住宅新報 2023 年（令和 5 年）6 月 13 日号 掲載

トータルブレインの

マンション最前線

コロナ禍による賃貸マーケットの変化

ユーザーの判断がよりシビアに

トータルブレインはこのほど、「2023首都圏賃貸マンションマーケット検証」と題したレポートをまとめた。人口動態に多大な影響を与えたコロナ禍により、賃貸マンションの賃料水準はどのように変化したのかを、エリアや路線、駅ごとに調査・分析している。

同レポートでは、まず賃貸マンション市場の全体的な成約推移を集計。分譲マンション価格が上昇した16～17年には賃貸の成約数が急増しており、購入を諦めて賃貸を契約する層が増加したと見られるが、20年からはコロナ禍により成約数が急減。その後22年には、19年をやや下回る程度の水準まで回復している。

ただしこれをエリア別に見ると、賃貸市場におけるコロナ禍の影響は利便性の高いエリアでは小さく、都心から距離のある郊外部で大きかった。結果としてコロナ禍以降、成約件数における郊外のシェアは縮小傾向にある。

他方、1坪当たりの平均賃料（以下、賃料単価）の推移を見ると、コロナ禍以降は全体的に上昇。同時に平均専有面積の圧縮傾向は進んでおり、グロス賃料については比較的低水準な傾向が続いている。

分譲・賃貸は表裏一体

このように、賃貸市場はコロナ禍により賃料・成約件数共に厳しい状況が続いた。人流の減少なども要因だが、同社の杉原禎之副社長が「分譲と賃貸は表裏一体の関係」と表現するように、分譲マンション市場の活況による影響も大きい。

賃貸脱出志向が高まり、都心・好立地人気が加速して分譲価格の著しい高騰につながったと共に、比較的割安な郊外部でも分譲ニーズが拡大。結果として賃貸ニーズの減少を招き、法人需要の減少などと併せて、コロナ禍は賃貸市場にとって逆風となった。

とはいえ、首都圏の全エリアが一律に低迷していたということではなく、賃料水準が上昇しているエリアも散見された。同レポートでは、都心部を除く13路線278駅について、一定の条件の下で成約件数や賃料単価、コロナ禍前後におけるワンルーム賃料単価などの推移を調査している。

それによると、全体的に見られたのは、「賃貸ユーザーは、よりシビアに利便性と家賃バランス等のコストパフォーマンスを判断する傾向が高まっている」という点だ。コロナ禍以前は「便利だが高い」「不便だが安い」といったエリアにも一定の需要があったものの、現在はほぼ「便利で割安」というエリアに限って人気と賃料が上昇している。

例えば、賃料水準の上昇傾向が見られたのは、JR山手線の北側エリアやJR中央線の吉祥寺以降（都心から見て、以下同じ）、総武線の幕張以降など。それに対し、山手線の城東・城南エリアや小田急線の登戸までなどでは、賃料水準は下落傾向を示している。

そして直近のコロナ禍の一定の収束を受け、杉原副社長は今後の見通しについて「賃貸市場は盛り返すのでは」との見解を示す。首都圏への人口流入回復に加え、企業活動の活発化による法人需要の回復が期待されることも大きな要素だ。

加えて、「表裏一体」である分譲市場が価格高騰で鈍化し、一般層が賃貸契約に移行すれば、コロナ禍とは対照的な需要の動向も想定される。杉原副社長は、「どちらの市場も、これから潮目の変化が予想される。本格的なウィズコロナ時代を迎え、今後の賃貸市場の動きに関しては、細心の注意を払って見守る必要があるだろう」と述べた。