

2025年12月4日

報道関係者各位

トレンド調査

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

一不動産市況のプロが選ぶ 「2025年の賃貸市場における4大ニュース」

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 以下、アットホーム)は、「2025年の賃貸市場における4大ニュース」を発表いたします。

2025年は全国的に家賃上昇が顕著となった年でした。そこで、アットホームが注目した4つのニュースについて、改めて深掘りしていきます。

なお調査・分析は、アットホームラボ株式会社(本社:東京都千代田区 代表取締役社長:大武 義隆)に委託しています。

■ 不動産市況のプロが選ぶ 2025 年の賃貸市場における 4 大ニュース

1. 東京 23 区のシングル向きマンション平均家賃が 10 万円超に。
2. 「築古」「アパート」など低家賃物件に注目が集まる。
3. 福岡市が躍進。家賃上昇率トップ 3 の常連に。
4. 賃貸市場で外国人の存在感が高まる。

【解説】アットホームラボ株式会社 執行役員 データマーケティング部 部長 磐前淳子

家賃上昇とともに住まい探しの対象が広がった 2025 年。今後は不動産価格や所得の伸びがカギ。



2025年は家賃の高騰が大きな話題となり、当社データも多くのメディアで取り上げられました。特に東京 23 区のシングル向きマンションの平均家賃が 5 月に 10 万円を超えたインパクトは大きく、その後も最高値の更新が続いている。家賃上昇は都市部を中心に鮮明で、福岡市のように人口流入と都市開発が進むエリアでは上昇率が全国トップクラスとなり、地域の成長力が家賃に反映された一年でした。一方で、家賃負担を抑えようと「築古」や「アパート」への需要が高まり、住まい探しの対象が広がった点も見逃せません。また、入居者の多様化という観点では、外国人入居者の増加が市場を活性化させたことも特徴的でした。

家賃上昇は物価や不動産価格が上昇する限り 2026 年も続くと考えられます。ただし、家賃動向は実需が支えるものですので、賃上げを含む所得の推移がどうなるかも、今後の重要な注目点だと考えています。

<対象データ・定義>

◆対象データ

不動産情報サイト アットホームで登録・公開された居住用賃貸マンション・アパート（重複物件はユニーク化）

※参考として、6~7 ページに都道府県別の年間平均家賃および前年比を載せています。

◆定義

- ・本調査では、入居者が 1 カ月に支払う「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 m²以下を「シングル向き」、30 m²~50 m²以下を「カップル向き」、50 m²~70 m²以下を「ファミリー向き」としています。

1. 東京 23 区のシングル向きマンション平均家賃が 10 万円超に。

アットホームが毎月公表している『全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向』では、東京 23 区におけるシングル向きマンションの平均家賃が 2025 年 5 月に初めて 10 万円を超えた(図表①)。その後も上昇が続き、2025 年 9 月まで 16 カ月連続で 2015 年 1 月以降最高値を更新している。2025 年 9 月時点で平均家賃が 10 万円を上回ったのは 23 区中 13 区と過半数に達した(図表②)。

家賃上昇の要因の一つが人口流入である。図表③で主に単身層である 20~34 歳を対象とした東京 23 区の人口移動を見ると、コロナ禍を挟んだシングル向きマンションの家賃の上昇・下落は転入超過数の推移とほぼ一致している。東京一極集中は収まる気配がなく、今後も人口流入による家賃上昇圧力はかかり続けるだろう。

<図表① 東京 23 区の平均家賃(シングル向きマンション)>

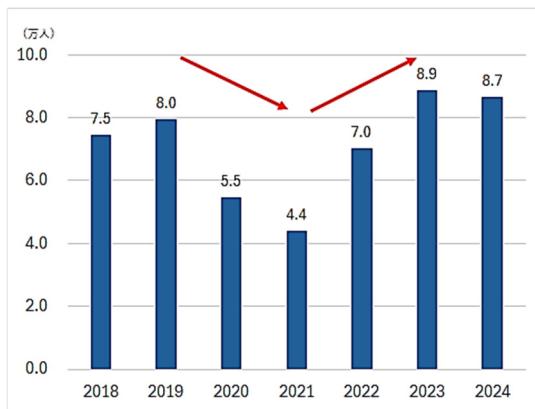


<図表② 平均家賃ランキング(シングル向きマンション)>

順位	区名	平均家賃	前年同月比
1	千代田区	134,238 円	+11.0%
2	港区	133,616 円	+9.8%
3	中央区	130,836 円	+8.2%
4	江東区	118,371 円	+14.4%
5	渋谷区	117,922 円	+7.4%
6	新宿区	116,327 円	+10.9%
7	台東区	115,518 円	+9.8%
8	品川区	113,856 円	+13.3%
9	墨田区	112,109 円	+10.6%
10	目黒区	111,733 円	+11.7%
11	文京区	109,507 円	+15.0%
12	中野区	103,215 円	+15.7%
13	豊島区	100,415 円	+7.3%
14	荒川区	98,855 円	+13.9%
15	北区	98,508 円	+12.3%
16	大田区	95,254 円	+8.0%
17	世田谷区	94,560 円	+6.8%
18	杉並区	91,421 円	+8.3%
19	板橋区	90,800 円	+9.3%
20	葛飾区	85,829 円	+12.0%
21	足立区	85,527 円	+11.7%
22	練馬区	85,075 円	+8.2%
23	江戸川区	80,033 円	+12.0%
23区全体		104,359 円	+10.7%

※対象データ:2025 年 9 月

<図表③ 東京 23 区の転入超過状況(20~34 歳)>

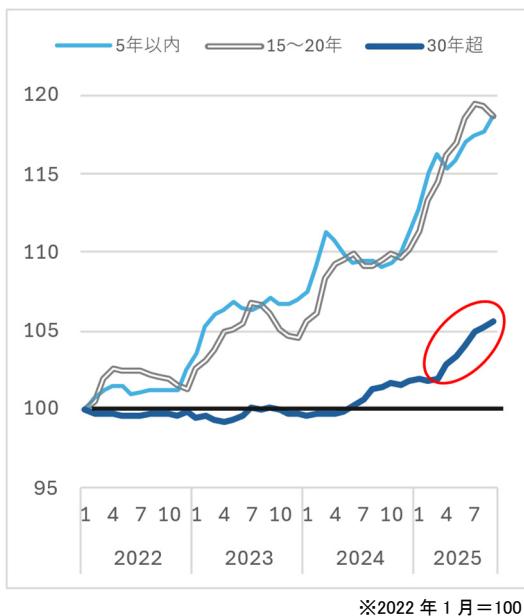


出典: 総務省「住民基本台帳人口移動報告」を元にアットホームラボ作成

2. 「築古」「アパート」など低家賃物件に注目が集まる。

家賃高騰に伴い、消費者からはより安価な物件に注目が集まっている。まず、物件の築年数に注目してみると、2024年の半ばまでは、築20年までの物件の家賃は上昇する一方で、築古「30年超」の家賃はほとんど変わらず取り残されてきた(図表④)。しかし、図表①(1ページ)にあるように2025年5月に平均家賃が10万円を超えてくると、より安く借りられる「30年超」の物件にも目が向いてきており、直近では上昇幅も大きくなるなど状況に変化が見られる。

＜図表④ 築年帯別平均家賃指数＞
(シングル向きマンション・東京23区)



＜図表⑤ 築年帯別平均家賃＞
(シングル向き・東京23区)

	マンション	アパート	家賃差
5年以内	125,591 円	78,451 円	47,140 円 (▲37.5 %)
15~20年	105,212 円	77,765 円	27,447 円 (▲26.1 %)
30年超	72,186 円	58,695 円	13,491 円 (▲18.7 %)

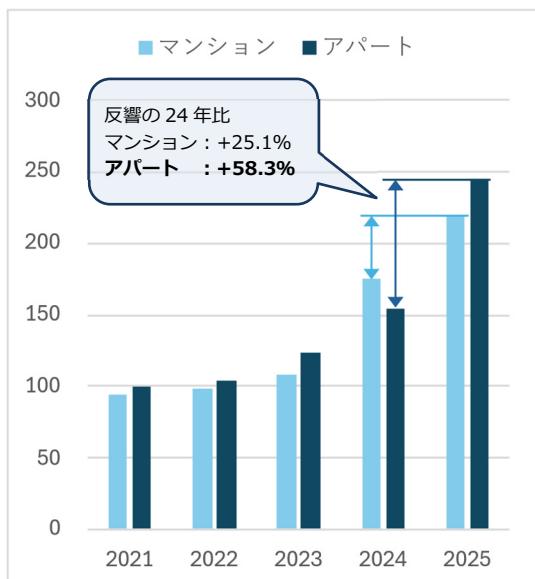
※対象データ:2025年9月

続いてアパートに注目してみる。図表⑤に見られる通り、アパートの家賃はマンションより2割～4割程度安く、築浅でも7万円台で借りることができる。次に、1物件あたりの反響率指数(以下、反響)を見ると、2024年時点ではマンションの反響の方が高かったが、2025年の反響はアパートが逆転している(図表⑥)。反響の24年比はアパートの方がシングル向き・カップル向きともに20ポイント以上高くなっていることから、消費者が家賃負担を抑えるためにより手頃なアパートに注目が集まっているといえる。

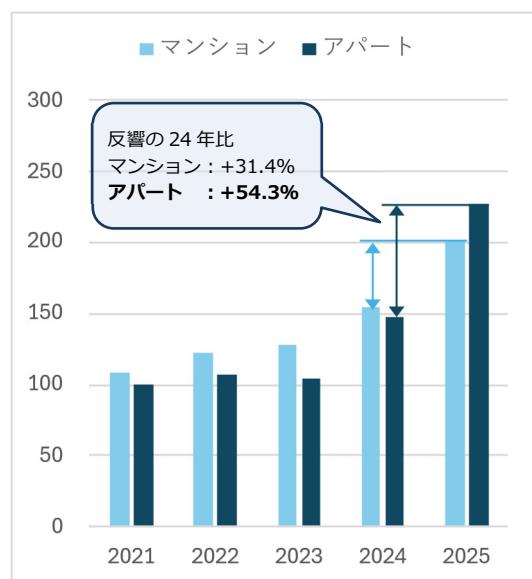
＜図表⑥ 1物件あたりの反響率指数(各年7月・東京23区)＞

※2021年アパート=100

30m²以下(シングル向き)



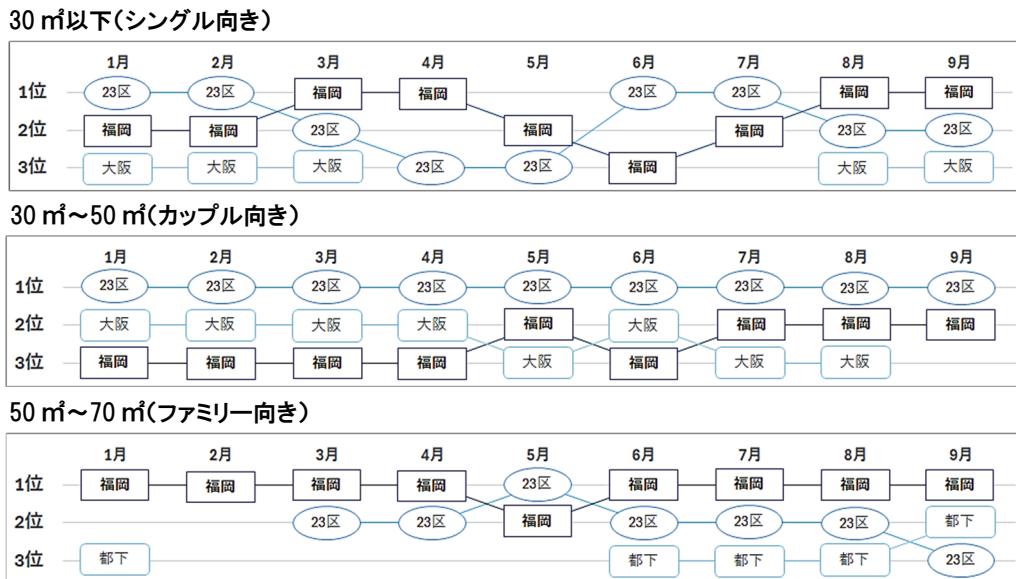
30m²～50m²(カップル向き)



3. 福岡市が躍進。家賃上昇率トップ3の常連に。

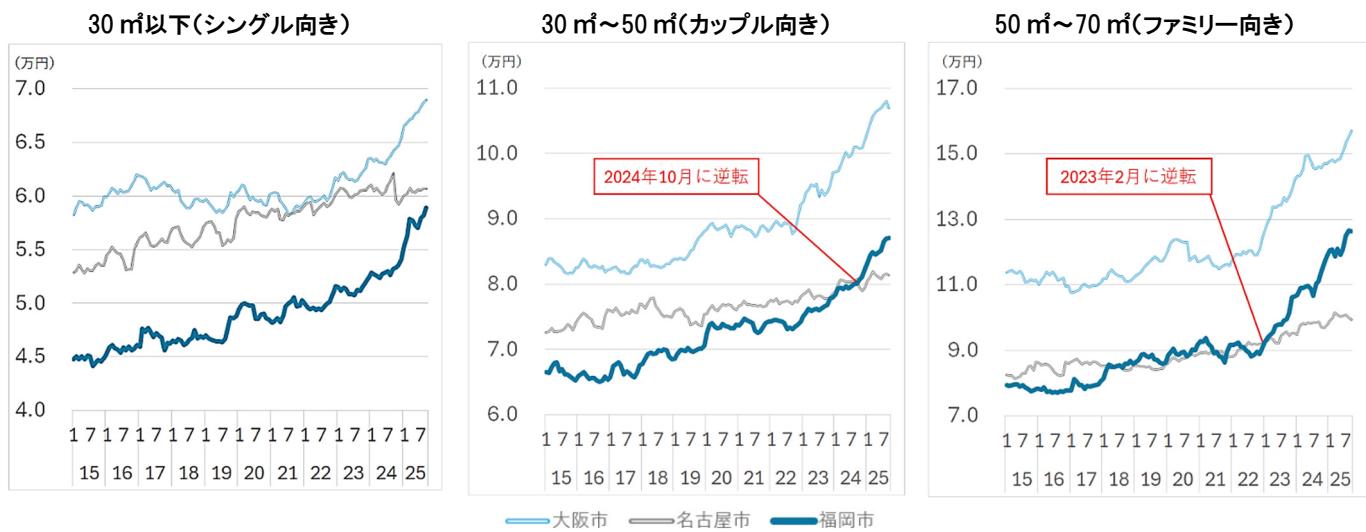
『全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向』において、平均家賃の前年同月上昇率トップ3にランクインしたエリアをみると、東京23区・大阪市・福岡市の3都市が目立つ(図表⑦・2025年1~9月データ)。中でも、福岡市はシングル向き・カップル向き・ファミリー向きの3タイプ全てで毎月トップ3にランクインしており、家賃上昇が顕著となっている。

＜図表⑦ 前年同月上昇率トップ3にランクインした回数の多いエリア(マンション・面積帯別)＞



また、家賃水準が比較的近い名古屋市・大阪市・福岡市の3都市の家賃を比較すると、最も高いのは大阪市だが、福岡市は、カップル向きでは2024年10月に、ファミリー向きでは2023年2月にそれぞれ名古屋市を逆転しており、以降その差は広がっている(図表⑧)。

＜図表⑧ 平均家賃の推移比較(大阪市・名古屋市・福岡市)＞

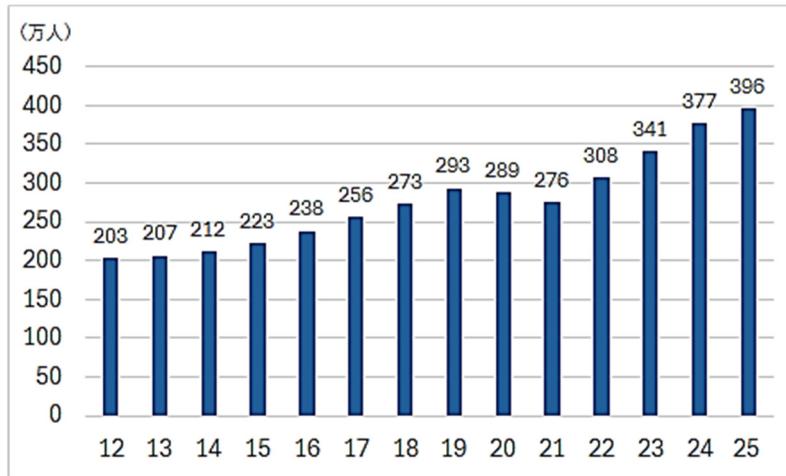


福岡市の家賃上昇が顕著である背景には、空港・新幹線駅・港湾といった主要交通拠点が市街地に近く、コンパクトで住みやすいことが挙げられる。加えて、近年では天神ビッグバンに代表される大規模都市開発が進み、インバウンドを含む企業や人を誘引する魅力が増している。そのため、2000年以降は人口の転入超過が進んでおり、とりわけファミリー層で顕著である。名古屋市のファミリー層が転出超過傾向にあるのとは対照的で、福岡市では地域の成長力が住宅需要を喚起し、家賃上昇につながっている。

4. 賃貸市場で外国人の存在感が高まる。

国内における外国人の数は年々増加傾向にある。2012年からの在留外国人数の推移を見ると、コロナ禍で一時減少したものの2022年以降徐々に回復し、2025年6月末には過去最高の約396万人となった(図表⑨)。人手不足による企業の積極的な採用が続くため、外国人数は今後もさらなる増加が見込まれる。

＜図表⑨ 在留外国人数＞



※出典:出入国在留管理庁「在留外国人統計」を元にアットホームラボ作成

※年末時点の人数(2025年のみ6月末時点)

外国人の増加は賃貸市場においても影響が大きい。アットホームが四半期毎に公表している「地場の不動産仲介業における景況感調査」において、賃貸仲介の業況に関する不動産店の2025年I～III期のフリーコメントを期毎に集計したところ、最も多く登場したワードは「外国人」だった。また、「外国人」を含むコメントをした不動産店の業況DIは、3期全てで『前年より業況が良い』とする50超となっており、外国人増加は業況に対し概ねプラスの影響を与えていると考えられる。

＜図表⑩ 景況感調査フリーコメントにおけるワードごとコメント数およびそのDI値(2025年)＞

	I期(1～3月)	II期(4～6月)	III期(7～9月)
1位	外国人(58.7)	外国人(51.7)	外国人(53.6)
2位	単身者(54.7)	ファミリー(58.8)	単身者(50.0)
3位	高齢者(42.3)	生活(46.5)	高齢者(50.0)
4位	学生(48.8)	高齢者(48.4)	法人(58.6)
5位	法人(59.7)	保護(44.2)	生活保護(45.7)

※()は前年同期に対する業況DI DI=50が前年並みで上なら良い、下なら悪い

不動産会社からは、「外国人入居者数は年々増加し、今年も前年を上回っている」といった声が多く寄せられ、外国人入居者の存在感が一段と高まっていることがうかがえる。また、「外国人実習生の法人契約が増えている」「高家賃の部屋は外国籍の方が成約するケースが目立つ」など、法人契約や富裕層とみられる層の増加といった客層の変化も指摘されている。

外国人入居者の増加は賃貸市場の活性化につながる一方、生活習慣やマナーの違いにより家主の負担が大きく、受入れ可能な物件が十分に確保されていないことは課題といえる。しかし、不動産会社からは「日本語が話せれば問題ない」「多様なお客さまに対応したい」といった前向きな声も多く、契約時の丁寧な説明や入居後のフォロー、受け入れ体制の工夫によって、よりスマートな対応が広がる可能性がある。

こうした取組みが進むことで、多様な入居者を受け入れる柔軟な賃貸市場が形成され、地域の活性化にもつながっていくことが期待される。

＜参考＞都道府県別平均家賃および前年比

【マンション】

	30m ² 以下 (シングル向き)	30~50m ² (カップル向き)	50~70m ² (ファミリー向き)	70m ² 超 (大型ファミリー向き)		30m ² 以下 (シングル向き)	30~50m ² (カップル向き)	50~70m ² (ファミリー向き)	70m ² 超 (大型ファミリー向き)
北海道	43,088 (1.4)	59,894 (2.4)	83,525 (3.3)	122,647 (▲ 0.7)		41,516 (0.4)	54,740 (0.3)	65,518 (0.8)	97,674 (▲ 3.5)
青森県	32,146 (▲ 9.6)	42,763 (▲ 7.6)	51,455 (▲ 4.0)	99,531 (▲ 5.2)		49,599 (0.9)	63,596 (0.2)	75,622 (▲ 1.3)	118,072 (▲ 2.3)
岩手県	44,211 (0.2)	54,539 (▲ 0.3)	65,616 (▲ 3.1)	109,816 (▲ 2.6)		55,873 (1.8)	84,386 (1.5)	111,120 (3.0)	184,558 (5.5)
宮城県	52,975 (0.4)	71,629 (1.3)	89,501 (1.6)	128,540 (▲ 1.7)		60,031 (2.9)	87,528 (2.8)	109,735 (2.5)	175,638 (4.2)
秋田県	45,354 (6.1)	51,501 (▲ 4.2)	59,446 (▲ 5.6)	100,886 (2.5)		57,041 (1.7)	74,032 (1.3)	90,375 (1.2)	140,051 (▲ 0.1)
山形県	42,274 (1.7)	56,697 (0.0)	69,722 (3.0)	99,212 (2.6)		40,334 (0.8)	59,622 (0.2)	75,006 (1.3)	110,914 (6.1)
福島県	39,922 (▲ 1.0)	56,161 (1.3)	68,255 (0.3)	109,603 (▲ 2.6)		36,122 (0.6)	50,103 (▲ 0.3)	63,809 (▲ 1.0)	98,976 (4.4)
茨城県	44,504 (2.1)	59,401 (4.0)	73,671 (5.2)	121,022 (3.4)		34,675 (1.5)	43,185 (▲ 0.6)	60,994 (0.3)	104,625 (7.2)
栃木県	40,711 (2.5)	60,979 (2.7)	69,771 (0.6)	113,227 (5.6)		41,969 (▲ 3.1)	49,357 (▲ 14.0)	75,129 (16.7)	130,813 (9.7)
群馬県	37,418 (0.3)	58,570 (2.5)	68,109 (0.6)	120,085 (0.2)		44,320 (▲ 1.0)	61,623 (▲ 0.9)	78,280 (0.3)	115,589 (▲ 0.7)
埼玉県	63,054 (2.4)	83,830 (3.2)	107,034 (3.9)	153,791 (3.0)		47,262 (▲ 0.6)	64,243 (0.1)	79,056 (0.2)	120,749 (▲ 0.2)
千葉県	66,015 (3.9)	86,212 (4.2)	108,668 (4.4)	152,839 (3.4)		37,208 (▲ 0.2)	53,339 (▲ 0.4)	63,943 (2.1)	103,144 (▲ 1.5)
東京都	91,166 (4.8)	142,243 (6.8)	199,793 (6.4)	342,076 (3.8)		33,568 (▲ 0.1)	48,311 (0.1)	59,487 (0.6)	91,210 (3.8)
23区	95,013 (5.4)	148,769 (7.2)	217,178 (6.5)	366,096 (3.6)		38,247 (0.2)	55,712 (▲ 0.5)	61,778 (▲ 0.2)	90,966 (▲ 2.1)
都下	63,228 (2.1)	92,246 (3.0)	122,724 (3.7)	181,726 (5.8)		37,255 (0.0)	52,272 (0.0)	62,162 (0.4)	92,503 (1.8)
神奈川県	71,486 (3.8)	98,283 (3.2)	125,380 (3.7)	191,867 (2.1)		39,107 (0.1)	53,531 (0.4)	69,422 (▲ 0.1)	96,170 (1.7)
新潟県	46,654 (1.0)	65,494 (2.4)	77,575 (3.0)	119,689 (2.3)		50,100 (5.4)	70,778 (4.0)	86,341 (6.7)	134,103 (4.8)
富山県	36,289 (1.2)	50,851 (0.6)	64,561 (0.8)	91,232 (1.4)		40,525 (4.8)	55,685 (0.6)	64,957 (2.1)	101,631 (4.2)
石川県	36,966 (1.0)	53,556 (2.3)	65,964 (0.2)	112,343 (3.2)		48,357 (1.2)	63,807 (1.3)	75,499 (2.0)	109,928 (▲ 0.6)
福井県	38,491 (▲ 1.1)	53,853 (▲ 1.1)	63,393 (▲ 4.2)	89,802 (▲ 7.6)		41,313 (1.1)	58,495 (1.4)	70,218 (2.4)	112,613 (5.0)
山梨県	41,666 (3.7)	55,685 (0.3)	65,637 (0.8)	97,533 (▲ 2.7)		38,740 (1.6)	52,784 (1.8)	63,286 (1.0)	103,612 (5.3)
長野県	43,564 (1.4)	61,342 (1.2)	73,460 (1.3)	119,155 (4.3)		38,439 (5.4)	54,537 (2.3)	64,348 (3.4)	119,605 (11.0)
岐阜県	36,534 (▲ 0.2)	49,735 (1.0)	61,863 (0.8)	98,996 (▲ 0.2)		41,969 (1.2)	55,366 (0.5)	65,863 (1.9)	107,771 (7.2)
静岡県	42,758 (0.9)	59,309 (1.2)	70,623 (1.8)	118,223 (0.6)		57,068 (6.4)	72,835 (6.7)	107,306 (4.5)	184,532 (▲ 1.5)
愛知県	55,983 (▲ 1.2)	72,323 (▲ 0.9)	83,158 (0.2)	132,474 (▲ 0.5)					

※表内の数値は2024年10月～2025年9月の年間平均家賃(円)。()は前年比(%)。
※年間データで重複物件をユニーク化しているため、月次データとは 家賃水準が乖離する場合があります。

<参考>都道府県別平均家賃および前年比

【アパート】

	30m ² 以下 (シングル向き)	30~50m ² (カップル向き)	50~70m ² (ファミリー向き)		30m ² 以下 (シングル向き)	30~50m ² (カップル向き)	50~70m ² (ファミリー向き)	
北海道	35,151 (1.6)	47,034 (1.6)	60,212 (▲ 0.1)		三重県	37,070 (▲ 0.6)	51,790 (▲ 1.3)	62,782 (▲ 1.0)
青森県	36,279 (▲ 5.8)	53,676 (▲ 4.4)	63,139 (▲ 4.3)		滋賀県	50,584 (3.2)	62,380 (0.8)	72,868 (0.5)
岩手県	39,663 (▲ 2.3)	51,137 (▲ 2.3)	61,854 (▲ 3.4)		京都府	52,750 (3.8)	72,457 (2.6)	88,372 (3.6)
宮城県	43,088 (0.7)	56,927 (▲ 0.7)	67,423 (▲ 0.4)		大阪府	54,718 (2.8)	71,997 (2.2)	91,477 (4.3)
秋田県	40,967 (0.5)	52,211 (0.6)	63,950 (0.1)		兵庫県	52,272 (1.6)	65,132 (1.3)	74,545 (1.5)
山形県	37,468 (▲ 0.2)	52,880 (▲ 1.8)	62,346 (▲ 2.3)		奈良県	45,638 (3.2)	57,577 (0.6)	67,577 (1.0)
福島県	39,906 (▲ 1.3)	52,501 (▲ 1.4)	63,226 (▲ 0.7)		和歌山県	40,951 (▲ 0.9)	52,386 (0.9)	62,868 (0.9)
茨城県	40,643 (0.5)	55,050 (1.1)	67,569 (1.9)		鳥取県	41,225 (6.4)	54,066 (0.3)	61,787 (▲ 1.1)
栃木県	38,200 (▲ 1.3)	52,548 (0.7)	63,720 (1.2)		島根県	45,989 (▲ 2.8)	59,337 (▲ 0.5)	66,996 (2.3)
群馬県	37,779 (▲ 0.5)	52,322 (0.8)	63,469 (1.4)		岡山県	40,490 (0.6)	54,182 (▲ 0.9)	63,544 (▲ 1.5)
埼玉県	55,817 (2.7)	70,293 (2.9)	85,543 (2.9)		広島県	46,302 (0.4)	57,581 (▲ 0.3)	67,449 (0.5)
千葉県	54,553 (3.2)	68,821 (3.1)	86,765 (3.7)		山口県	36,870 (▲ 2.3)	53,147 (▲ 3.2)	61,808 (▲ 1.6)
東京都	65,933 (2.1)	99,475 (3.3)	129,478 (4.7)		徳島県	35,954 (▲ 1.7)	51,766 (0.4)	60,984 (1.7)
23区	69,251 (2.6)	110,420 (4.4)	152,526 (5.9)		香川県	37,797 (▲ 1.2)	49,726 (0.5)	57,517 (0.0)
都下	56,620 (2.4)	82,242 (2.6)	105,433 (2.9)		愛媛県	39,424 (1.3)	52,207 (0.6)	59,659 (0.2)
神奈川県	58,632 (2.4)	79,703 (2.8)	98,208 (3.0)		高知県	37,167 (▲ 0.6)	54,095 (▲ 1.5)	66,586 (0.5)
新潟県	39,143 (▲ 0.5)	55,144 (▲ 1.0)	65,148 (0.6)		福岡県	42,668 (4.2)	56,189 (2.6)	64,303 (3.0)
富山県	38,252 (▲ 0.4)	53,504 (0.4)	64,008 (1.2)		佐賀県	38,092 (▲ 0.2)	50,200 (0.0)	58,657 (▲ 0.1)
石川県	37,417 (▲ 1.9)	56,972 (2.2)	67,769 (3.6)		長崎県	39,804 (0.8)	52,199 (▲ 0.5)	62,629 (0.4)
福井県	42,258 (▲ 0.3)	57,346 (▲ 0.5)	66,101 (1.8)		熊本県	38,425 (▲ 0.3)	50,126 (▲ 0.3)	60,026 (0.2)
山梨県	40,201 (8.0)	58,394 (3.1)	69,964 (2.7)		大分県	35,344 (1.6)	49,185 (0.4)	58,679 (0.7)
長野県	43,619 (1.3)	57,712 (1.4)	67,348 (1.0)		宮崎県	34,786 (▲ 1.8)	48,863 (▲ 0.3)	59,884 (▲ 0.7)
岐阜県	38,450 (0.6)	52,216 (0.7)	61,569 (0.6)		鹿児島県	34,202 (▲ 0.2)	46,977 (▲ 0.9)	58,531 (▲ 0.4)
静岡県	39,432 (1.1)	54,192 (0.2)	65,923 (0.1)		沖縄県	51,767 (7.1)	58,889 (8.5)	82,766 (8.0)
愛知県	49,218 (▲ 0.5)	61,545 (0.4)	72,205 (1.8)					

※アパートの 70 m²超は募集物件数が少ないため調査対象外。

※表内の数値は 2024 年 10 月～2025 年 9 月の年間平均家賃(円)。

()は前年比(%)。

※年間データで重複物件をユニーク化しているため、月次データとは家賃水準が乖離する場合があります。

【アットホーム株式会社について】

■名称	アットホーム株式会社(At Home Co.,Ltd.)
■創業	1967年12月
■資本金	1億円
■従業員数	1,818名(2025年10月末現在)
■代表取締役社長	鶴森 康史
■本社所在地	東京都大田区西六郷4-34-12
■事業内容	1.不動産会社間情報流通サービス 2.消費者向け不動産情報サービス 3.不動産業務支援サービス
■会社案内	https://athome-inc.jp/

【アットホームラボ株式会社について】

■名称	アットホームラボ株式会社(At Home Lab Co.,Ltd.)
■創業	2019年5月
■資本金	3,000万円
■従業員数	12名(2025年10月末現在)
■代表取締役社長	大武 義隆
■所在地	東京都千代田区内幸町1-3-2 内幸町東急ビル
■事業内容	1.人工知能領域に関する研究、開発、販売、管理 2.コンピューターシステム、ソフトウェア、およびサービスの企画、開発、販売 3.不動産市場動向の調査、分析 4.不動産に関する新たな広告および検索手法などの調査、研究
■会社案内	https://www.athomelab.co.jp

◆引用・転載時のクレジット記載のお願い◆

本リリース内容の転載にあたりましては、「アットホーム調べ」という表記をお使いいただきますようお願い申し上げます。

【本件に関する報道関係者さまからのお問合せ先】

アットホーム株式会社 PR事務局 担当:山元・江崎
TEL:03-5413-2411 E-mail:athome@bil.jp

【本リリース・データ利用に関するお問合せ先】

アットホーム株式会社 マーケティングコミュニケーション部 広報担当:佐々木・西嶋
TEL:03-3580-7504 E-mail:contact@athome.co.jp

【調査内容に関するお問合せ先】

アットホームラボ株式会社 データマーケティング部 担当:磐前(いわさき)・佐々木
TEL:03-6479-0540 E-mail:daihyo@athomelab.co.jp

この調査はアットホーム株式会社がアットホームラボ株式会社に分析を委託したものです。
アットホーム(株)およびアットホームラボ(株)は本資料に掲載された情報について、その正確性、有用性等を保証するものではなく、利用者が損害を被った場合も一切責任を負いません。また、事前に通知をすることなく本資料の更新、追加、変更、削除、もしくは改廃等を行うことがあります。