

トータルブレイン®

邸点観測

2023、首都圏賃貸マンション
マーケット検証<全3回の①>

賃貸マンション市場の推移
分譲マンションの販売価格が上昇した2016～17年に、首都圏では賃貸の成約件数が13万9600～14万1400件とピークを迎えた。表。マンションの購入をあきらめて賃貸物件を契約する層が増加したと考えられる。しかし、コロナ禍の拡大により人流制限や在宅勤務が拡大した20年以降、成約数が11万

賃貸マンション市場では、エリアによって、賃貸ワンルームタイプの需給バランスの悪化からリーシングに苦勞し、家賃相場が弱含みという声も聞こえてくる。分譲マンションの購入理由の一つに「借りるより、買ったほうが得」という状況があり得る。賃貸の家賃相場は、分譲マーケットにも少なからず影響を与える。そこで今回は、コロナ禍で賃料は上昇・下落したのか、沿線・エリア・駅によって上昇・下落率に差があるのか、といった賃貸市場の傾向を探る。

■首都圏エリア別賃貸マンション成約件数 (件)

	首都圏	東京23区	都市市町村	神奈川県	埼玉県	千葉県
2013年	129,881	77,792	9,591	25,225	9,936	7,337
2014年	129,298	74,958	10,340	24,989	11,092	7,919
2015年	128,007	75,557	8,800	24,148	11,120	8,382
2016年	139,651	82,803	11,871	23,449	11,958	9,570
2017年	141,494	84,054	12,261	23,864	11,182	10,133
2018年	136,513	82,175	10,957	22,801	11,270	9,310
2019年	124,822	72,963	11,002	21,357	11,025	8,475
2020年	114,673	67,625	10,232	19,352	9,596	7,868
2021年	116,203	72,772	10,037	17,938	8,020	7,436
2022年	121,917	76,841	10,048	18,377	8,381	8,270

成約件数 都心はコロナ影響少なく

12万件台に減少している。コロナ禍2年目の21年から、23区で成約件数が回復傾向に転じたが(22年は7万6841件)、郊外部を含む都市市町村や神奈川県・埼玉では回復が見られない。

23区をエリア別に見ると、都心部は1万6000件台でコロナ禍の影響をほとんど受けておらず、城西(1万2800件台)・城東(1万4200件台)も影響は少なめ。郊外の賃貸市場がやや縮小傾向にある。

賃貸マンションの平均成約賃料水準に回復した。

賃料坪単価 リーマン以前にほぼ回復

賃料坪単価のピークは08年のリーマンショック直前(首都圏平均坪単価9668円)で、全てのエリアで最高値となっていた。その後、分譲市場が好転する一方で賃料は低水準で推移。13～15年がボトム(同88328円)となっていた。その後、23区以外は上昇が少なかったが、コロナ禍の21～22年に神奈川県・埼玉・千葉でも賃料が急上昇し、ピーク時のリーマン前の賃料水準に回復した。

賃貸マンションの平均制約面積はリーマン前の05～08年がピーク(首都圏平均面積36～37・4平方メートル)で以降、緩やかに低下を続けている。リーマン後、賃料単価は低下したものの、面積が回復することはなく、コロナ禍でもさらに低下。全エリアとも22年が平均面積のボトム(同33・7平方メートル)となっていて、分譲に限らず、賃貸市場でもクロス圧縮傾向が強まっている。

23区でも面積の圧縮傾向が見られ、22年はその傾向がさらに強まった。

クロス賃料はピーク時の85～90%程度の水準だ。郊外では13年以降、クロス賃料がボトム状態からほとんど回復していない。

23区内の各エリアも、現在、都心のクロス家賃が08年ごろのピーク時の80%程度と低迷。元々リーマン前の賃料水準が高かった都心エリアでは、法人需要の減少や「借りるより、買ったほうが得」という購買意欲の高まりによる賃貸ニーズの減少からか、クロス賃料は全体に弱含みで推移している。

クロス賃料、リーマン以降の底ばい続く

賃貸マンションの平均クロス賃料

ピークの08年は首都圏平均で10万7423円。リーマン後に下落しそれ以降もクロス賃料は低水準が続いている。賃料単価は回復傾向だが、面積圧縮傾向によ