

マンションコンサルティングのトータルブレインはこのほど、都心と城東地区の賃貸市場への影響を「コロナの都心ブルブレイン」と題して分析した。それによると、都心6区と城東3区の平均賃料（坪単価）は1万4370円で、近年、16・1%もの大幅で上昇し、08年のミニバブル期（1万3259円）を上回る水準に達している。

更に、現在の募集賃料でも上昇継続中の駅が多いが、上昇率が20%を大きく超えている。千代田区と新宿区に関しては、やや賃料調整低下)が起こっている。結果的には中央区を除く全エリアで、ボトム期（12年ごろ）から現在（募集賃料）までの賃料上昇率が20%前後（平均21%）でほぼ横並びとなっている。

## トータルブレインの マンション 最前线

### 都心賃貸マンション市場、コロナの影響

性を考えると無傷というわけにはいかない。今回のレポートでは、こうした大幅上昇の要因の一つとして法人需要を挙げている。アベノミクス以降の景

気回復に伴う企業業績の好調を背景に、優秀な人材確保のために賃や社宅ニーズが高まり、借り上げ社宅・家賃補助によって交通利便性が良好な都心・城東地区に新規に建てられる賃貸マンションの募集賃料が高騰したという。

また、都心・城東地区的賃料が上昇する一方で、それ以外のエリアでは大きな上昇は見られず、「これまでの常識通り『ボラティリティが低いマーケット』と言える。それらのエリアに勤務の抑制・見直しにより、賃や社宅などの法人需要の減少が懸念される。既に新築賃貸人の大口賃貸申し込みのキヤンセルが必要になる」と指摘している。

## 法人需要の減少に懸念

ビル事業にも大きな影響を与える、テナントからは賃料減額や賃貸面積の縮小・退去相談があり、空室率も徐々に上昇。一方、賃貸マ

ンション市場には今のところ大きな影響は見られないが、今後の景気悪化の可能

性を考えると無傷というわけにはいかない。今回のレポートでは、こうした大幅上昇の要因の一つとして法人需要を挙げている。アベノミクス以降の景気回復に伴う企業業績の好調を背景に、優秀な人材確保のために賃や社宅ニーズが高まり、借り上げ社宅・家賃補助によって交通利便性が良好な都心・城東地区に新規に建てられる賃貸マンションの募集賃料が高騰したという。

また、都心・城東地区的賃料が上昇する一方で、それ以外のエリアでは大きな上昇は見られず、「これまでの常識通り『ボラティリティが低いマーケット』と言える。それらのエリアに勤務の抑制・見直しにより、賃や社宅などの法人需要の減少が懸念される。既に新築賃貸人の大口賃貸申し込みのキヤンセルが必要になる」と指摘している。