

6

June, 2026

# 不動産マーケットレポート

- 2025年度の一棟賃貸マンション売買取引額は過去2番目に高い水準・・・ 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
- 東京23区における一棟賃貸マンションの取得動向・・・ 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)

# 2025年度の一棟賃貸マンション売買取引額は過去2番目に高い水準

国内に所在する一棟賃貸マンションの売買取引について、2025年度に公開された売買取引額は7,580億円で、過去最高を記録した2019年度に次ぐ水準でした。10億円未満の売買取引件数は減少が続いているのに対して、10億円以上50億円未満は堅調に推移して市場の主流となっているほか、100億円以上の売買取引件数が過去最多を記録し、取引の大型化が進展しています。近年はSPC・私募REIT等（本稿の業種セクター別集計では、外資系法人は別枠で集計しており、この分類に含まない。）による取得増が顕著で、2025年度の取得額は過去最高でした。特に私募ファンド等による取得が大きく増加しており、賃料上昇期待が大きい東京23区で積極的に取得されています。

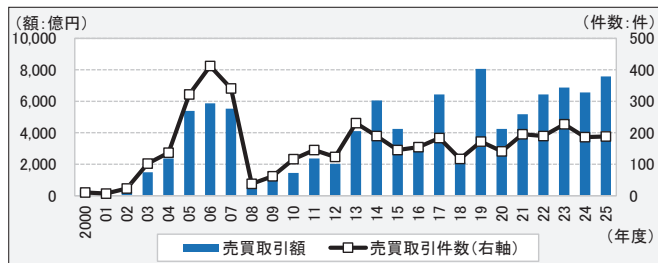
## ● 売買取引額は過去最高を記録した2019年度に次ぐ水準。売買取引件数は増加基調続く

2025年度に開示または報道された、国内に所在する一棟賃貸マンションの売買取引額は、前年度の6,571億円から1,009億円（前年度比+15.4%）増加して7,580億円でした。これは2019年度の8,061億円に次ぎ、2000年度以降で2番目に高い水準でした〔図表1（棒）〕。

売買取引件数は前年度の186件から2件（同+1.1%）増加して188件でした。前年度から微増に留まったものの、基調としてはコロナ前から緩やかな増加が続いています〔図表1（折れ線）〕。

## ● かつて売買取引額の多寡に大きな影響を与えて

〔図表1〕一棟賃貸マンションの売買取引額と売買取引件数

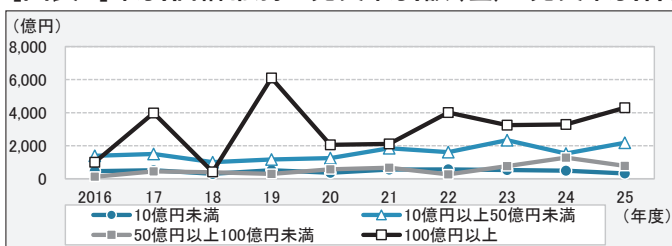


## ● 10億円未満の売買取引件数は減少が続き、10億円以上50億円未満が主流に

取引価格帯別にみると、10億円未満は売買取引額、売買取引件数ともに2022年度をピークに減少し続けています。特に2025年度の売買取引件数は44件で、2022年度の93件と比べると半数未満にまで減少しました。

他方、10億円以上50億円未満は売買取引額、売買取引件数ともに前年度比増加したほか、売買取引件数

〔図表3〕取引価格帯別の売買取引額（左）と売買取引件数（右）

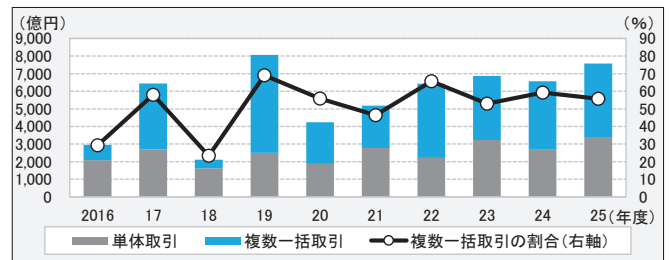


## いた複数一括取引だけでなく単体取引も増加

コロナ前はポートフォリオ単位の売買取引などの複数の物件を一括して売買する形態（複数一括取引）が売買取引額の多寡に大きな影響を与えていましたが<sup>※1</sup>、近年は単体取引、複数一括取引ともに一定程度存在しており、2025年度は単体取引が3,357億円（前年度比+25.3%）、複数一括取引が4,224億円（同+8.5%）で、両取引とも前年度と比べて増加しました〔図表2〕。

※1：2017年度と2019年度は外資系法人同士の超高額取引によって複数一括取引の割合が高位となったほか、全体の売買取引額が押し上げられた。2017年度は約2,600億円（推定）の賃貸マンション221棟から成るポートフォリオ取引があった。2019年度は上記ポートフォリオを約3,000億円（推定）で当時の売主が買い戻した取引や、約1,290億円の賃貸マンション82棟の取引があった。

〔図表2〕単体取引と複数物件一括取引の売買取引額



図表1,2のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

は3年連続で最大の価格帯となりました。かつて売買取引件数は10億円未満と概ね同水準で推移していましたが、10億円未満の売買取引が減少していることから10億円以上50億円未満の取引が市場の主流となっています。

50億円以上100億円未満は売買取引額、売買取引件数ともに前年度比減少したものの、コロナ前と比べれば高い水準にあります〔図表3〕。

データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

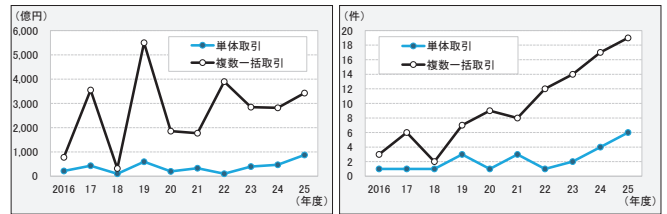
## ● 100億円以上の売買取引件数は過去最多

100億円以上は売買取引額、売買取引件数ともに前年度比増加し[図表3]、売買取引件数は調査開始以来最多を記録しました。この価格帯では複数一括取引が占める割合が比較的高いものの、売買取引額は複数一括取引だけでなく単体取引も前年度比増加したほか、売買取引件数は近年両取引ともに増加し続けています[図表4]。

## ● SPC・私募REIT等の取得額が過去最高を記録

売主の業種セクター別では、最多を占める不動産・建設の売却額は100億円以上の高額取引(主に複数一括取引)が多数あったことから2年連続で増加しましたが、売却件数は4年連続で減少しました。他方、J-REITはポートフォリオの質改善などを企図した資産入れ替えが目立ち、売却額は3年連続で増加し、売却件数は2年連続で48件と高水準でした。SPC・私募REIT等も近年増加傾向にあり、売却額、売却件数ともに前年度比増加

[図表4] 100億円以上の取引における単体取引／複数一括取引別の売買取引額(左)と売買取引件数(右)

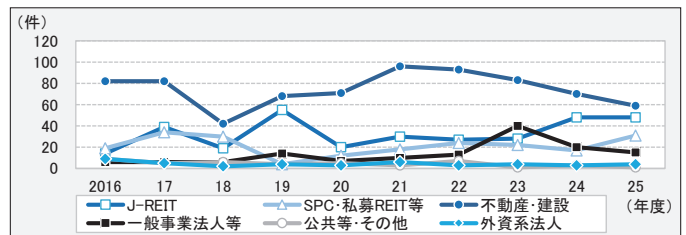
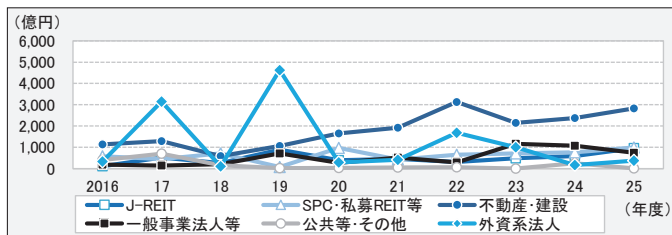


データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

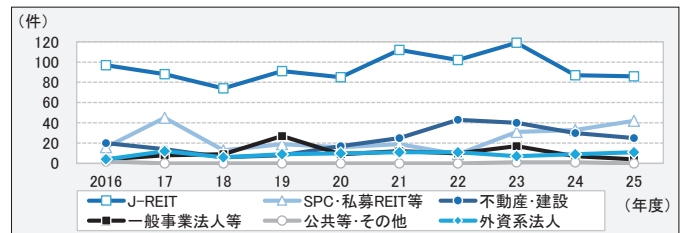
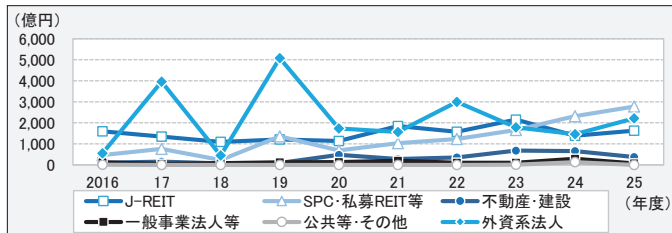
しました[図表5]。

買主の業種セクター別では、不動産・建設と一般事業法人等は近年減少傾向にあり、取得額、取得件数ともに前年度比減少しました。他方、SPC・私募REIT等の取得額は5年連続で増加しており、2025年度は調査開始以来最高となる2,776億円を記録したほか、2年連続で最大のセクターとなりました。取得件数も近年増加し続けており、2025年度は42件に及び、2017年度以来8年ぶりに40件を超えました[図表6]。

[図表5] 売主の業種セクター別の売却額(左)と売却件数(右)



[図表6] 買主の業種セクター別の取得額(左)と取得件数(右)

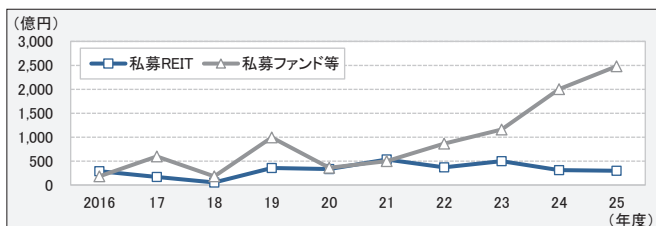


図表5,6のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

## ● 私募ファンド等が東京23区で積極的に取得

SPC・私募REIT等の属性を分解して取得額を集計すると、私募REITは近年横ばい圏で推移しているのに対して、私募ファンド等は大きく増加しています[図表7]。近年は特に東京23区での物件取得が高水準です[図表8]。

[図表7] 私募REIT／私募ファンド等それぞれの取得額

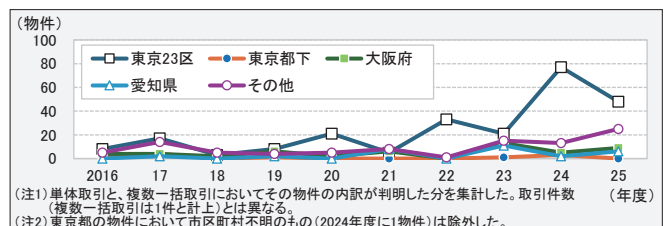


東京23区の賃貸市況は好調で、足元のインフレ局面で賃料が大きく上昇しており<sup>※2</sup>、今後の更なる上昇期待も見込んで積極的に取得しているとみられます。

(以上、都市未来総合研究所 大島 将也)

※2：J-REIT開示資料では賃貸マンションにおける入替時と更新時の賃料変動の詳細が掲載されている例があり、それによると、東京23区は他エリアと比べて賃料変動率が高いケースが散見される。

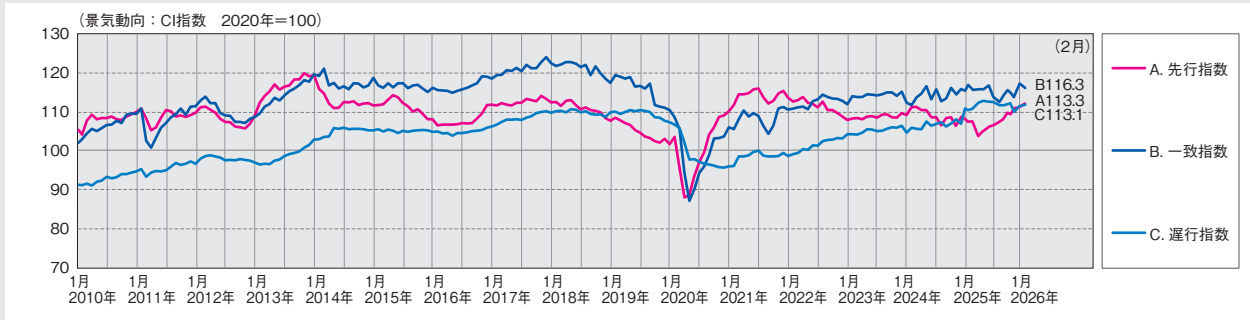
[図表8] 物件所在エリア別の私募ファンド等の取得物件数



図表7,8のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

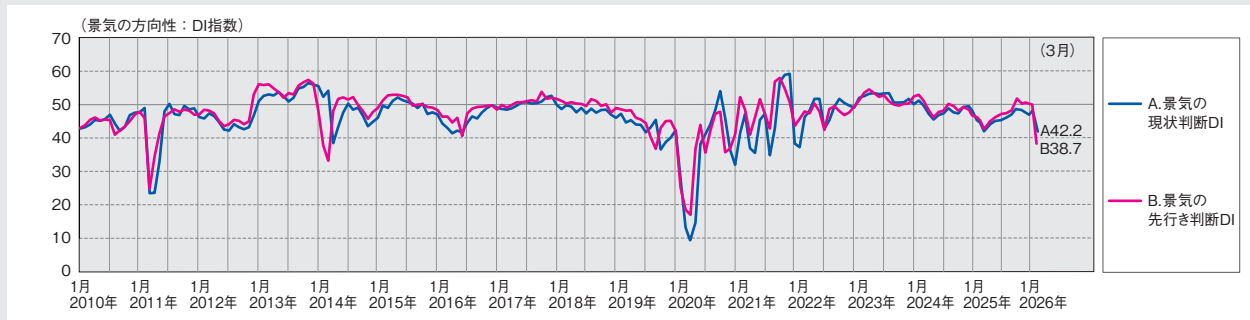
## ■ 景気の動向 (全国)

### 図1 景気動向指数



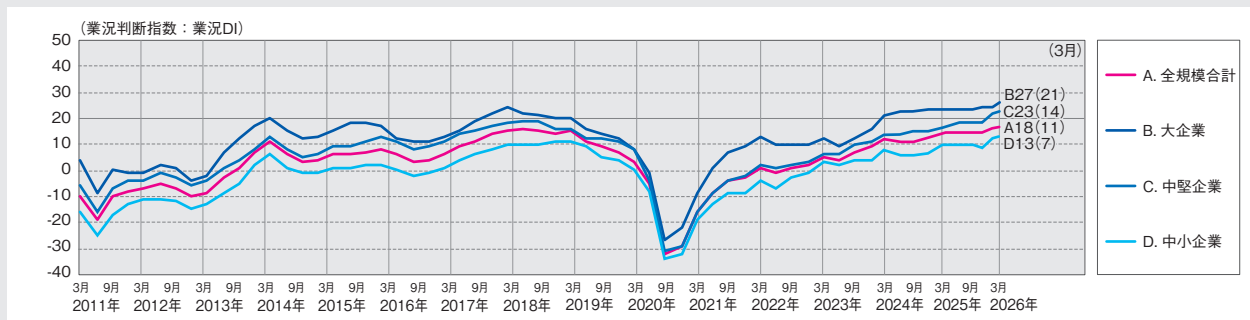
データ出所: 内閣府「景気動向指数」

### 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、景気の現状を示す指数。  
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

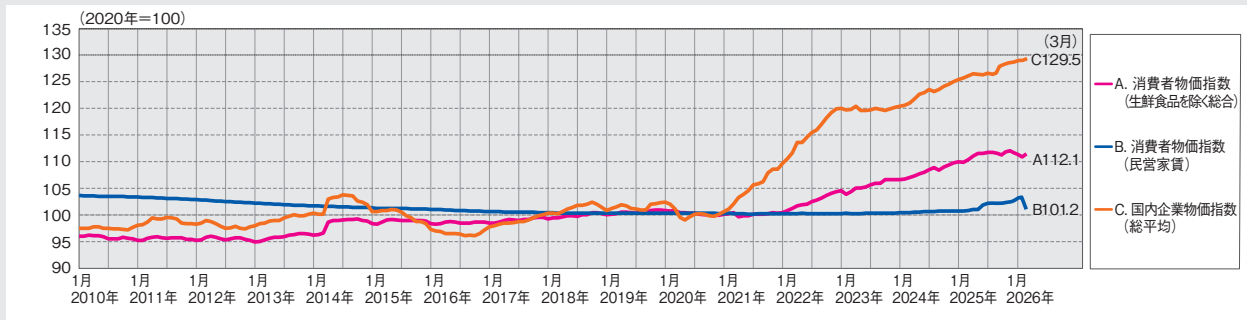
: 景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2, 3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。  
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい, 50より高い = 良くなる, 50より低い = 悪くなる)

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。

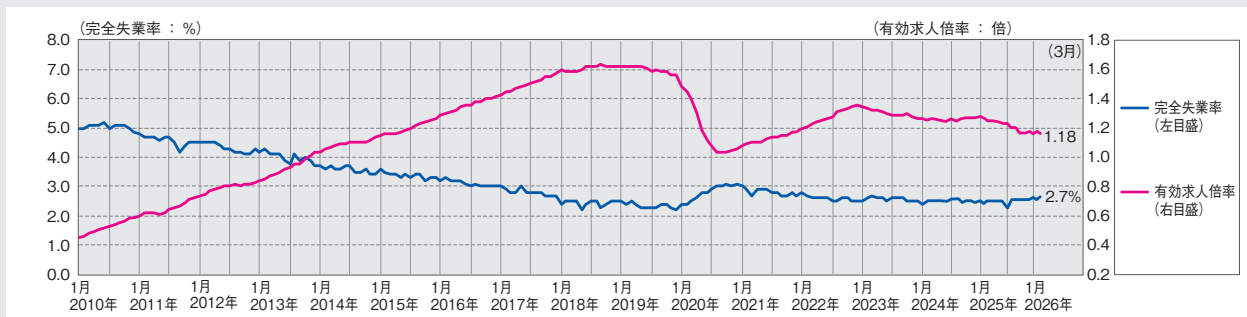
## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 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」

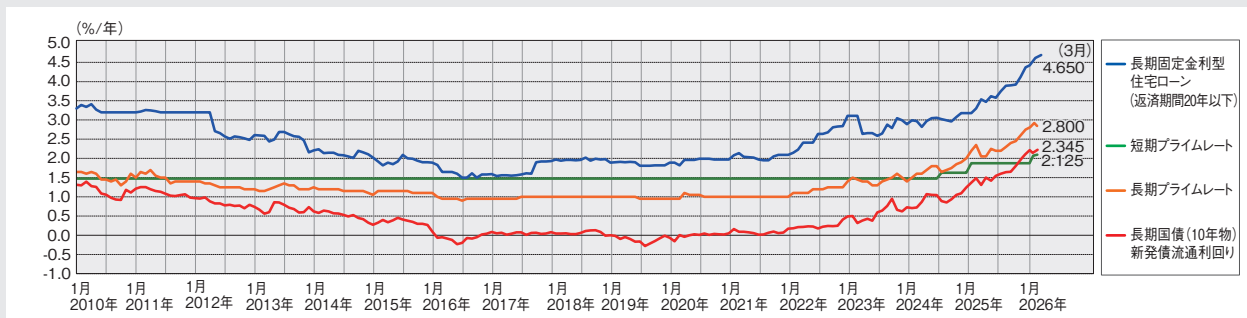
### 図5 雇用情勢



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】

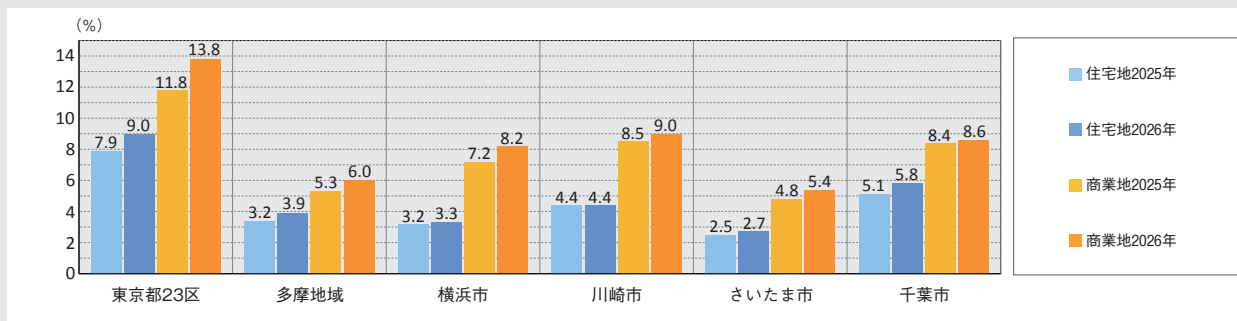
- |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 図4 消費者物価指数<br>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。<br>：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<br><br>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。<br>：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<br><br>短期プライムレート<br>長期プライムレート<br>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)<br>：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。<br>：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。<br>：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

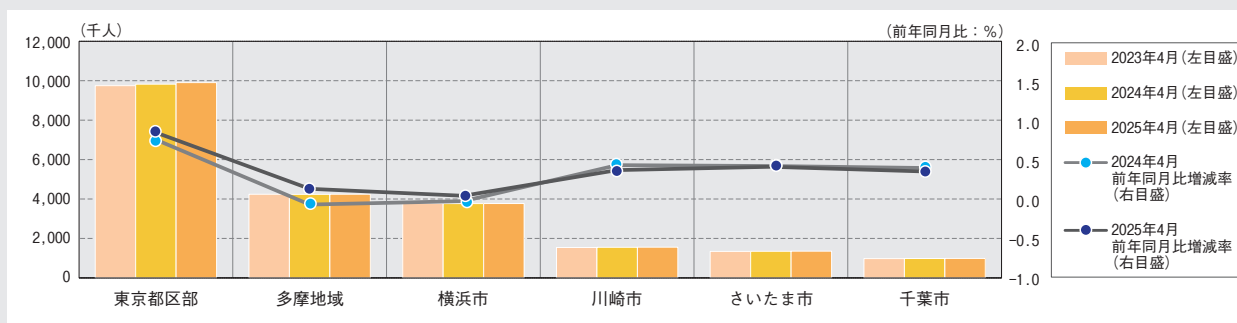
## 東京圏

図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

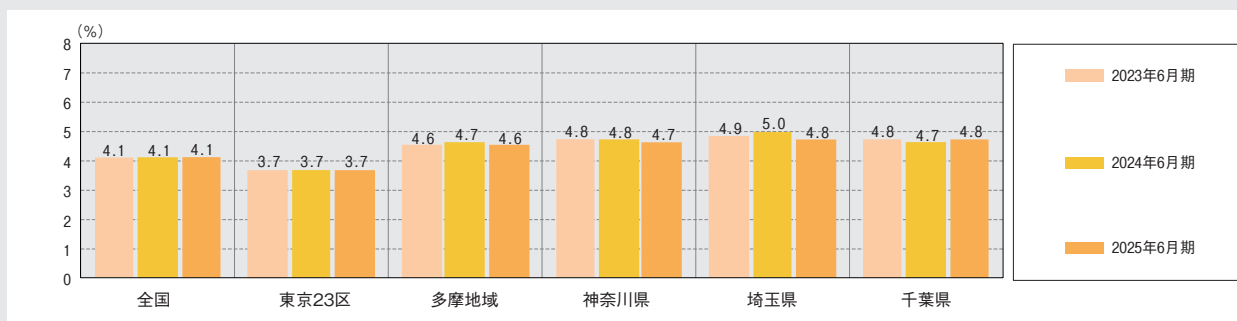
図2 総人口の推移



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)

：「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2 総人口

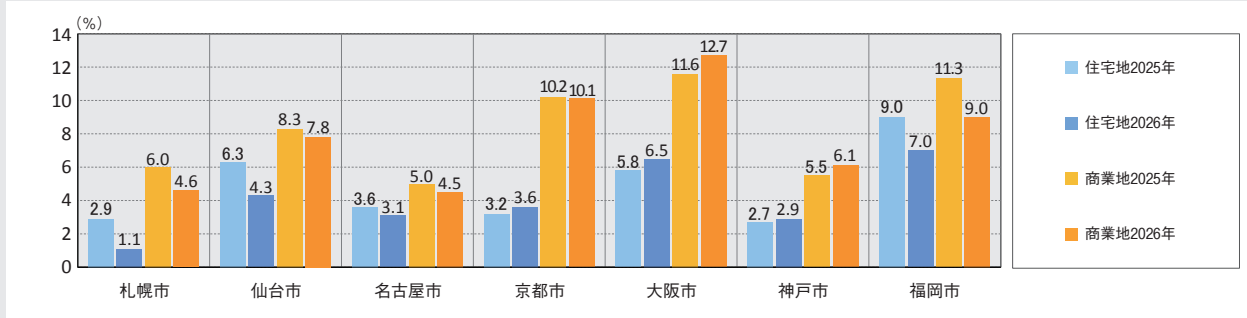
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図3 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。

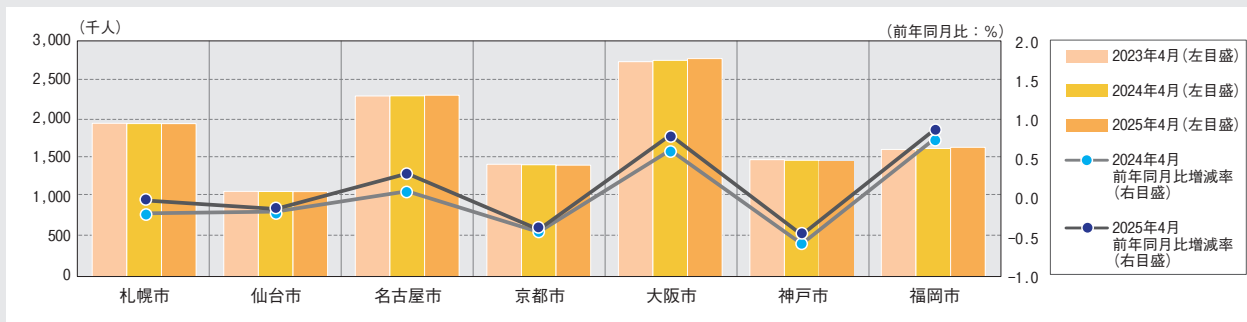
## ■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

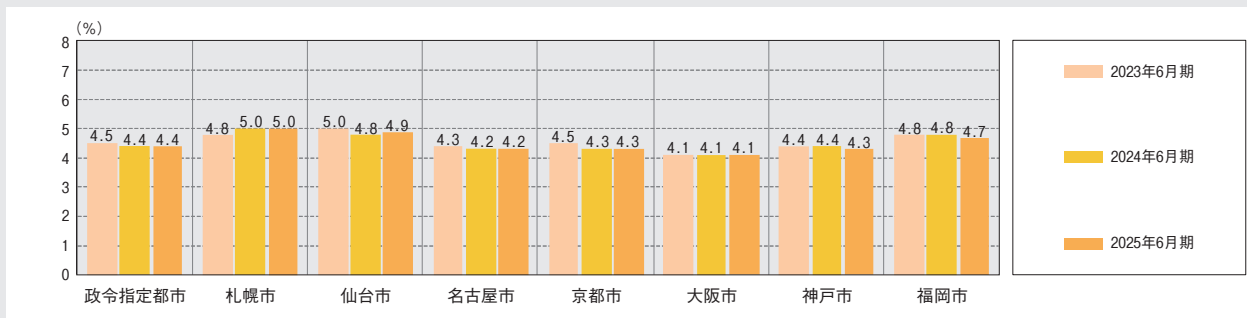
図5 総人口の推移



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

# 東京23区における一棟賃貸マンションの取得動向

東京23区を都心6区と周辺17区に分類し<sup>※1</sup>、買主の業種セクター別に一棟賃貸マンションの取得物件数を集計<sup>※2</sup>すると、東京都心6区と周辺17区とで業種セクター毎の動向が異なることが分かります。

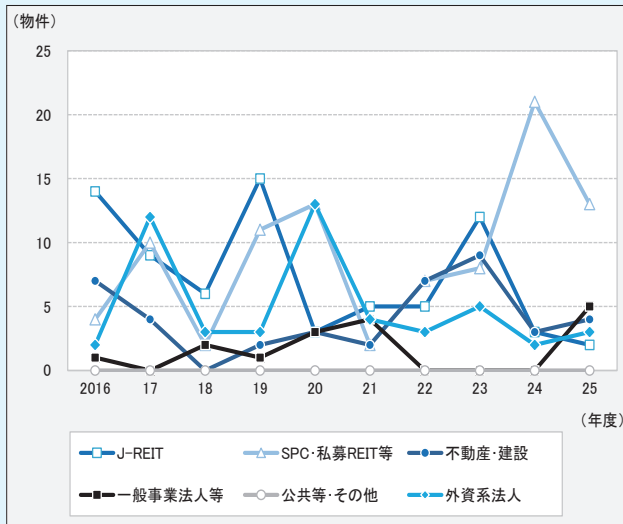
都心6区では、2024年度以降SPC・私募REIT等が高水準にあるのに対して、J-REITは2023年度をピークに減少傾向にあり、2025年度は2物件と過去10年間で最低でした〔図表1〕。他方、周辺17区では、都心6区と同様にSPC・私募REIT等は増加基調で推移しているほか、J-REITもそれに比肩する水準にあります〔図表2〕。

不動産価格が高値圏にある状況下、私募ファンド<sup>※3</sup>はJ-REITと比べて高いレバレッジが可能で、取得のハードルが低くなる場合もあり、インフレ局面での賃料上昇期待から積極的に取得を進めているのに対して、J-REITは利回り確保の観点から都心6区での取得が難しく、周辺17区での取得が中心になっていると考えられます。

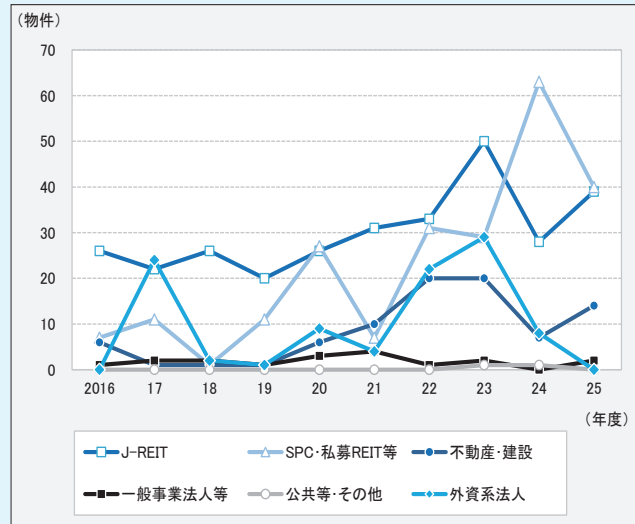
(以上、都市未来総合研究所 大島 将也)

※1：都心6区は千代田区と中央区、港区、新宿区、渋谷区、文京区。周辺17区は東京23区から都心6区を除いた区  
 ※2：単体取引と、複数一括取引においてその物件の内訳が判明した分を集計した。取引件数(複数一括取引は1件と計上)とは異なる。  
 ※3：図表1において2024年度以降急増しているSPC・私募REIT等の大部分は私募ファンドである。

〔図表1〕都心6区における買主の業種セクター別取得物件数



〔図表2〕周辺17区における買主の業種セクター別取得物件数



図表1,2のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

## 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

### 不動産マーケットレポート 2026.6

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3

<https://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階

<https://www.tmri.co.jp/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。  
 本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。  
 ※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。