

トータルブレインの

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②>

再開発、割安エリアで賃料上昇

沿線、賃貸マンション市場の推移を調べた。今回は沿線・駅別の賃貸市場について見ていく。

沿線、駅別の賃貸マンション市場・(上)<1>
山手線内側の都心部を除く通勤13路線・278駅の賃貸マンション市場を検証した。2022年度のレインズの成約データを基に、駅徒歩15分圏内の物件データを集計。駅ごとの成約件数・平均坪単価・平均面積・平均賃料・平均築年数を求めた。併せて、ワンルームタイプ(1R)の賃貸マンションについても調査した(条件は駅徒歩5分以内、築5年以内、20平方台台)。

■JR山手線(全29駅)
成約は城北新宿<日暮里>と城南渋谷<大崎>が中心で、1Rは池袋の1429件。賃料は神田<原宿>で高水準、賃料坪単価とも城南エリアが高い傾向にある。1Rは新宿<雑谷>の城北エリアを中心に賃料上昇が大きい。一方で神田エリアで賃料が低下した。

■JR中央線(中野<八王子>17駅)
中野<三鷹>の賃貸マーケットが大きく、郊外では国分寺・立川・八王子と、特別快速の停車駅での成約が多い。平均面積は1Rや学生マンションが多い中野<阿佐ヶ谷>、吉祥寺<八王子>などで20平方台台となった。中央線は沿線アークセス力が高いため、都心以外の近郊<郊外部>で坪単価水準が上昇傾向にある。

■京王線(相模原<高幡不動>26駅)
23区内の相模原<千歳烏山>の成約件数が多く、調布まで大さめのマーケットが続く。都心寄りの相模原<上北沢>は平均面積20平方台の単身マーケット、つじが丘<近郊部>は30平方台台後半でファミリー中心だ。コロナ禍前の賃料水準が割安だったため、その後沿線全体に5~10%の賃料上昇が見られる。

■小田急線(南新宿<本厚木>33駅)
参宮橋<千歳船橋>まで、急行停車駅での取引が多い交通利便性重視のマーケット。グロス賃料は23区内が10万~12万円台、23区外では5万~7万円台となり割安になる。賃料が低かった下北沢<森徳寺>や狛江<向ヶ丘遊園>では、10%以上の上昇。1Rも主要エリアでこれまで高すぎた水準の調整局面にある。

成約の中心、田園都市線は鷹沼、東横線は綱島まで

■東急田園都市線(池尻大橋<中央林間>26駅)
池尻大橋<鷹沼>で成約が多く、たまプラーザ以遠の賃貸市場は極端に縮小する。駒沢大学までは20平方台台で単身者向け中心、たまプラーザは40~50平方台台のファミ

■東急東横線沿線の賃貸マンション市場

駅名	成約件数	平均坪単価(円)	平均面積(m ²)	平均賃料(円)	平均築年数
中目黒	569	13,617	30.6	123,978	28.8
祐天寺	746	12,355	27.0	96,462	29.5
学芸大学	804	12,137	29.2	101,706	28.1
都立大学	432	12,747	34.9	123,509	24.2
自由が丘	540	12,100	32.2	110,682	27.6
田園調布	171	11,273	36.9	118,497	29.4
多摩川	148	10,673	35.3	110,686	27.2
新丸子	411	11,668	28.3	91,321	19.6
武蔵小杉	476	11,215	30.3	95,362	20.9
元住吉	586	9,918	29.3	81,681	28.0
日吉	630	9,492	30.5	81,607	28.3
綱島	356	9,365	36.3	92,086	23.4
大倉山	281	9,611	32.0	82,435	25.5
菊名	208	9,635	29.7	78,346	25.3
妙蓮寺	47	8,509	31.0	70,819	29.1
白楽	180	9,457	28.2	73,393	24.1
東白楽	101	9,916	25.5	73,425	24.0
坂町	229	9,642	34.8	93,598	25.8
横浜	516	10,268	32.2	92,823	24.2
平均	416	10,716	31.3	84,348	26.0

リ向けのマーケットだ。築年数を見ると、23区内の物件は比較的新しいが、たまプラーザ以遠は築古物件が中心となる。

■東急東横線(中目黒<横浜>19駅)
23区<綱島>での成約が多くなり、大倉山<反町>は若干縮小し、横浜で回復している。表

祐天寺<学芸大学>武蔵小杉周辺、菊名<東白楽>は1Rの取引が多いため平均面積は20平方台台に狭め、1Rは多摩川を越えて武蔵小杉までは賃料が坪単価1万5000~1万6000円台と23区内と同等の水準にある。東急東横線は、賃料水準が非常に高いものの、これまで人気の割に割安だった武蔵小杉を除き、基本的に横ばいから値下がりとなる地域が多い。

■京急本線(北品川<上大岡>31駅)
主な成約は立会川<京急川崎>、蒲田を中心とした田園区内のマーケットが大きい。グロス賃料は都心寄りでも平均10万円と低く、グロス圧縮傾向が強い。新規供給が多く、全体に賃料傾向にある。1Rは平均3.3%上昇だが、コロナ禍前に割安だった駅では10%以上上昇する一方、5%前後低下する駅も散見される。

■JR京浜東北線(南側)<大井町<大船>19駅)>
取り引き数は大井町<大森>・蒲田<川崎>が突出。山手以遠はマーケットが急減する。グロス賃料は意外と低く、7万~8万円台で横並び。大井町<桜木町>・関内のみ10万円以上だ。1Rは大井町<大森>が坪単価1万5000~1万6000円台と最も高く、鶴見までは坪単価1万3000円台で、坪単価が上昇しているのは大森<川崎>・鶴見のみだった。

(つづく)