一部地区で6万円の 単身者物件が7万円に

都内の賃貸住宅市場を深堀り

TOKYOの未来

都内の賃貸市場が今、大きく変わろうとしている。相続税増税による新築供給ラッシュの中、訪日外国人を取り込む民間賃貸宿泊やコワーキングなどの新サービスも台頭してきた。最新の入居者動向を追った。

景況感は好転？ 入居付け容易に

東京五輪決定を皮切りに都内不動産市場はバブル再来が叫ばれるほど活況を呈しているように見えるが、賃貸市場の方はどうなのか。

「景気はよくなっていると思う。都内の管理各社は、23区全体の入居傾向についてこう話す。今まではフリーレントやADなどの条件をつけてやっと決まっていた物件が、最近は通常の募集で決まるようになったという。

アットホームが発表した首都圏の今年1～3月の市場動向によると、成約件数動向は神奈川県を除いておおむね堅調だった。特に東京23区を見ると、1月は前年同期比1・1%減と微減したものの、2月は同7・1%増、3月は2・5%増と上昇した。

東京都下も含めて、堅調な動きを見せているのは、東京都の人口が増加しているからだろう。さらに、新築物件の供給が、東京だけで約20万戸もあることも住み替え促進につながったのだろう。

約1万3000戸管理する日本財託グループ（東京都新宿区）によると、千代田区、港区、中央区の都心3区では、家賃を下げなくても入居者が線沿いでは、副都心長の坂本寛和氏は、「居住者は意識が中心に人気を高めているようだ。約1万戸管理するイチイ（東京都新宿区）でも、同エリアでの賃料アップは大幅には見込めなかったものの、『稼働率が上がった実感はある』（萩野政男社長）という。

一方、都内で3万7000戸管理するハウスメイトパートナーズ（東京都豊島区）によると、23区の1LDKは供給過剰気味だという。新築でも家賃はあまり変わらず、ADで今年、単身者向けでは5万～6万円の物件が選ばれる傾向にあったが、今年は7万円台の成約が伸びた。「昨年は仲介に流す物件の7割にADをつけていたが、今年はほぼつけずに成約が進んだ」（賃貸営業部・井家貴久部長）

これまで不人気とされてきた東武東上線沿いでは、副都心との乗り継ぎができるようになり、徐々に人気を高めているようだ。約1万戸管理するイチイ（東京都新宿区）でも、同エリアでの賃料アップは大幅には見込めなかったものの、「稼働率が上がった実感はある」（萩野政男社長）という。

昨年は物件の7割にAD 今年はほぼ全室につけず

都心3区に限らず、城北エリアも家賃は堅調に推移している。東武東上線板橋駅から成増駅にかけて「家賃単価と成約率が上がっている」と話すのは、約1万6000戸管理するナミキ（東京都板橋区）だ。今まで単身者向けでは5万～6万円の物件が97%も回復した都心3区だが、平均坪賃料になると88%と鈍化。103%だった城北エリアも94%と上げ幅を縮小している。

この差については、新規供給物件の平均面積が広めであることが主要因。相続税対策などで新規供給が増えたことも原因がある。と考えられる。数値を牽引している新築物件の存在は、既存の賃貸物件にとって足かせになっている。

都内5エリアの平均坪賃料はここ数年横ばい、エリアによっては下落基調のところもある。全体的には現状維持か上値を試せる展開か。いずれにしても築古に関しては、入居者ニーズに応えた住環境を整えなければ、今後の家賃アップは容易にはいかないだろう。

副都心線開通で池袋も人気

データにはないが、外国人入居者の増加も変化のひとつだ。首都圏で2000戸管理するユニオン・メディエイト（東京都新宿区）の三浦英樹氏は、「以前に比べ外国人入居者が増えている傾向にある」と話しており、埼玉県のムム人と中国人留学生が急増したという。萩野社長は「少子化や政治的な影響で、街並みを見ても韓国料理屋が相次いでいるのがわかる。ベトナム人が増えている要因は、そもそもベトナムに進出している日本企業が多く、日本は技術力が高いという印象が彼らの中で強いことがあげられる」と話していた。それでも新大久保の入居率が安定しているという。他エリアでも、最近は池袋で中国人が増えており、副都心線開通による利便性の上昇と渋谷よりも安くてアクセスがよいことが主要因だという。

平均坪賃料は数年横ばい リーマン前水準に届かず

一般的に、築古になるほど賃料は下がっていく。5万2137戸を管理している長谷エライフネット（東京都港区）が、管理物件の9割が23区にある。業務推進部の渡辺平吾氏は、「相続税対策で賃貸住宅ニーズが高いうちは、新築供給スピードを抑えていく構えだ。

日本財託グループでも、「都心3区以外のエリアでは、依然として家賃を基準に部屋を選ぶ傾向が強い。賃料設定については今まで以上に慎重に設定している」（坂本室長）と話していた。

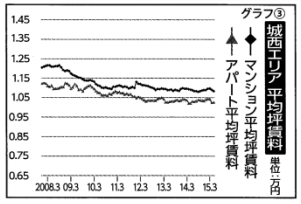
23区の平均賃料は上昇トレンドにある。ネクスト（東京都港区）が調査し23区平均賃料推移（5月）では、リーマン前の水準を取り戻している。08年5月のアパート平均賃料は100%前後だ。

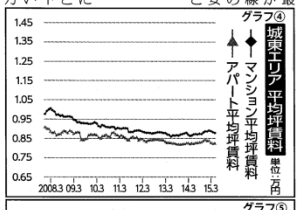
ところが、「平均坪賃料」になってくると話は変わる。リーマン前比で平均賃料

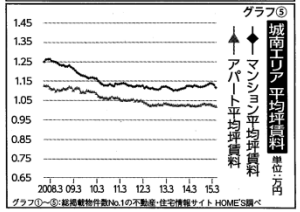
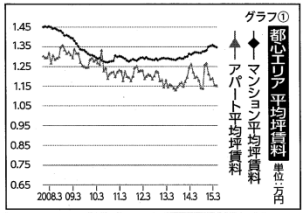
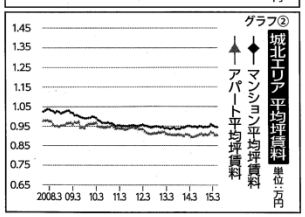
首都圏の居住用賃貸物件成約数（前年同月比）

	2015年1月	2015年2月	2015年3月
東京23区	▲1.1%	7.10%	2.50%
東京都下	0.40%	14.00%	1.60%
神奈川県	▲4.6%	5.00%	▲9.7%
埼玉県	4.80%	6.40%	▲0.3%
千葉県	9.10%	23.90%	▲3.0%
首都圏計	▲0.4%	8.60%	▲2.3%

※アットホーム調べ







グラフ①～⑤：総務戸数物件数No.1の不動産・住宅情報サイト HOME'S調べ