

トータルブレイン®

邸点観測

検証・首都圏賃貸
マンションマーケット

↑上↓

タ (Real Estate Information Network System、レインズ) を見る。

グロス賃料平均
23区で10・3万円

東日本不動産流通機構のデー

賃貸マンションの成約件数が減少する中、トータルブレイン(佐々木睦社長)は首都圏の賃貸マンションマーケットを検証し、市場の濃淡が非常に強く、二極化傾向が強まっていることが分かったと発表した。デベロッパー各社が開発に力を入れる収益賃貸マンション市場は分譲マンション市場と同様に都心アクセスと賃料水準のバランスが重要で、高水準の賃料が通用するのは法人需要が高い「高アクセスエリア」に限られると分析する。

首都圏の賃貸マンション成約件数は2007年ごろから急増し、年間3万件前後だったが、13年以降は13万件前後になり、

成約件数減、二極化強まる

14年は14万1494件に達した。しかしその後は増加ペースが鈍り、18年から減少に転じて19年は12万4822件だった。19年の平均賃料(坪単価)は東京23区が1万0187円、多摩地区が6811円、神奈川県が7129円、埼玉県が5648円、千葉県が5863円で、首都圏の平均は8671円。15年前後に底を打った後は回復傾向にあるが、まだ08年のピーク

水準には届いていない。

平均成約面積は07年以降緩やかに低下を続け、19年の平均面積は東京23区が33・4平方メートル、多摩地区が35・6平方メートル、神奈川県が36・3平方メートル、埼玉県が39・7平方メートル、千葉県が40・0平方メートルとなっている。新築分譲マンションと同様の「グロス圧縮」が賃貸マンション市場にも起こり、特に都心部での圧縮傾向が強まっている。

山手線の駅では人気の高い南側の賃貸水準が高く、賃料の上昇率も高め。これまで割安賃料だった▽秋葉原▽上野▽神田▽御徒町などでも大幅な上昇が見られた。一方で北側の駅では賃料水準が低く、このため成約件数は多い。

中央線(中野〜八王子)の賃料は、もとの水準が高いため全体的に上昇しておらず、逆に吉祥寺駅で7・6%低下したほか

場の強さのわりに供給が少なく、開発の狙い目だ。

小田急線(南新宿〜本厚木)は、借家世帯数の多い駅は向ヶ丘遊園までで、生田以遠は急行停車駅でも借家が少なく、賃貸マーケットは小さい。複々線化による交通利便性の向上や再開発などにより、町田や本厚木などの郊外部では賃料の上昇が見られた。

東急田園都市線(池尻大橋〜中央林間)は環状8号線の内側では賃貸マンションの募集・賃料水準・賃料上昇のいずれも強いが、沿線奥の郊外部の市場は小さい。急行停車駅でも借家世帯数は少ない。

▽武蔵境▽武蔵小金井▽国分寺▽国立〜などでも低下が見られた。賃貸市場は三鷹までで、賃料が上昇したのは▽中野▽阿佐ヶ谷▽荻窪の3駅程度だった。京王線(笹塚〜府中)は借家世帯数が多いが賃貸マンションが少なく、賃貸アパートが多い。賃料が大きく上昇しているのは▽明大前▽八幡山▽代田橋▽下高井戸▽府中一の5駅。市

東急東横線(中目黒〜横浜)は賃料水準・賃料上昇率とも高い。人気路線で賃貸マンション市場も強く、環状8号線の内側と武蔵小杉駅前後で特に強い。大倉山〜横浜間は成約件数が少なくマーケットは小さい。これは駅周辺が商業・業務地域であり、賃貸物件は徒歩8〜9分以内にあるため。(JUN)

■鉄道13路線沿線を検証

13の鉄道路線別・駅別に、駅徒歩9分圏内の賃貸マーケットを検証する。