

トータルブレインの

邸点觀測

検証 コロナ禍の賃貸 マンション市場

大きな変化 見られずも
より慎重な調査

新型コロナウイルス感染症による経済の混乱は、ホテル以外に収益商業ビルや事務所ビル事業にも大きな影響を与え、テナントからは賃料の減額や賃貸面積の縮小、退去相談が起り、空室率は徐々に上昇している。レジデンス系のマンションにはまだ大きな変化は見られないが、今後も無傷というわけにはいかないかもしれません。

現在の都心・城東地区的賃貸マンション市場の変化について検証した。

坪単価は1万8000円で、都心で断トツの水準。現在も上昇が続くのは、表参道(28%)▽新橋(6%)▽浜松町(8%)▽広尾(13%)など。低下が見られるのは、赤坂(マイナス6%)▽六本木(マイナス15%)など。はつまことしたビーグアウトの動きはまだ感じられない。

平均坪単価は1万6299円で、恵比寿が1万83364円、初台が1万3288円。新宿区は直近1年間で10%上昇し、今年に入つてからは▽新宿▽西新宿▽高田馬場▽四谷で25%~30%の急上昇となつている。全体で上昇幅は大きいが若干ピーカウト感がある。これまじ動きがみられなかつた神楽坂や新大久保は上昇している。

円で湯島が1万2千円、大島が1万5千円、東区は上昇率でマイナス13%で弱含み。平均坪単価は円で門前仲町が最も高く、上昇率で現在も平均坪単価は

立たなかつたが、1年から2年が
駅で20%以上の大幅な上昇。現
り始め押上や菊川などの人気
駅が遅く、
は19年ぶりに
では西大島
で菊川が1万4300円、東向
島が1万0193円。
平均坪単価は1万2033円
期では80%
昇中。
万3368
万4221
861円。
・中央二虎

より慎重な調査、判断が必要

19年に大幅に上昇し、12年から20年の上昇率は22%。駅別
の上昇率は▽秋葉原(38%)
▽淡路町(20%)▽飯田橋(27%)
▽神田(45%)▽九段下(29%)など。現在は
5%前後の下落が見られビーチ
アウト感がある。

20年の募集単価は1万5906円。神田が1万
円で、浜町が1万3826円。

港区の12年から20年の上昇率
は14%と千代田・中央と比べる
とやや低めだが、募集中の平均
状況だ。

千代田区の22%と同水準。現在
も上昇が続く。駅別の上昇率は
▽築地(27%)▽八丁堀(20%)
▽東日本橋(33%)など。
20年の平均坪単価は1万555
56円で築地が1万7181
円、浜町が1万3826円。

算事例が少なく、山手線外側
のデータが中心。大きく上昇
したのは▽参宮橋(18%)▽
代々木上原(13%)の2駅

募集資料は全駅で上昇し、現
在もやや遅れて上昇中という
状況だ。

平坂単価は1万5315円で四谷が1万6918円、落合が1万3951円。文京区は全体に上昇が小さく、成約単価上昇率は9%と都心6区内では渋谷区の4%に次いで低い。直近の成約事例も割安。▽春日(18%)▽千駄ヶ谷(27%)▽本駒込(11%)などで上昇が続く。

駅の上昇率が非
在も全体的に上
平均坪単価は
円で浅草橋が1万
円、築谷が1万
円区の上昇

を中心にして、企業業績の好調を背景に、優秀な人材確保のために寮や社宅などを設け、御徒町に隣接するに高く現が続く。万円から八九八七円。は13%と目のではないだろうか。慎重な調査と判断が必要となるべきである。