

4

April, 2026

不動産マーケットレポート

- 過半の都道府県で大学生向け新規賃貸
需要拡大の可能性・・・・・・・・・・ 2
- 経済トレンド・ウォッチ・・・・・・・・・・ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ・・・・・・・・ 6
- 大学数が高水準で推移する中、今後は大学の
淘汰が進む可能性も・・・・・・・・・・ 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
水谷 一優 TEL.03-4335-0940 (代表)

過半の都道府県で大学生向け新規賃貸需要拡大の可能性

2025年度の大学入学者数は過去最高の64万6千人となり、その67%が三大都市圏での入学でした。大学生向け新規賃貸需要の概況を把握するため都道府県別に地元高校(大学所在地と同一都道府県の高校)以外からの入学者数の増減を算出したところ^{※1}、過去10年では過半の25都道府県が増加となりました。

●大学への入学者数は過去最高、進学率は女子の上昇が顕著(全国の推移)

文部科学省「学校基本調査」によると、2025年度の大学への入学者数は過去最高の64万6千人でした[図表1]。大学受験対象年齢人口は減少基調であるものの、大学進学率(大学入学者数÷大学受験対象年齢人口^{※2})が上昇基調であることから^{※3}、入学者数は底堅く推移しています。

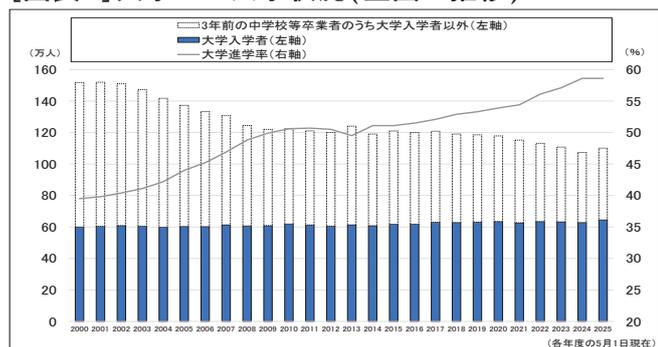
大学進学率は女子の上昇が顕著で、2025年は56.5%まで上昇しました[図表2]^{※4}。男子を下回るものの、その差は4.2%ptまで縮小しています。

●大学への入学者は三大都市圏で67%(2025年度における圏域別等の動向)

2025年度の大学への入学者数の男女比は、進学率の上昇により女子が47%と半数に近づきました[図表3左]^{※5}。圏域別では、三大都市圏^{※6}が67%を占めます[図表3中央]。その他の圏域では福岡県が2万7千人と多く、北海道や広島県、宮城県の入学者数も1万人を超えています。設立者別では、国公立の21%に対し私立が79%を占めます[図表3右]。三大都市圏では私立の割合が90%と高く、その他の圏域でも56%と過半が私立への入学です。

学校基本調査の集計表では、2025年度の大学所在地別入学者数を「①同一都道府県の高校からの入学者数」と「②同一都道府県以外の高校からの入学者数」に区分して集計することができます。②の割合は全国平均では56%と過半を占めます[図表4左]。大都市圏の各平均は東京圏が64%、次いで大阪圏の59%、名古屋圏の35%の順であり[図表4右]、大学が所在する都道府県以外からも学生を集めることができる大学が多いこと等^{※7}が②の割合の高さに影響しているとみられます。

[図表1] 大学への入学状況(全国の推移)



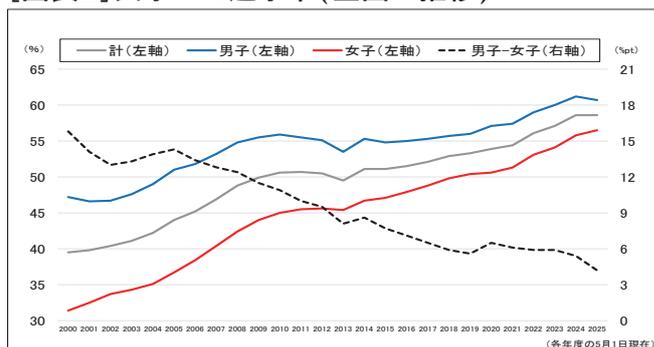
●地元高校以外からの大学入学者数は過半の都道府県で増加(2015年度~2025年度増減)

上記の②同一都道府県以外の高校からの入学者数について、2025年度の10年前からの増減を算出すると、増減率は▲22%~22%のレンジで、過半の25都道府県が増加となり、増加数の上位は東京都、大阪府、京都府の順でした[図表5]。

②の増減を大学生向け新規賃貸需要の概況とみる場合^{※1}、増加した各都道府県では需要が拡大した可能性があります。一方、東京圏でも神奈川県では6%の減少、埼玉県では18%の減少となりました。近年、都区部へのキャンパス移転の動きがあり[図表6]、減少はその影響とみられ、各県の移転元キャンパス周辺では新規賃貸需要が縮小した可能性があります。なお、東京都内での都区部への移転例もあり、東京都全体として新規賃貸需要は拡大したものの、移転元の大学周辺では都内でも需要は縮小している可能性があります。これら移転は今後も予定されており、同様の動向が続くとみられます。(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

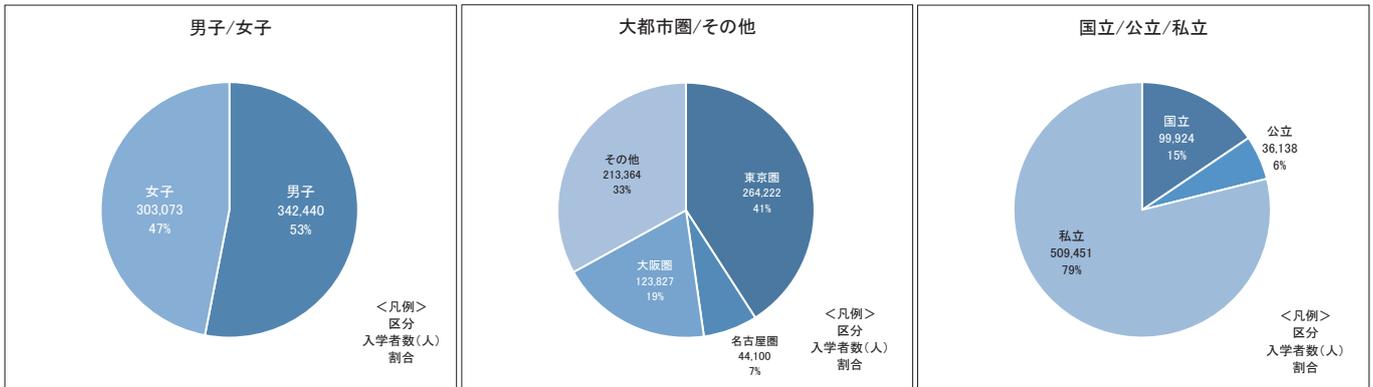
- ※1: 大学への入学者数のうち自宅生(実家に居住して通学する学生)以外が大学生向け住宅の賃貸需要の対象になると考えられる。新規賃貸需要を把握するため、自宅生以外入学者増減の代替数として都道府県別に地元高校(大学所在地と同一都道府県の高校)以外からの入学者数の増減を算出した(実家が大学と同じ都道府県内でも通学圏外になるケースと実家が大学と異なる都道府県でも通学圏内になるケースがあり、都道府県別データでは厳密には代替しないが、データの制約からその増減を便宜的に集計し、新規賃貸需要の概況を把握)。
- ※2: 「学校基本調査」では3年前の中学校等卒業生数を使用
- ※3: 2025年度の進学率は分母である3年前の中学校等卒業生数が前年度よりやや多かったことから小幅上昇に留まったが、過去最高の58.64%となった。
- ※4: 2025年度は男子の進学率が下落に転じているが、分母である3年前の中学校等卒業生数が前年度よりやや多かったことによる一時的な下落である可能性がある。
- ※5: 2024年度は女子が46%で、男子が54%
- ※6: 三大都市圏は東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)、名古屋圏(愛知県)、大阪圏(大阪府、兵庫県、以下、同じ。入学者数の大学所在地は入学した学部を指す)
- ※7: ②の割合には、大学が所在する都道府県以外からも学生を集めることができる大学が多いことや、それらの大学の定員に対し地元の高校生が少ないこと、国立大学生の比率が高いこと(ほとんどの都道府県で私立より国立の方が②の割合が高いため)等がプラスに影響し、地元志向(高校所在の都道府県に魅力的な産業等があり大学卒業後も地元での就職を考えている学生が多いことや、大都市圏から距離が遠いこと、自宅(実家)からの通学を希望する学生が多いこと等により地元の大学に入学する学生が多いこと)等がマイナスに影響するとみられる。

[図表2] 大学への進学率(全国の推移)

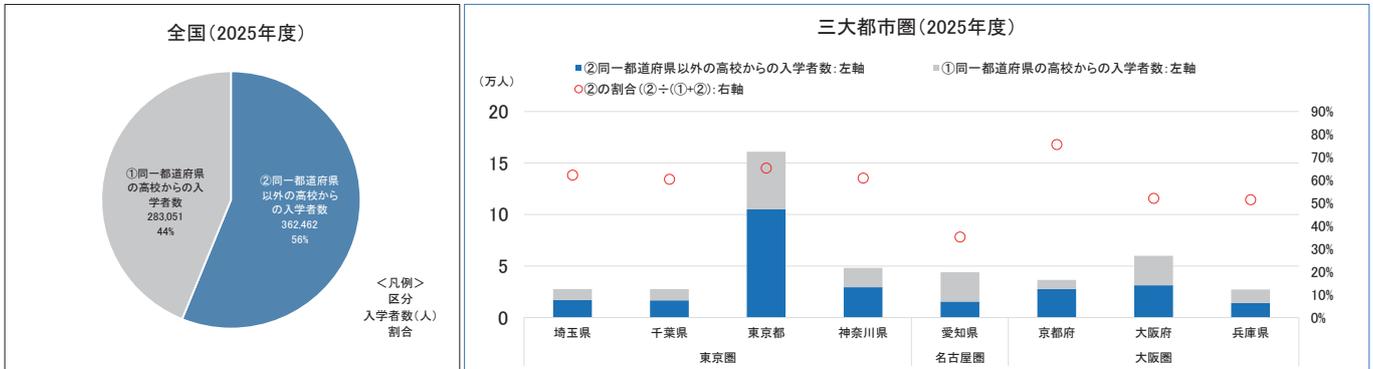


図表1,2のデータ出所: 文部科学省「学校基本調査」

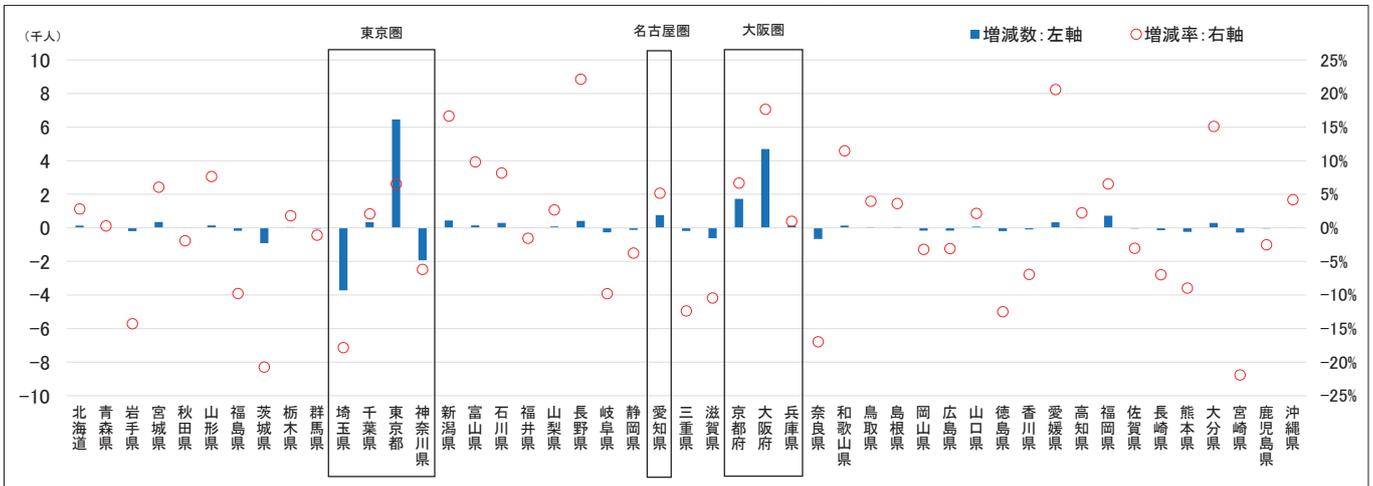
[図表3] 2025年度の各区分別大学入学者数(割合)：男子/女子(左)、大都市圏/その他(中央)、国立/公立/私立(右)



[図表4] 2025年度の出身高校所在地別大学入学者数(割合)：全国(左)、三大都市圏(右)



[図表5] 2015年度～2025年度の同一都道府県以外の高校からの入学者数の増減



[図表6] 都区部への大学移転例

図表3～5のデータ出所：文部科学省「学校基本調査」

大学	移転学部等	移転年度(予定含む)	移転元所在	移転先所在	移転元の立地区分			
					都外	都内		
東京理科大学	経営学部	2016年度	埼玉県久喜市	久喜キャンパス	東京都千代田区	神楽坂キャンパス	●	
東洋学園大学	人間科学部	2016年度	千葉県流山市	流山キャンパス	東京都文京区	本郷キャンパス	●	
桜美林大学	ビジネスマネジメント学群等	2019年度	東京都町田市	町田キャンパス	東京都新宿区	新宿キャンパス		●
専修大学	商学部	2020年度	神奈川県川崎市	生田キャンパス	東京都千代田区	神田キャンパス	●	
日本女子大学	人間社会学部	2021年度	神奈川県川崎市	西生田キャンパス	東京都文京区	目白キャンパス	●	
東洋大学	ライフデザイン学部等	2021年度	埼玉県朝霞市	朝霞キャンパス	東京都北区	赤羽台キャンパス	●	
文教大学	国際学部、経営学部	2021年度	神奈川県茅ヶ崎市	湘南キャンパス	東京都足立区	東京あだちキャンパス	●	
東海大学	政治経済学部	2022年度	神奈川県平塚市	湘南キャンパス	東京都港区	品川キャンパス ^注	●	
中央大学	法学部等	2023年度	東京都八王子市	多摩キャンパス	東京都文京区	茗荷谷キャンパス		●
東京国際大学	言語コミュニケーション学部等	2023年度	埼玉県川越市	川越キャンパス	東京都豊島区	池袋キャンパス	●	
東京理科大学	薬学部	2025年度	千葉県野田市	野田キャンパス	東京都葛飾区	葛飾キャンパス	●	
跡見学園女子大学	全学部の1・2年生	2029年度	埼玉県新座市	新座キャンパス	東京都文京区	文京キャンパス	●	
法政大学	経済学部	2030年頃	東京都町田市	多摩キャンパス	東京都千代田区	市ヶ谷キャンパス		●

注：1・2年次は湘南キャンパスを使用

出所：公表資料、報道等を基に都市未来総合研究所が作成

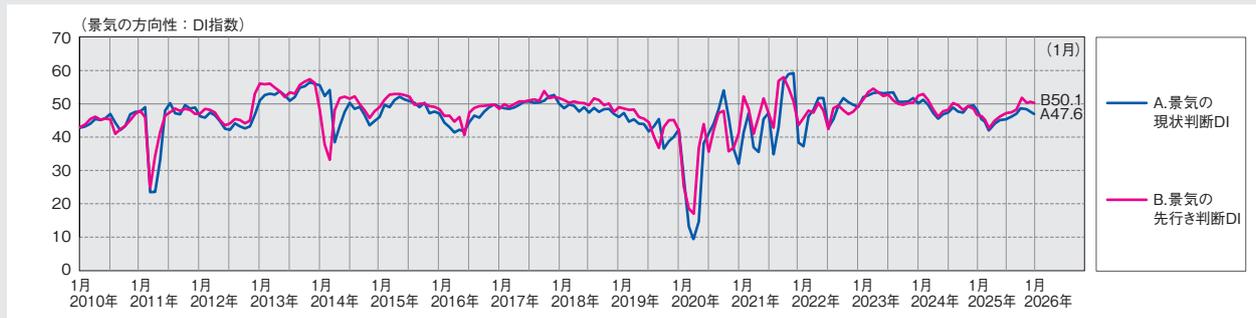
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



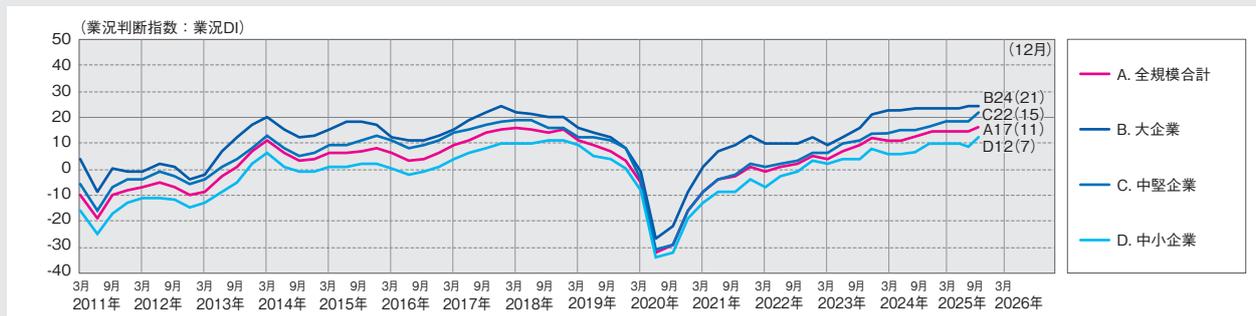
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満
()内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数
(CI:コンジット・インデックス)

：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気現状を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

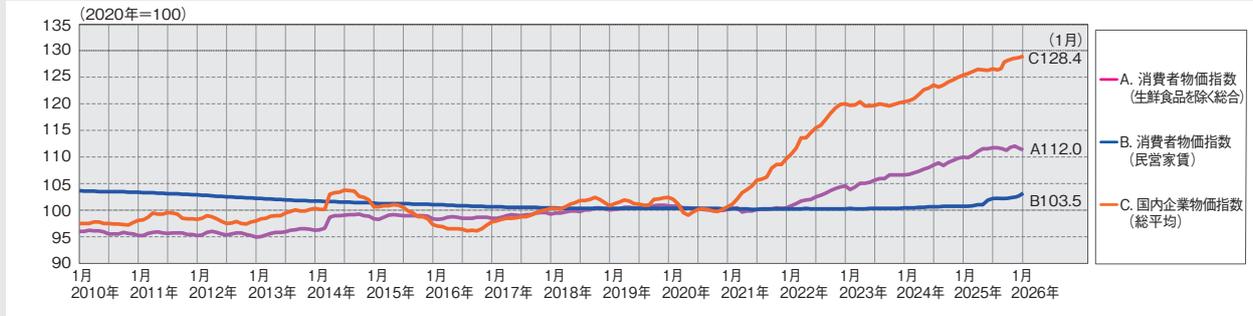
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

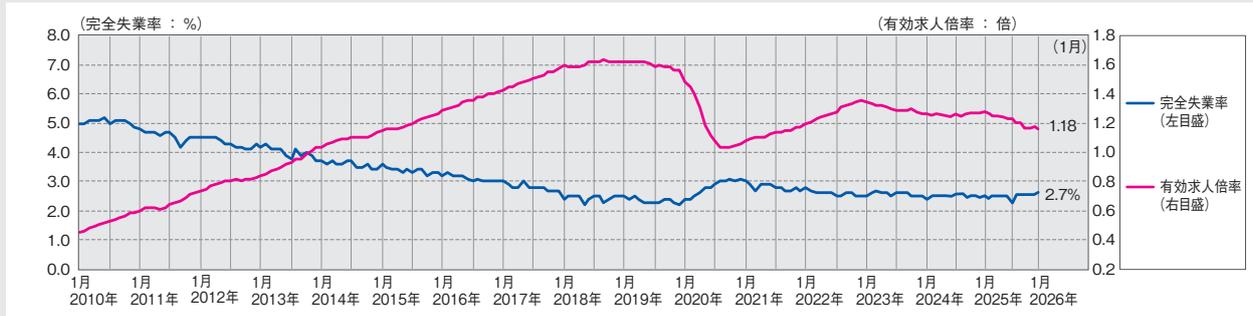
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

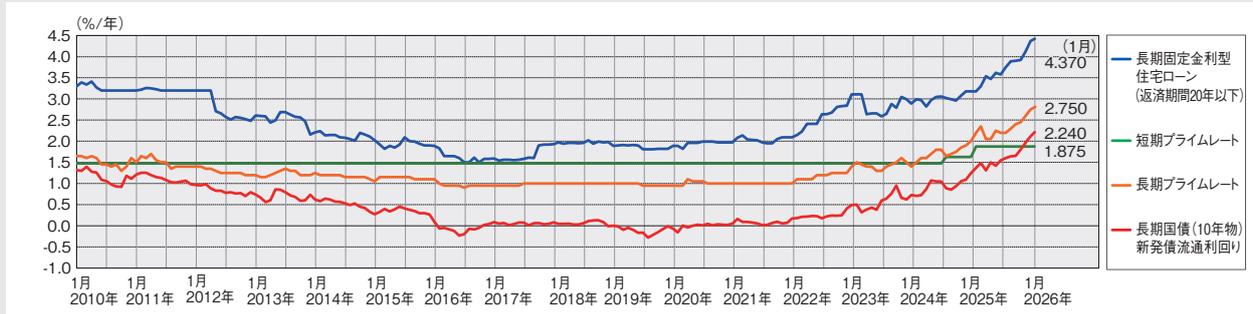
図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果

データ出所：総務省統計局「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



データ出所：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行ホームページ公表資料

【データ概要】

- | | |
|---|--|
| 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数 | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。 |
| 図5 完全失業率

有効求人倍率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン

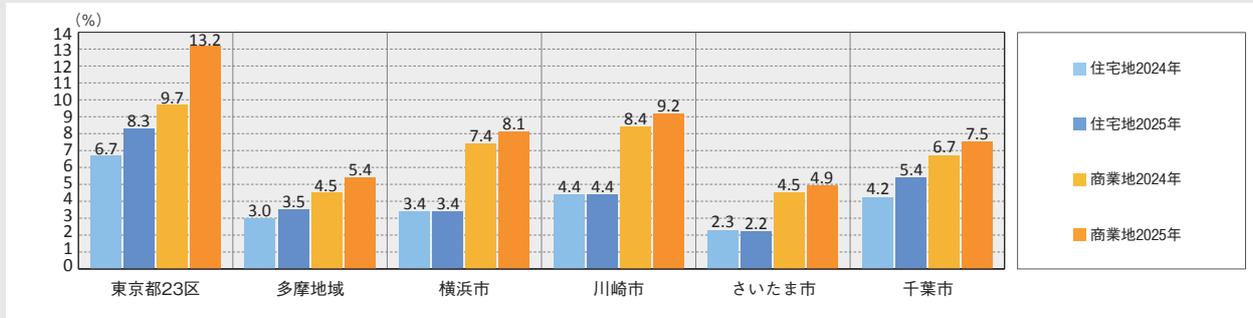
短期プライムレート
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

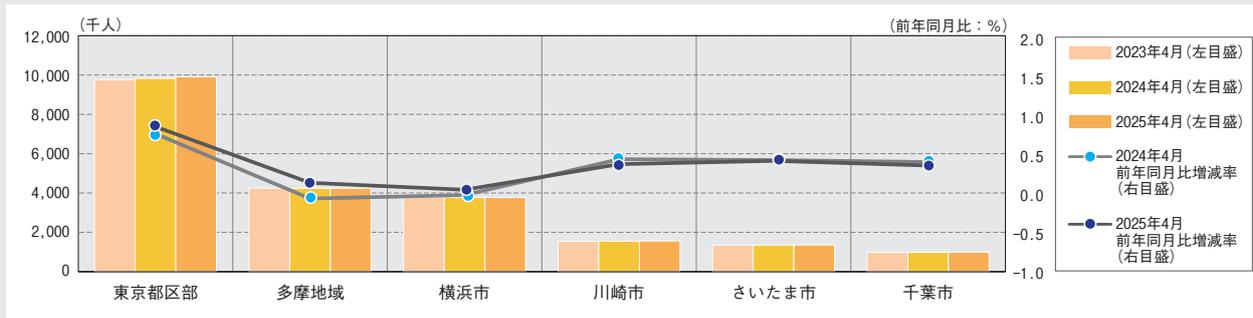
東京圏

図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

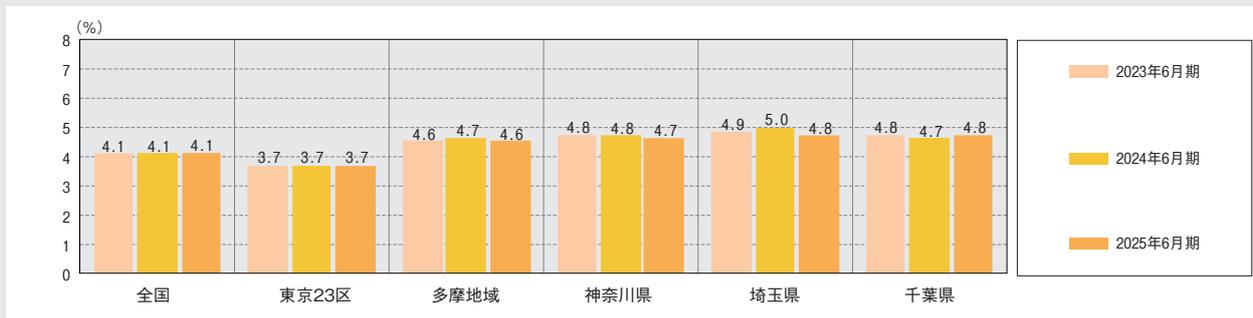
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



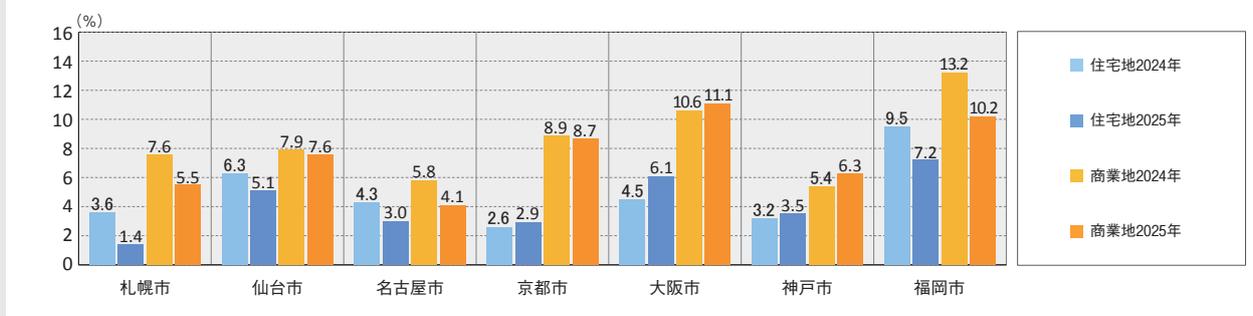
注：各投資法人の2025年3月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】	図1 用途別平均地価 (公示地価あるいは基準地価を使用)	図2 総人口	図3 NOI評価額利回り
	<p>：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。</p> <p>「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。</p>	<p>：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。</p> <p>国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。</p>	<p>：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。</p> <p>図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。</p>

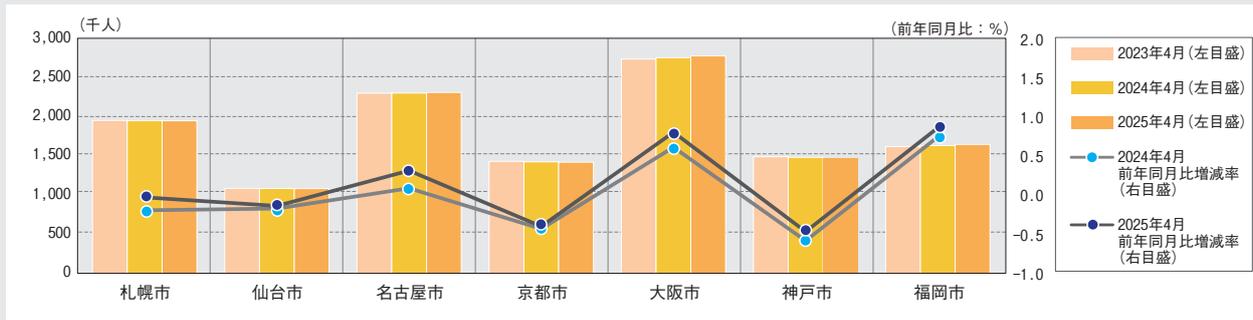
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

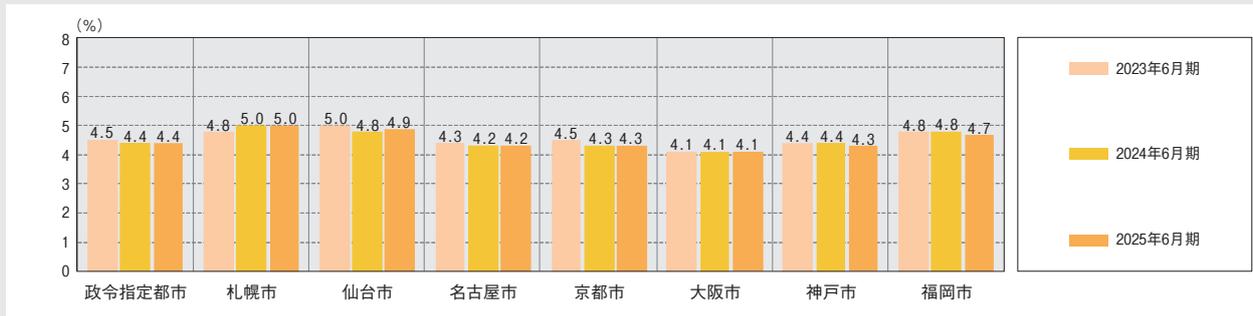
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2025年3月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

大学数が高水準で推移する中、今後は大学の淘汰が進む可能性も

国内における大学数は、1992年をピークに大学受験対象年齢人口が減少に転じたものの、私立大学や公立大学を中心に2010年頃まで増加基調が続き、その後は比較的安定して推移しています〔図表1〕。2024年度の大学数は過去最高の813校となり、2025年度は2024年10月に東京工業大学と東京医科歯科大学が統合したため国立大学が1校減少し812校となりました。

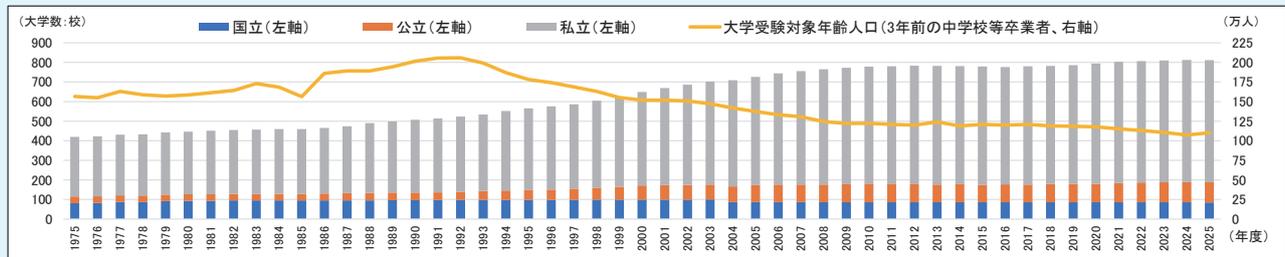
2025年度の都道府県別大学数^{※1}をみると、三大都市圏の合計が411校で全体の51%を占めます〔図表2〕。三大都市圏では私立大学の割合が89%と高く、その他の圏域における私立の割合は65%です。三大都市圏では私立の大学数の割合が2ページで示した同入学者数の割合(90%)を下回る一方、その他の圏域では同割合(56%)を上回っており、三大都市圏と比べその他の圏域では定員でみた規模が小さい私立大学が多いとみられます。

今後10年における大学受験対象年齢前後(15~19歳。データの制約から18歳前後の年齢区分を使用)の人口減少率推計値^{※2}は都道府県で幅があり、東京都は1%の減少に留まる一方、大都市圏以外では減少率が高い道県が多くみられ、最も高い秋田県では28%減少する見込みです〔図表2〕。今後、進学率の上昇を上回る程に大学受験対象年齢人口が大きく減少する地域では、小規模で他都道府県からの学生を誘引することが難しい大学等で淘汰が進む可能性があると考えられます。(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

※1：大学所在地は大学本部の所在地

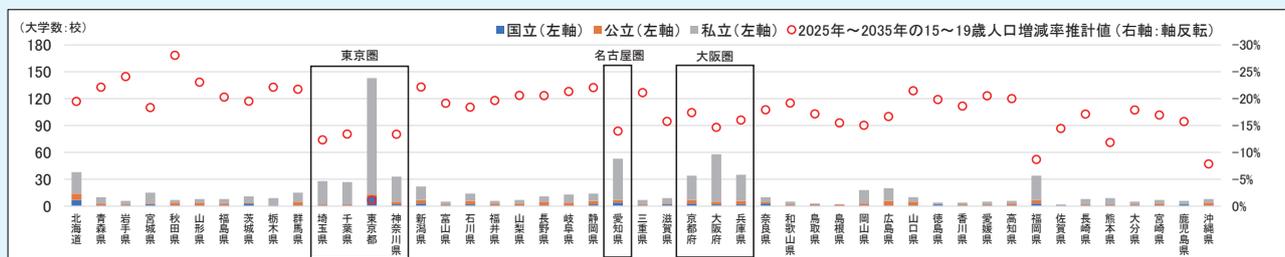
※2：国立社会保障・人口問題研究所の15~19歳推計人口から2025年~2035年の増減率を算定

〔図表1〕大学数と大学受験対象年齢人口の長期推移



データ出所：文部科学省「学校基本調査」

〔図表2〕都道府県別大学数(2025年度)と大学受験対象年齢前後の人口増減率推計値



データ出所：文部科学省「学校基本調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口令和5(2023)年推計」

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

みずほ信託銀行株式会社