Intelligent Investment

住宅賃料動向を左右する需要と供給のバランス

VIEWPOINT

住宅賃料動向は必ずしも
世帯所得の動向に連動しない。
需要と供給のバランスが
賃料動向により強い影響を
与えている。

CBRE RESEARCH
NOVEMBER 2026

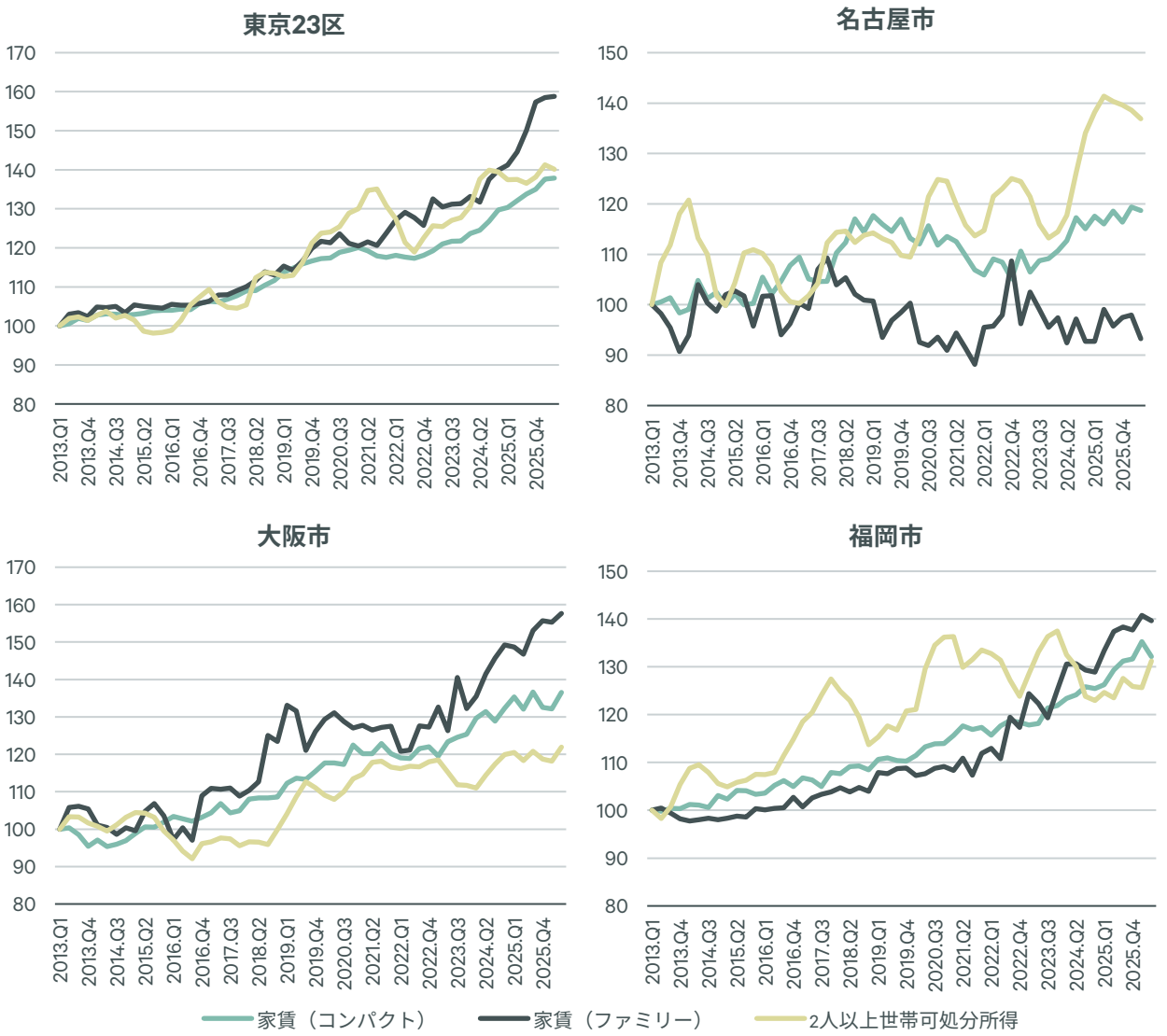


日本の主要4大都市（東京23区・名古屋市・大阪市・福岡市）における住宅賃料は、世帯可処分所得の動向と必ずしも連動しておらず、都市ごとに異なる動きを見せている。その背景には、賃貸住宅の供給量や住戸規模、持ち家比率といった各都市での需給バランスの違いがある。

1. 都市ごとに異なる所得と賃料の動向

日本の主要4大都市（東京23区・名古屋市・大阪市・福岡市）における2013年Q1時点を基準（=100）とした2人以上世帯の可処分所得の指数と、同世帯が居住する賃貸住宅として想定されるコンパクト・ファミリータイプのマンション賃料の指数とを比較すると、両者の動向が都市ごとで異なる関係性を示していることが見えてくる（Figure 1）。

Figure 1: 住宅賃料と世帯可処分所得の推移（2013.Q1=100）



注: 可処分所得は賞与等による季節性の影響を緩和するため後方4四半期移動平均を使用（例: 2013.Q1は2012.Q2〜2013.Q1の4四半期平均）
コンパクトタイプ30㎡以上60㎡未満、ファミリータイプ60㎡以上100㎡未満
出所: 総務省「家計調査」2026年11月、「マンション賃料インデックス（アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所）」を元にCBRE作成

© 2026 CBRE, INC.

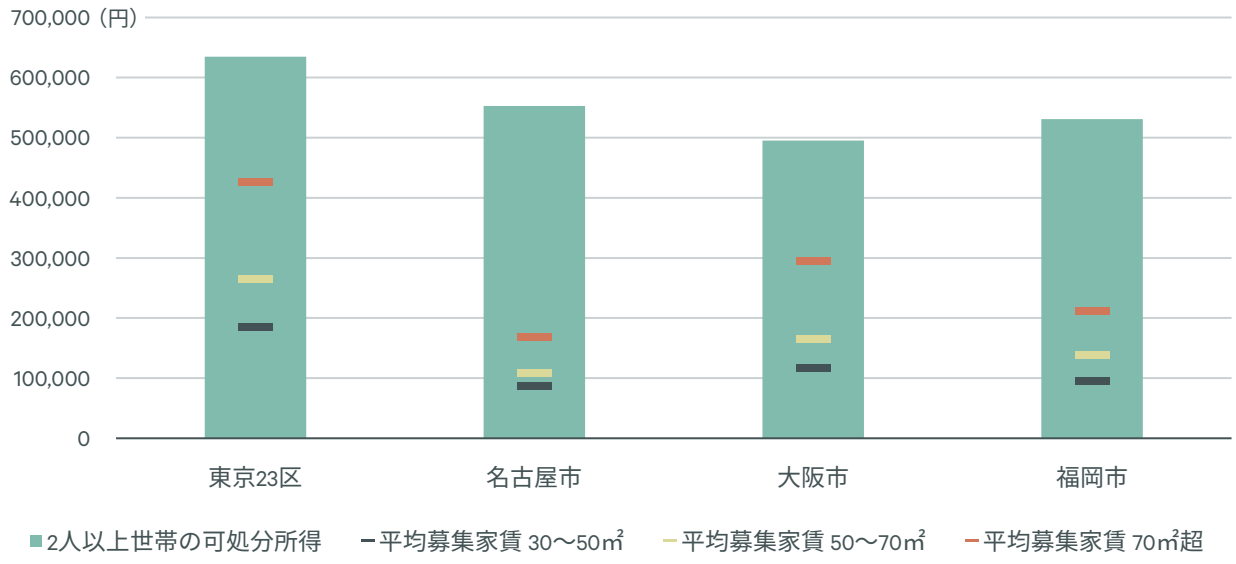
両者は東京23区では長期的にほぼ同等のペースで成長を続けていたが、2024年Q4以降ファミリータイプの賃料の上昇率が世帯所得の増加率を上回った。あくまで伸び率の比較ではあるが、賃料が所得を超えるペースで上昇を続けていることを踏まえ、今後の賃料上昇余地を疑問視する見方もある。しかしながら、他の都市での両者の推移を比較すると、賃料と所得は必ずしも連動するわけではないことが確認できる。

まず、名古屋市においては2人以上世帯の所得が大きく増加した2013年頃や2024年頃においても、同世帯が居住していると考えられるコンパクト・ファミリータイプの賃料の上昇は小幅だった。そしてそれとは対照的に、大阪市では所得に大きな伸びが見られない2022年以降も賃料が上昇し続けている。また福岡市では2024年初頭に世帯所得が下落し、その後停滞しているにもかかわらず賃料は変わらぬペースでの上昇を継続している。

さらに、所得と家賃の関係性を金額ベースでも確認するため、2026年9月時点における2人以上世帯の可処分所得とマンションの平均募集家賃を都市ごとで比較した（Figure 2）。このグラフから、金額ベースにおいても両者の関係性は都市によって大きく異なっていることが確認できる。

これらのことから、所得の増加が必ずしも賃料の上昇を引き起こすわけではなく、賃料上昇により強い影響を与えている別の要因が存在すると考えられる。

Figure 2: 2人以上世帯の可処分所得とサイズ別マンション平均募集家賃（2026年9月）



注: 可処分所得は賞与等による季節性の影響を緩和するため2025年10月～2026年9月の平均値を使用
出所: 総務省「家計調査」2026年11月、アットホーム「全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向」2026年10月

2. 各都市の需給バランスと賃料の関係性

その要因とは、需要と供給のバランスだろう。各都市における需給バランスと賃料動向の関係性を確認するにあたり、需要については「2人以上世帯の世帯数・持ち家比率の推移」を、供給については「借家ストックに対する新規貸家着工数比率」、「新規貸家着工の1戸当たり平均床面積の推移」と「建築の時期別での借家の床面積別割合と平均床面積」を指標として用いる（Figure 3～6）。

© 2026 CBRE, INC.

東京23区

東京23区の持ち家比率は低位安定しており、賃貸需要が継続的に見込める市場であると推測される。また2人以上世帯の借家世帯数は2018年にピークを迎えた後、2023年にかけてはほぼ横ばいで推移しており、2人以上世帯からの賃貸需要は一定水準で安定していると考えられる。一方、借家ストックは小型住戸への偏重が際立っている。居住世帯のある借家のうち44％は29㎡以下の住戸が占めている。また、1戸当たりの平均床面積も39.0㎡と、4都市中最も小さい。新規着工の平均床面積は2018年の38㎡台を底に2022年以降は46㎡前後まで拡大しているものの、最新（2023年）の「住宅・土地統計調査」で示されている東京23区において2人以上世帯が借家に居住する際の平均床面積（56.2㎡）には依然として大きく届いていない。築古物件は建て替えなどの目的で滅失していくことも考慮すると、中・大型賃貸住戸の供給不足が続く中で2人以上世帯向け住宅の需給が引き締まり、賃料上昇圧力につながっていると考えられる。

名古屋市

名古屋市では、中・大型賃貸住戸が他の都市と比較して充足しているとみられる。建築時期別に見ると、2016年以降に建築された借家住戸では29㎡以下の小型住戸の割合が高まっているものの、50㎡以上の住戸も依然として2〜3割を占めている。新規着工を見ても、着工数は2018年頃に当時の借家ストックに対し2.5％相当とピークを迎えた後、恒常的に全国平均と同等以上の水準を維持している。平均床面積についても、直近では全国平均を上回る規模となっている。一方、持ち家比率は2013年以降4大都市の中で最も高い水準（2023年: 66.4％）を維持している。つまり、2人以上世帯向けの賃貸住宅が他都市と比較し豊富に供給される中でも借家世帯の比率は高まっておらず、この結果から名古屋市の2人以上世帯は持ち家をより強く選好する傾向にあると推測できる。このため、世帯所得の増加が賃料上昇に結び付いていないのだろう。

大阪市

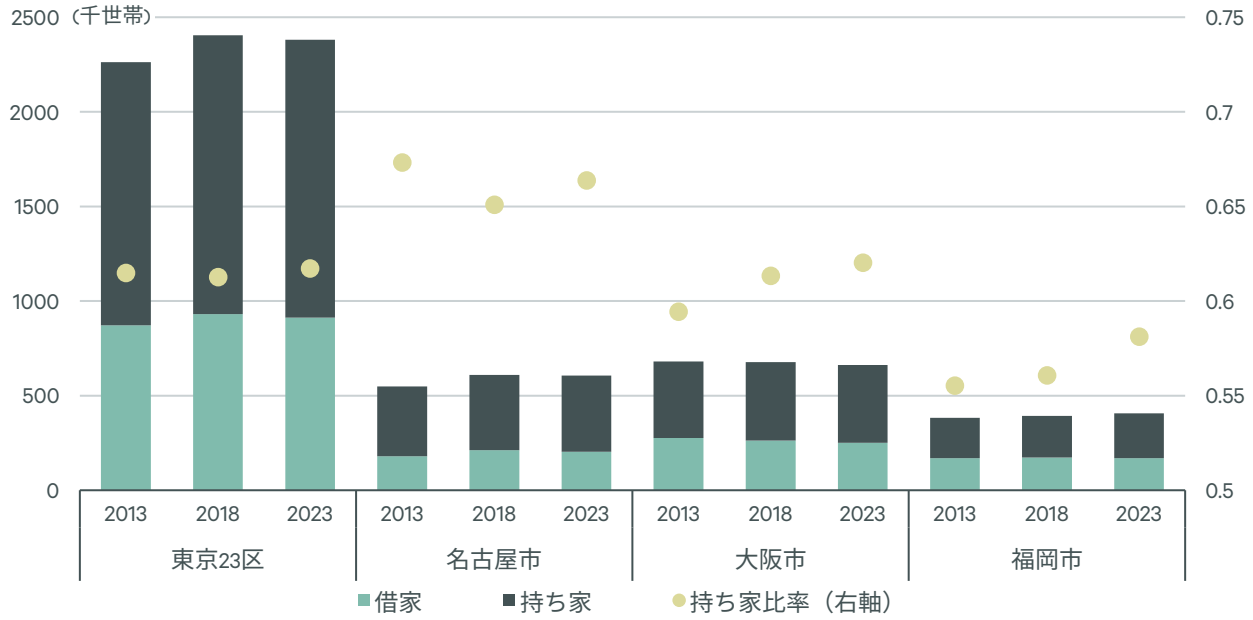
大阪市では、世帯所得は2021年以降概ね横ばいで推移しているが、賃料は上昇を続けている。この背景には、新規に供給される賃貸住宅の床面積が小さく、中・大型住戸供給が相対的に不足していることが関係していると考えられる。新規着工の平均床面積は2016年以降は緩やかに拡大しているものの、全国平均を大きく下回る水準にとどまっており、4都市のうちで最小となっている。建築時期別に見ると、建築時期が直近になるにつれて29㎡以下の小型住戸の割合が高まっており、中・大型賃貸住戸の供給は限られている。このため、2人以上世帯向けの賃貸住宅に対する需要が供給を上回る状況が続き、賃料の上昇圧力が生じていると考えられる。このような状況の中で、賃貸需要の一部が持ち家へシフトしたことで、近年持ち家比率が上昇傾向にあると推測される。

福岡市

福岡市では、持ち家比率が4大都市の中で最も低い水準（2023年: 58.1％）にあり、賃貸住宅への需要が高い市場環境にある。供給面では、新規着工の平均床面積および2021〜2023年9月に建築された住宅の平均床面積はいずれも他の都市と比較して大きく、中・大型賃貸住戸の供給は少なくないと言えるだろう。一方、需要面では2人以上世帯数全体は増加しているものの、借家世帯数についてはほぼ横ばいで推移している。一見すると増加した世帯分の需要が持ち家へと向かったように思えるが、「住宅・土地統計調査」によると借家ストック全体に占める賃貸用空き家の割合は2013年から2023年の間で低下しており、供給を上回るペースで借家が消化されていることがわかる。この割合は2人以上世帯に限らず全ての借家を対象としたものであるが、このことは、福岡市において賃貸住宅が不足している可能性を示唆している。こうした需要増加が主導する需給の引き締まりが、福岡市における2人以上世帯向け住宅の賃料上昇圧力につながっていると考えられる。

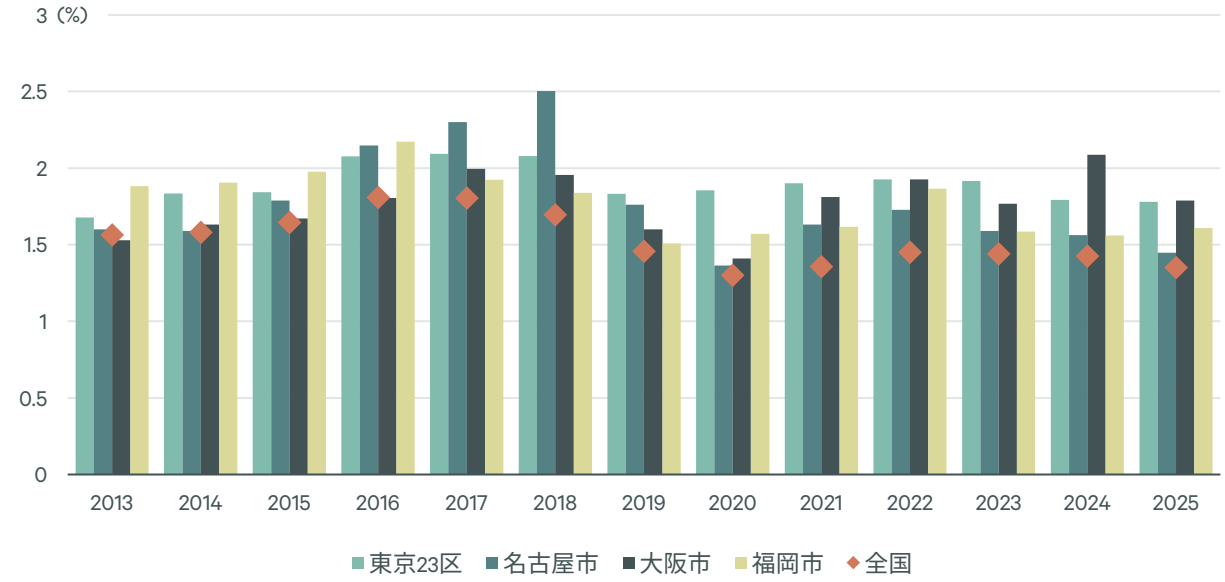
© 2026 CBRE, INC.

Figure 3: 2人以上世帯の世帯数・持ち家比率の推移



出所: 総務省「住宅・土地統計調査」

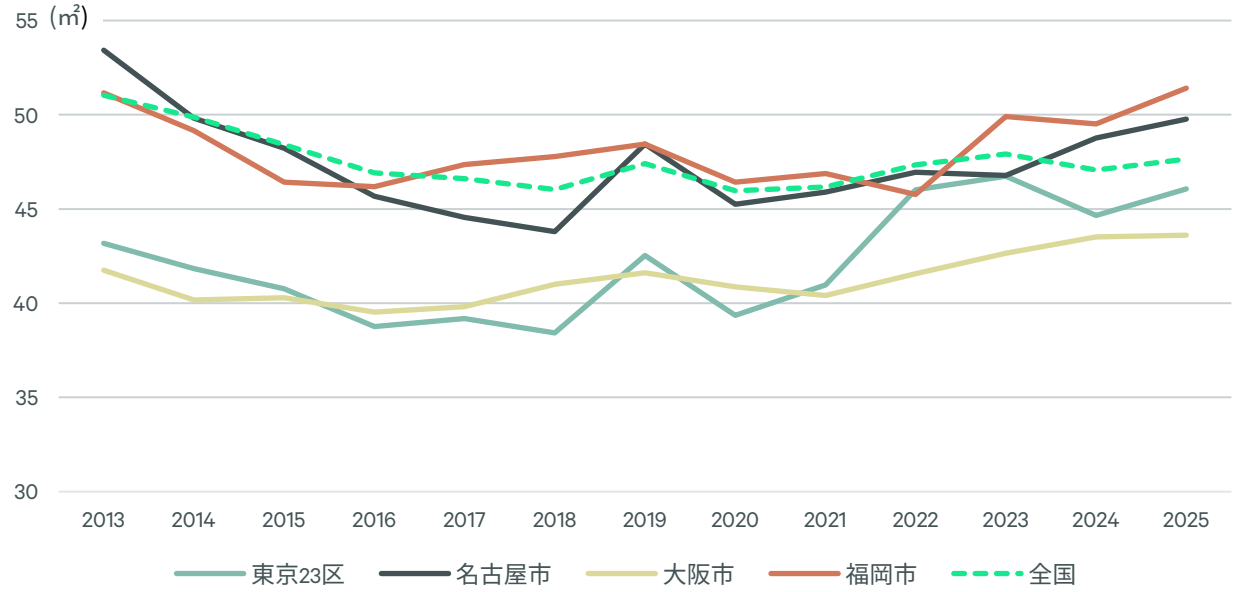
Figure 4: 借家ストックに対する新規貸家着工数比率



注：借家ストックは、「住宅・土地統計調査」の5年ごとの調査値（居住世帯あり借家＋賃貸用の空き家）を基に、中間年を年平均成長率で補間
出所: 国土交通省「建築着工統計（住宅）」2026年1月

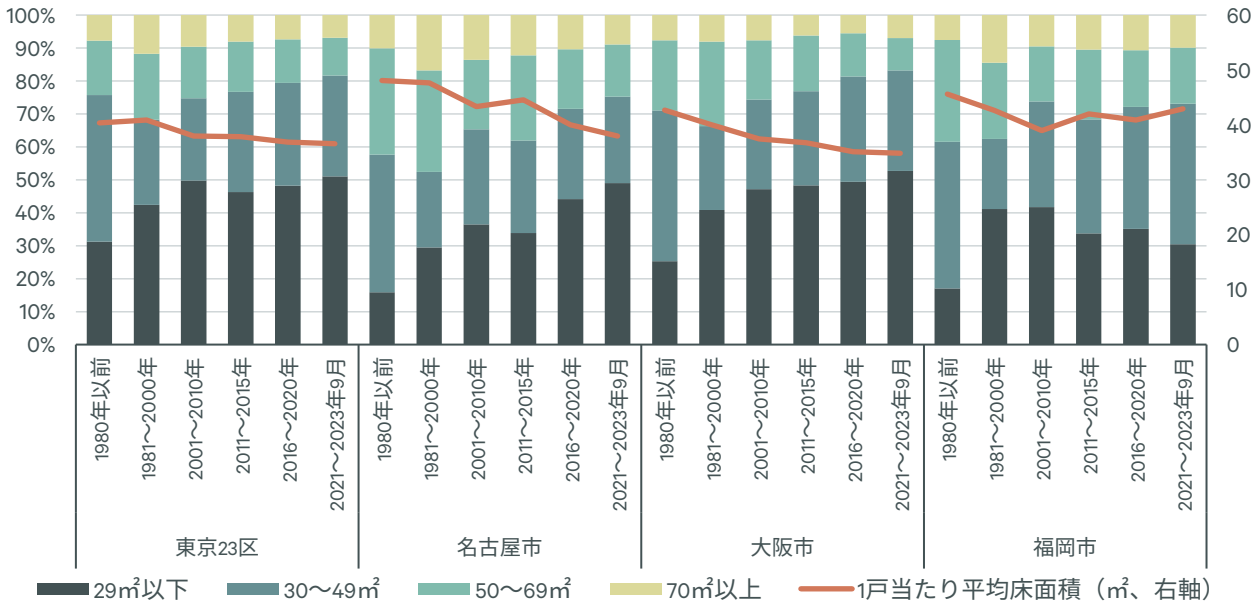
© 2026 CBRE, INC.

Figure 5: 新規貸家着工の1戸当たり平均床面積の推移



出所: 国土交通省「建築着工統計（住宅）」2026年1月

Figure 6: 建築の時期別での借家の床面積別割合と平均床面積



注: 住宅総数のうち借家として世帯が居住する専用住宅が対象
出所: 総務省「2023年住宅・土地統計調査」

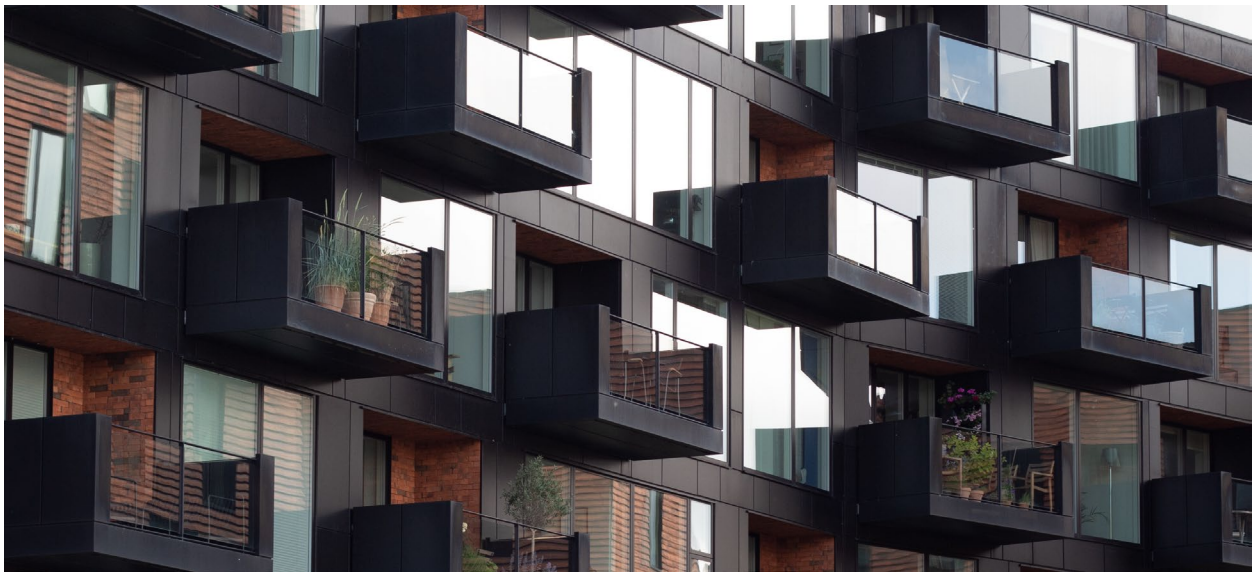
© 2026 CBRE, INC.

3. まとめ

4大都市における住宅賃料の推移をみると、世帯所得が上昇して家計の賃料負担力が増しても必ずしも上昇するわけではなく、需給バランスが強く影響している様子がうかがえる。

東京23区、大阪市、福岡市においては2人以上世帯向け住宅の需給が引き締まっており、賃料上昇圧力が持続しやすいと考えられる。対照的に、名古屋市については、持ち家選好の強さが賃貸需要を抑制しているとみられ、供給も比較的多いことから、賃料上昇余地は他の3都市と比較して限定的と言えるだろう。

なお、急速な金利上昇による住宅ローン負担の増加やマンション価格の高止まりを背景に、特に都市部においては住宅購入の難易度が高まっている。これまで持ち家を選好していた世帯が賃貸市場に流入することで、持ち家比率が高く賃貸需要が弱かった都市においても住宅賃料が上昇に向かう可能性もあるだろう。



Contact

小野田　竜也
アナリスト
インベストメントチーム
tatsuya.onoda@cbre.com

能勢　知弥
アソシエイトディレクター
インベストメントチームリーダー
tomoya.nose@cbre.com

羽仁　千夏
シニアディレクター
リサーチヘッド
chinatsu.hani@cbre.com

© Copyright 2026.　無断転載を禁じます。本レポートは、商業用不動産市場に関するCBREの現在の見解に基づいて誠実に作成されています。CBREは、その見解が本資料作成日現在の市場動向を反映していると考えているものの、それらは重大な不確実性や偶発事象の影響を受けて変化する可能性があります。また、CBREの見解の殆どは、現在の市場環境に対するCBRE独自の分析に基づく意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性もあります。CBRE は、その意見、予測、分析、または市場環境が後に変化した場合、本レポート中の見解を更新する義務を負いません。

本レポートは、CBREが発行する有価証券、もしくは他社が発行する有価証券の将来的なパフォーマンスを示唆するものではありません。特定の投資や投資戦略に関してはお客様ご自身で独自に検討する必要があります。CBREは、投資の適合性について評価する責任を一切負いません。本レポートを閲覧された方は、本レポートの情報の正確性、完全性、妥当性、あるいはその利用に起因するCBREおよびその関連会社、役員、取締役、社員、エージェント、アドバイザー、代表者に対する一切の請求権を放棄したものとみなされます。