

トータルブレインの

邸点観測

検証・首都圏賃貸
マンションマーケット



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(佐々木陸社長)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。
13の鉄道路線別・駅別に検証した、駅徒歩9分圏内の賃貸マーケットは前号に続き次の通り。

京急本線(北品川〜上大岡)は利便性評価が上っている割に賃料水準が上昇しておらず、成約件数が多い。坪単価1万1000円前後の駅が多く、京急蒲田・京急川崎でも1万2000円程度にとどまる。
京浜東北線(南)(大井町〜大船)は、山手駅以遠は乗降客

数や借家世帯数が激減する。賃貸マンション市場は23区内から川崎駅まで。横浜駅寄りのエリアで低下し、山手以遠の市場は非常に小さい。

法人需要がマーケットをけん引

集事例も30平方メートル以上の広めタイプは和光市・朝霞台・志木など埼玉でも多いが、20平方メートルは全て池袋寄りの都心に限定される。利便性は向上しているものの、賃貸市場は23区内に限られる。
日比谷線・東武伊勢崎線(入谷〜新越谷)の借家世帯は南千住までで、北千住以遠は少ない。募集案件も▽入谷▽三ノ輪▽北千住▽南千住以外は少ない。入

谷はワンルームタイプが多い。東西線(門前仲町〜西船橋)は、都心に直結するアクセスの良い路線。借家世帯は行徳まで多く、沿線全体にマーケットは大きいと考えられる。募集事例は少なく、需給バランスは良好。賃料は江東区内の水準が高いが、近年の賃料単価上昇率はあまり高くない。
総武線・総武快速線(浅草橋〜千葉)は、小岩駅までの23区

京浜東北線(北)(上中里〜大宮)で借家世帯数が多いのは

大宮まで、南浦和以遠は減少する。浦和・大宮周辺は持ち家層が多いと考えられる。賃料水準は東京寄りの西川口までが高い。沿線全体に賃料は上昇しているが、上昇幅は10%程度までとなっている。

有楽町線・副都心線・東武東上線(要町〜川越)は、23区と埼玉とではっきり分かれる。募

内は借家世帯数が2万世帯を超える。募集件数も▽浅草橋▽両国▽錦糸町の都心駅で多く、賃料水準も高い。賃料上昇率は沿線全体に10%前後の駅が多く、賃料上昇路線となっている。

成約件数を沿線で比較すると、賃料水準と賃料上昇率が高い東横線と小田急線は少なく、賃料水準と賃料上昇率が低い総武線と京浜東北線(南)、東西

線、京急線が多い。有楽町線・日比谷線は大幅に伸びている。高アクセス性と賃料水準のバランスがより重要な要素となっている。

交通利便性にアドバンテージ

以上をまとめると、地元的一般層がターゲットとなる近郊・郊外部では家賃の大きな上昇はなく、成約件数も少ない。賃貸

新規に供給される賃貸マンションの入居率は非常に高いが、法人向け物件でありレインズには登録されないため、データを見る限り賃貸成約件数は減少していることになる。

法人需要が高い高アクセスエリアでは高水準の賃料が通用する。一部の法人向け賃貸マンションは「作れば決まる」状態で賃料も3割程度アップしているが、今後、新型コロナウイルス感染症の拡大状況によっては企業の業績が悪化し、社宅や福利厚生への投資がカットされることも予想される。

賃貸マンションマーケットは、分譲マンションと同様に交通利便性と絶対距離にアドバンテージがあることを踏まえ、集客可能な都心や23区内の沿線や駅にこだわる必要があるということなのではないだろうか。

(おわり)