下鉄「さっぽろ」駅(中央区)、地下鉄「大通」駅(中央区)の58,000円、コンパクトでは札幌市電「西8丁目」(中央区)、JR「札幌」駅(北区)、地下鉄「さっぽろ」、地下鉄「大通」駅(中央区)が81,000円、ファミリーでは地下鉄「西11丁目」駅(中央区)、札幌市電「中央区役所」(中央区)の141,000円。地域の開発動向をみると、北海道新幹線の延伸計画について延期が見込まれるも、2026年竣工を目指す超高層ビル「(仮称)札幌北1西5計画」など、札幌駅周辺で大型複合ビルの開発計画が複数ある。広域では千歳市でRapidusの最先端半導体工場の建設(2025年4月稼働)などで、地域経済の活性化が期待される。

仙台 (人口約106.7万人/世帯数約53.7万世帯)

シングルは平均坪単価は、新築が9,437円/坪で前年比2.7%上昇、全体が7,594円/坪で前年比1.3%上昇だった。コンパクトは、新築が8,392円/坪で前年比7.2%上昇、全体が6,645円/坪で前年比4.3%上昇だった。ファミリーは、新築が8,121円/坪で前年比6.5%上昇、全体が5,558円/坪で前年比6.8%上昇だった。

需要は、法人契約の下支えで安定的。とくに中心部での新築供給は転勤需要を取り込み、稼働は良好だった。

賃料は分譲マンションの一部が賃貸された影響や高額賃貸マンションが供給された影響で新築・コンパクト、新築・ファミリーで5%を超える上昇となった。

駅別賃料相場の最高は、シングルでは地下鉄「北四番丁」駅、地下鉄「広瀬通」駅、JR「仙台」駅、JR「あおば通」駅(いずれも青葉区)の73,000円、コンパクトでは地下鉄「青葉通一番町」駅(青葉区)の102,000円、ファミリーでは地下鉄「北四番丁」駅(青葉区)の148,000円だった。

地域の開発動向をみると、「せんだい都心再構築プロジェクト」に伴い、とくに仙台駅西側エリアでは「仙台中央三丁目プロジェクト」(2025年5月開業予定)をはじめ、複数の再開発計画が進む。都市機能の充実化による、賃貸住宅需要の高まりが期待される。

広島 (人口約118.4万人/世帯数約57.8万世帯)

シングルは平均坪単価は、新築が8,739円/坪で前年比1.0%上昇、全体が6,971円/坪で前年比1.4%上昇だった。コンパクトは、新築が8,098円/坪で前年比8.2%上昇、全体が5,849円/坪で前年比3.7%上昇だった。ファミリーは、新築が7,155円/坪で前年比9.8%上昇、全体が4,690円/坪で前年比4.4%上昇だった。

需要は増加。広島市全体では人口減少だが、通勤・生活面での利便性が高い中心エリア(中区)では賃貸住宅の主な需要層である20代が増加。新入社員、単身転勤者などの法人需要が増加している。

賃料は分譲マンションの一部が賃貸された影響から、新築・ファミリーの坪単価が上昇している。

駅別賃料相場の最高は、シングルでは広島電鉄「八丁堀」駅、広島電鉄「銀山町」駅、広島電鉄「胡町」駅(いずれも中区)の72,000円、コンパクトでも同じく「八丁堀」駅、「銀山町」駅、「胡町」駅の97,000円、ファミリーではJR、広島市電「広島」駅(南区)の162,000円だった。

地域の開発動向では、広島駅南口の「広島駅ビル建替え計画」(2025年春竣工予定)に注目。商業施設、ホテル、シネコ

長谷エライブネット

2024年6月1日現在の賃貸マンション管理戸数は11万4,291戸。自社開発物件を63棟・2,381戸(竣工済45棟・1,824戸/計画中18棟・557戸)展開している。

同社市場調査部では、全国主要都市のエリア別、物件タイプ別の相場変化を年度ごとに観測。2017年(首都圏版)より沿線駅別の賃料相場を調査し「賃貸マンション賃料相場マップ」として販売している。対象エリアは、首都圏・近畿圏・東海圏の三大都市圏と、地方中核都市(札幌、仙台、広島、福岡、北九州)。

ンからなるエリア最高層(100m)の複合ビルで、2階部分に広島電鉄の路面電車が高架で乗り入れる計画で、交通利便性が飛躍的に高まる。また、広島県庁周辺で複数の再開発計画が予定されている。2023年の「G7広島サミット」開催を機にインバウンド需要が増加しており、商業の活性化、雇用の拡大による住宅需要の増大に期待できる。

福岡 (人口約158.1万人/世帯数約84.1万世帯)

シングルは坪単価は、新築が8,978円/坪で前年比1.1%上昇、全体が7,295円/坪で前年比2.1%上昇だった。コンパクトは、新築が8,180円/坪で前年比6.3%上昇、全体が7,004円/坪で前年比4.4%上昇だった。ファミリーは、新築が7,769円/坪で前年比18.1%上昇、全体が5,705円/坪で前年比10.7%上昇だった。

需要は増加。単身転勤者が中心の法人契約に加え、福岡以外の九州地域からのセカンド需要もみられる。

賃料は、新築・ファミリーの上昇幅が顕著に大きい。15,000円/坪を超える高額賃貸マンションの影響で18.1%の大幅上昇となった。

駅別賃料相場の最高は、シングルでは西鉄「西鉄福岡」駅(中央区)の67,000円、コンパクトでは地下鉄「天神南」駅、西鉄「西鉄福岡」駅(ともに中央区)の98,000円、ファミリーでは地下鉄・西鉄「薬院」駅、地下鉄「薬院大通」駅、地下鉄「渡辺通」駅(いずれも中央区)の160,000円。

地域の開発動向をみると、「天神ビックバン」、「博多コネクティッド」によるビル建替え事業が複数予定されている。「天神」「博多」の両駅周辺での雇用拡大は確実で、賃貸住宅需要も引続き旺盛と予想される。2023年3月には地下鉄七隈線「天神南」駅～「博多」駅が延伸、市南西エリアからの交通アクセスが向上し、沿線の賃料が上昇している。