

報道関係各位

定期借家は安いのか？増えているってホント？

26 年春の住まい探し繁忙期に向けて

「定期借家物件」の最新動向を LIFULL HOME'S が調査

首都圏全体で高まる定期借家の存在感、東京 23 区で定期借家が多いエリアは渋谷区、港区、品川区

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（ライフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」は、賃料が高騰し続けている首都圏の賃貸物件において「定期借家」の最新動向について調査しました。



定期借家契約とは？

- ・ 予め賃貸の期間を定めて行う契約のこと。期間満了で契約終了し、更新および途中解約は原則としてできない。
- ・ 更新はできないので、継続して住むには再契約が必要となる。

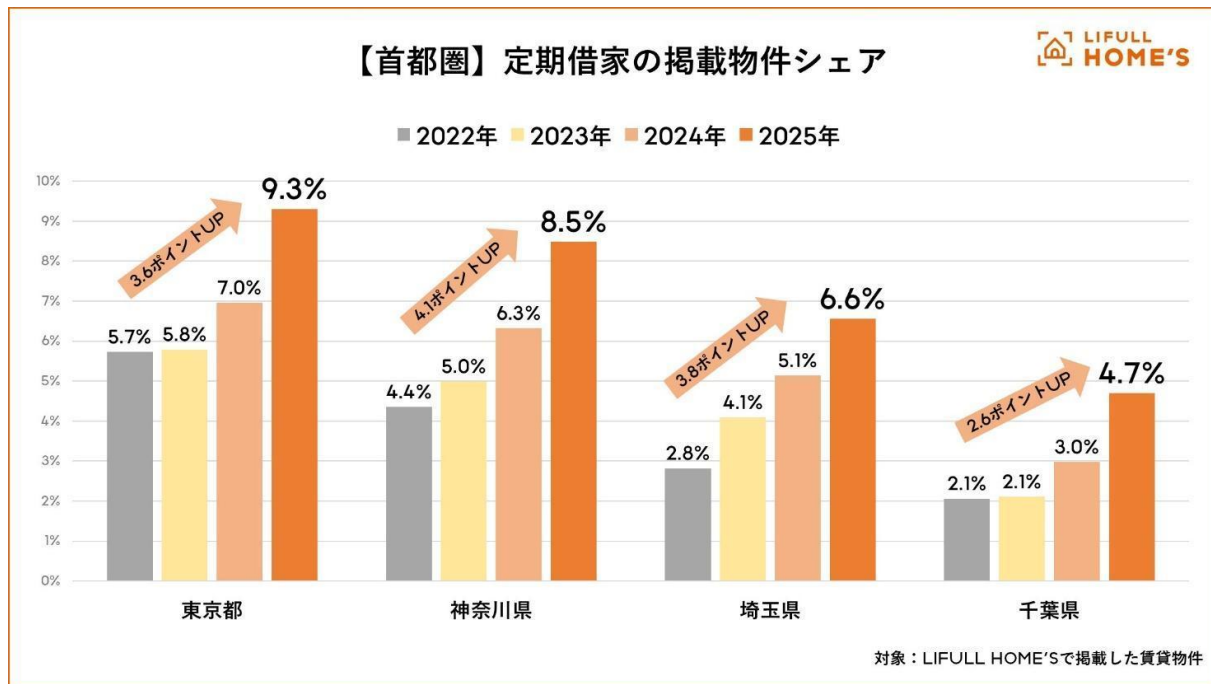
「定期借家」は実際増えている？「定期借家」が多いエリアは？

昨今、首都圏の賃貸市場では掲載賃料の上昇が続いており、契約更新時に賃料が大幅に上がったケースも大きく報道されています。オーナー側も物価高騰や金利上昇に伴い、建物の修繕・管理コスト、借入金返済額などが上昇していることから、物件の賃料改定を検討しているオーナーも少なくないでしょう。賃貸マーケットの多くを占める「普通借家契約」は、期間満了後も更新料を支払うことでそのまま契約更新が可能です。しかし、賃料改定の交渉などオーナー側の負担が大きくなっています。一方で、定期借家物件は、オーナー側の判断で家賃が安いケースも多いとされていますが、入居を続ける際には、再契約を結ぶ必要があるなど、物価が上昇し続けるなかでは契約満了時に新賃料に改定するなど賃貸マーケットの賃料上昇の一因とも目されています。そこで掲載シェアや賃料推移を調査し、どんなエリアに多いのか？本当に安いのか？といった疑問を明らかにします。

1.首都圏の定期借家

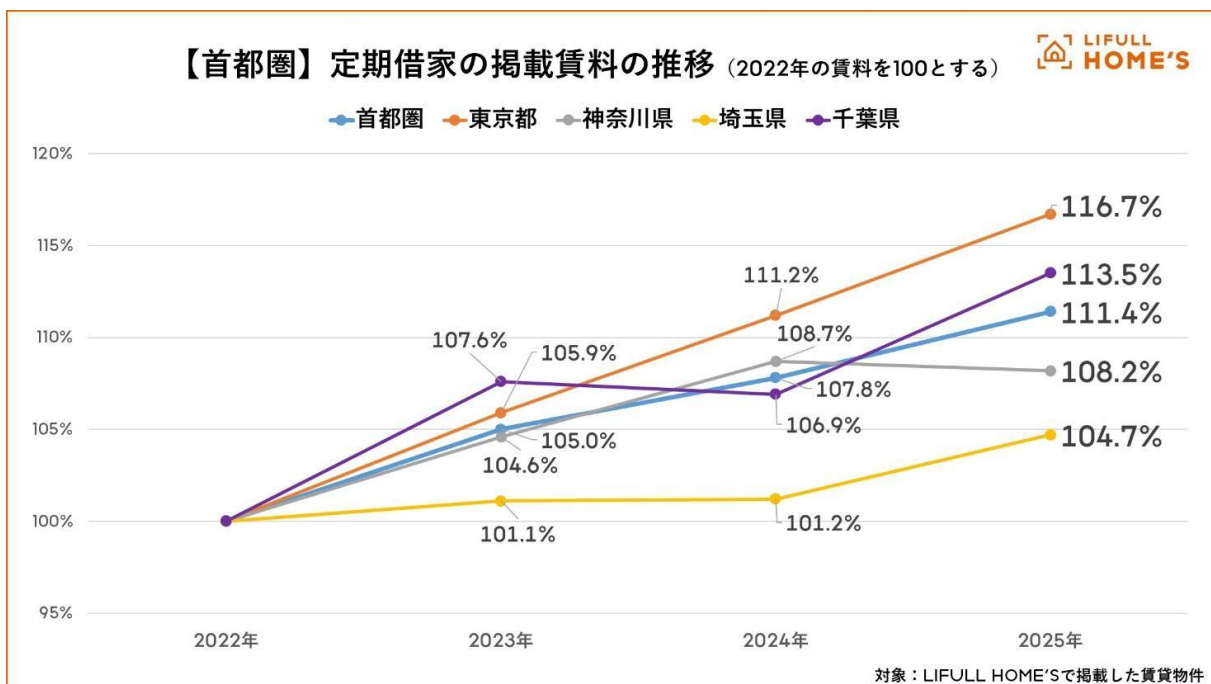
【掲載シェアの推移】首都圏全体で高まる定期借家の存在感、神奈川・埼玉の上昇幅は東京を上回る

2022年1月～2025年11月の間にLIFULL HOME'Sで掲載した賃貸物件のうち、定期借家の年間の平均掲載割合を見たところ首都圏は8.7%でした。なかでも東京都は2025年に9.3%に達し、3年間で3.6ポイント上昇、シェアも1割の大台に迫り、賃貸マーケットでの存在感が大きくなっています。さらに、周辺3県の上昇ペースにも注目すると、神奈川県(8.5%)は3年間で4.1ポイント増、埼玉県(6.6%)は同3.8ポイント増と、いずれも東京都を上回る上昇幅を記録しました。千葉県は5%未満に留まるものの、首都圏の広い範囲で定期借家が急速に浸透しつつあることが分かります。



【掲載賃料の推移】東京の定期借家の賃料は3年で約17%上昇、千葉は神奈川を上回る13.5%上昇

2022年1月～2025年11月の間にLIFULL HOME'Sで掲載した賃貸物件のうち、定期借家の年間の平均掲載賃料を見たところ、首都圏は2022年と比較して2025年は111.4%でした。一都三県で最も上昇したのは東京都で、2022年と比較して116.7%と、毎年5ポイントずつ上昇していることが分かりました。また、千葉県は113.5%で東京都に次いで2番目の伸び率で、2024年から2025年にかけて6.6ポイント上昇しています。神奈川県(108.2%)と埼玉県(104.7%)では緩やかな上昇がみられます。

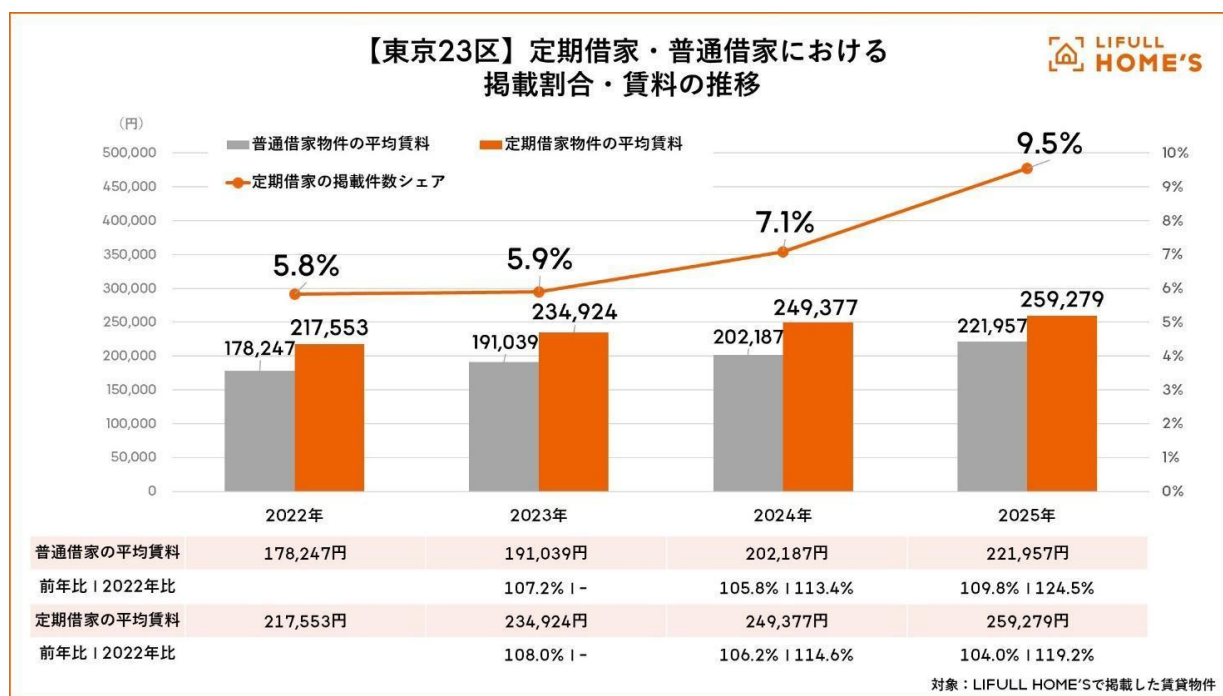


2.東京 23 区の定期借家

【掲載シェアと賃料推移】掲載シェアは 9.5%に上昇も 普通借家の上昇率が定期借家を逆転、賃料は 2022 年比で 24.5%UP

2022 年 1 月～2025 年 11 月の間に LIFULL HOME'S で掲載した東京 23 区の賃貸物件のうち、2025 年の定期借家の掲載シェアは 9.5%と東京都（9.3%）よりも高い結果となりました。

また、平均賃料においては、すべての期間で定期借家が普通借家を上回って推移しています。しかし、賃料の上昇率に注目すると傾向が逆転しています。2025 年の前年比は、定期借家の 104.0%に対し、普通借家は 109.8%と高い伸びを示しました。さらに 2022 年の賃料と比較しても、定期借家（119.2%）に比べて、普通借家（124.5%）の上昇幅が大きく、普通借家の賃料相場が急速に上昇していることが分かります。



【区別の掲載シェア】19 区で掲載シェアが伸長、渋谷区は 18.1%と都内最多に。

2025 年 1 月～11 月までに LIFULL HOME'S に掲載された東京 23 区の賃貸物件のうち、定期借家の割合が高かった区別にランキング化しました。定期借家のシェアは、23 区全体で 9.5%と東京都の 9.3%を上回っていますが、さらにシェアが 10%を超える区は都心 6 区を含む 12 区ありました。なかでもシェアが最も高い区は渋谷区の 18.1%で区内の掲載物件の 2 割に迫っています。

2024 年と比較し、シェアが伸びた区は 23 区中 19 区でした。なかでも 3 位の品川区は 8.5 ポイント（6.8%→15.3%）、5 位の千代田区は 7.5 ポイント（5.2%→12.7%）と大きくシェアを伸ばしています。一方で、シェア 5%未満は台東区（4.8%）、大田区（3.7%）、墨田区（3.6%）、板橋区（3.4%）、江戸川区（2.6%）の 5 区のみでした。長く住み続けたいと考える方に住まいを探す際に、月々の賃料だけでなくその物件が普通借家か定期借家か確認することもこれから借りるためのポイントになりそうです。

【東京23区】定期借家の掲載物件シェア（2025年）



順位	区名	定期借家の件数シェア		定期借家の 平均賃料	普通借家の 平均賃料	賃料 乖離率	順位	区名	定期借家の件数シェア		定期借家の 平均賃料	普通借家の 平均賃料	賃料 乖離率
		2025	2024						2025	2024			
1位	渋谷区	18.1%	11.7%	355,871	274,335	29.7%	11位	文京区	10.2%	5.6%	283,496	241,699	17.3%
2位	港区	15.8%	13.5%	368,793	293,915	25.5%	12位	江東区	10.1%	8.7%	254,278	216,804	17.3%
3位	品川区	15.3%	6.8%	277,147	237,541	16.7%	13位	練馬区	7.5%	5.2%	210,874	186,526	13.1%
4位	中央区	13.7%	9.3%	279,641	247,005	13.2%	14位	葛飾区	7.2%	2.9%	177,560	173,892	2.1%
5位	千代田区	12.7%	5.2%	367,620	260,790	41.0%	14位	目黒区	7.2%	5.3%	334,269	287,895	16.1%
6位	新宿区	11.8%	7.3%	294,227	244,796	20.2%	14位	世田谷区	7.2%	5.9%	289,511	206,543	40.2%
7位	豊島区	11.4%	11.8%	217,079	203,368	6.7%	17位	足立区	6.3%	6.8%	174,831	173,796	0.6%
8位	北区	11.3%	7.7%	241,615	227,437	6.2%	17位	杉並区	6.3%	7.4%	229,667	193,205	18.9%
9位	荒川区	11.2%	10.3%	195,521	193,882	0.8%	19位	台東区	4.8%	4.1%	247,612	223,025	11.0%
10位	中野区	10.5%	5.3%	254,595	208,951	21.8%	20位	大田区	3.7%	4.4%	220,462	195,747	12.6%
							21位	墨田区	3.6%	1.9%	211,709	200,042	5.8%
							22位	板橋区	3.4%	1.7%	220,379	190,689	15.6%
							23位	江戸川区	2.6%	1.9%	216,775	218,778	-0.9%
							23区全体		9.5%	7.1%	259,279	221,957	16.8%

対象：LIFULL HOME'Sで掲載した賃貸物件

LIFULL HOME'S 総研 チーフアナリスト 中山登志朗（なかやまとしあき）による解説



定期借家物件の掲載シェア拡大が賃料上昇の一因になっているという事実

首都圏では新築&中古マンションの価格高騰だけでなく、賃貸住宅の賃料も明確な上昇を示しています。

主な要因としては、消費者物価指数の上昇に連動して賃貸物件の管理コスト（人件費、光熱費など）が上昇していること、また物件購入を当面検討できなくなったユーザー（専らファミリー層）が次善の策として利便性の良好なエリアで賃貸物件を選択していること、さらにはコロナ禍以降都市圏への回帰が発生し賃貸需要が逼迫していること、が挙げられます。

実際に賃料を引き上げるには、普通借家契約では借地借家法第32条第1項の賃料増減額請求権の規定に沿う必要があり、①租税や管理コストなど負担額の変化 ②物価上昇など経済事情の変動 ③近傍同種の賃貸借建物の賃料との比較を基に賃料の増減可能と定められていますから、明確な根拠を示さず賃料を上げたいという一方的な要求は原則として通りません。また、普通借家契約ではユーザーが継続を希望すれば更新することもできます。

一方、今回“定期借家契約”物件の掲載シェア拡大が調査で明らかになりました。これは期限の定めのある賃貸借契約で、契約期間が満了すれば退去することになりますが、更新は不可でも合意によって“再契約”は可能です。オーナー側からすると契約期間の2年を経て再契約の意思があるのなら旧契約から賃料15%アップで、などと申し入れ可能で、その引き上げ分を承諾しなければ自動的に契約終了となります。したがって、定期借家契約は賃料引き上げの理由が明示されなくても良いので、普通借家契約よりも賃料を引き上げやすい制度と言えます。

定期借家契約が制度化されたのは、2000年の特措法制定&借地借家法改定以降です。従来の借地借家法ではユーザー保護を目的として借家権が強く守られていたため、将来自分の家に戻って住みたい場合や、転勤などで短期間貸したい場合でも契約終了時の返還保証がないこと、ユーザーが退去しないと建て替えができないことなど、その“弊害”を解消するのが目的でしたが、25年を経て賃料の引き上げを容易にする手段として活用されているのは、当初の主旨と異なると言わざるを得ません。

定期借家物件のシェアが拡大すれば2026年春の繁忙期においても、さらなる賃料の引き上げが発生する可能性があります。ユーザーが対抗する手段は基本的にありませんから、定期借家物件において再契約する際は、普通借家契約を参考として賃料の引き上げ限度を設定するなど、一定の歯止めをかける必要があるでしょう。

調査概要

集計対象：LIFULL HOME'S に掲載された首都圏（1都3県）の賃貸物件

集計期間：2022年1月～2025年11月

LIFULL HOME'S について（URL：<https://www.homes.co.jp/>）

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S（ライフフル ホームズ）](https://www.homes.co.jp/)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](https://www.homes.co.jp/)」

不動産売却にはまず査定の依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](https://www.homes.co.jp/)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](https://www.homes.co.jp/)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](https://www.homes.co.jp/)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](https://www.homes.co.jp/)」

株式会社 LIFULL について（東証プライム：2120、URL：<https://lifull.com/>）

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。現在はグループとして、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」、不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（けんびや）」などの事業展開を行っています。