

東京都心部、賃貸マンション市場の現状と今後の動向

都市生活者が求めるエリアに、ふさわしい住戸タイプと、適正な賃料で、商品がマーケットに存在するののかという点、まだ疑問符を振らざるを得ない。ただし、東京都心部において、賃貸マンションに対するニーズは着実に高まっている。そして、投資マーケットも変化を求めて成長を即している状況にある。今後、だれを担い手として、いかなるマーケットが形成されていくのか。都心賃貸マンションが大きく変化する、その端境期である今を感じて頂きたい。

● 住信基礎研究所 副主任研究員
山口 光昭
 E-mail:mitsuaki@stbri.co.jp

2003年、東京都心部で賃貸マンションは大量供給

近年、東京都心5区^{〔*1〕}を中心に、分譲仕様の比較的高額な賃貸マンションの供給が増加しており、オフィス市場だけでなく賃貸マンション市場においても「2003年問題」(大量供給による空室率の上昇、それに伴う賃料の下落)が起こっているとも言われている。

供給の実態は正確に把握できないものの、これに関する指標である貸家・

共同住宅・SRC & RC造の住宅着工^{〔*2〕}(図1)および賃貸マンションの登録(募集)件数(図2)をみると、2003年は大幅に供給が増加していると考えられる。賃貸マンション大量供給の背景としては、地価下落、人口の都心回帰が継続していることが前提であるが、不動産証券化市場の拡大、オフィスビルの2003年問題も大きく影響していると言える。

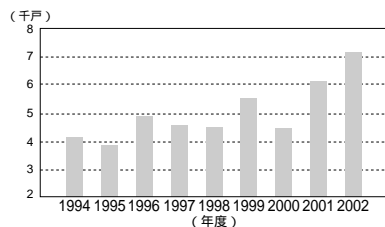
大量供給の要因は、「不動産証券化市場の拡大」「オフィスビルの大量供給」

現在の賃貸マンション市場を牽引しているのは不動産投資ファンドである。オフィス市場が2003年問題により収益力が不安視される中、一般的に、オフィスに比べ、賃料・稼働率が安定している住宅を投資対象とするファンドが増加してきた。しかし、既存の賃

〔*1〕都心5区：千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区

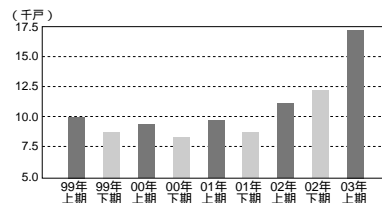
〔*2〕住宅着工：規模・階数等によっても異なるが、賃貸マンションは、着工後概ね1年以内に竣工する物件が多いため、2002年度に着工した物件の多くが2003年に供給される。

図1 都心5区 SRC・RC造 貸家 共同住宅 着工戸数の推移



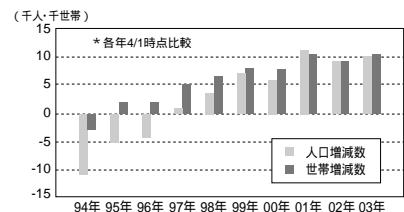
注 2000年度、2001年度着工の物件においても、2003年に竣工した物件もある(例:六本木、河田町等)
 資料:国土交通省「住宅着工統計」

図2 都心5区 賃貸マンション登録件数の推移



注 アットホーム株式会社の会員企業が、賃借人を募集するために、同社ネットワークに登録した物件数(可能な範囲で同期間内の重複物件削除)
 資料アットホーム株式会社

図3 都心5区 人口・世帯の増減数の推移



資料:総務省「住民基本台帳」

貸マンションには、投資に適した物件が少ないこともあり、新規物件の開発ニーズが高まっていた。

一方、開発サイドのデベロッパーも、分譲マンション市場に翳りが見え始め、また、開発物件の売却益とともに、売却後のPM業務を子会社で受託し収益を確保できること等から、ファンド向けの賃貸マンションを開発する動きが加速し、その結果、賃貸マンションの大量供給に繋がったと考えられる。また、オフィスビルの2003年前後の大量供給は、都心部の大規模オフィスビルが中心であるが、都心部の各区は一定規模以上のオフィスビル建設において、住宅付置義務制度を設けており、これも賃貸マンションが増加する要因

のひとつとなった。

さらに、オフィスビルの2003年問題は、中小規模の老朽化したオフィスビルを賃貸マンションに転換させる動きを加速させている。

賃貸需要は増加、しかし、それを上回る勢いで供給は増加

大量供給に対する賃貸マンションの需要の動きは、こちらも需要量を正確に把握できないものの、これに関する指標である人口・世帯の増減数(図3)、賃貸マンションの成約件数(図4)、住宅の所有意識(図5)の推移をみると、都心部への賃貸マンション需要は増加していると考えられる。

これは、都心部の良質な物件におい

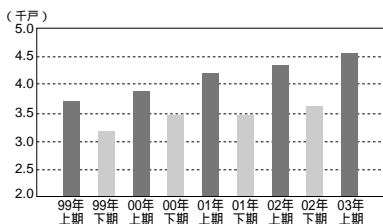
ても、比較的、賃料を抑えた物件の供給が増加しているため、周辺区部等から転居してくるケースが増加してきている。

しかし、入居状況は、賃貸マンションの成約率(登録件数に対する成約件数の割合、図6)高額賃貸住宅の空室率(図7)をみると、過去に比べて、大幅に空室が増加していることがわかる。

そのため、現在の賃貸マンション市場は、需要は増加傾向にあるものの、それを上回る勢いで供給が増加していると言える。

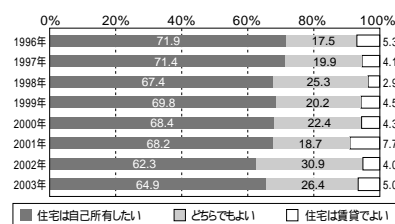
賃料については、マーケット全体の動き(図8,9)をみると、概ね横這いで推移している。

図4 都心5区 賃貸マンション成約件数の推移



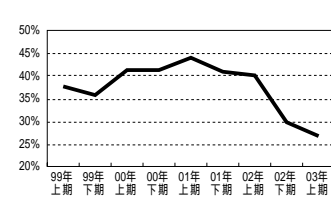
注)アットホーム株式会社の会員企業が同社ネットワークに登録(募集)した物件のうち、成約した物件数
資料:アットホーム株式会社

図5 住宅所有に関する意識の変化



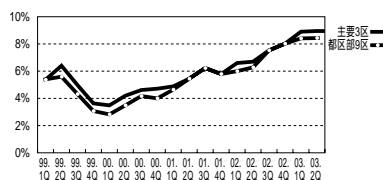
注)対象:首都圏に本社のある東証1部上場、東証2部上場、店頭登録企業に勤務するサラリーマン
資料:株式会社東急住生活研究所

図6 都心5区 賃貸マンション成約率の推移



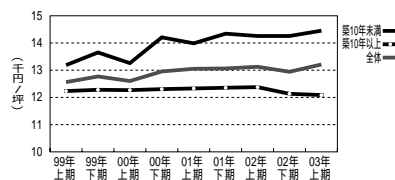
注)アットホーム株式会社の会員企業が同社ネットワークに登録(募集)した物件に対する成約した物件の割合
資料:アットホーム株式会社

図7 高額賃貸住宅 空室率の推移



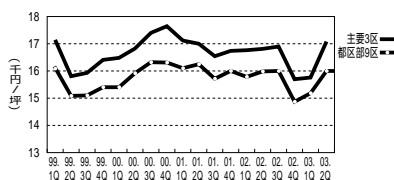
注)高額賃貸住宅:ケン・コーポレーション管理物件のうち、賃料30万円以上または専有面積30坪以上のもの
主要3区:港区、世田谷区、渋谷区、都心部9区:千代田区、港区、新宿区、文京区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区
資料:ケン不動産投資顧問株式会社「KEN Data Press」

図8 都心5区 賃貸マンション成約坪賃料の推移



注)アットホーム株式会社の会員企業が同社ネットワークに登録(募集)した物件のうち、成約した物件の賃料の平均坪単価
資料:アットホーム株式会社

図9 高額賃貸住宅 成約坪賃料の推移



注)高額賃貸住宅:ケン・コーポレーション管理物件のうち、賃料30万円以上または専有面積30坪以上のもの
主要3区:港区、世田谷区、渋谷区、都心部9区:千代田区、港区、新宿区、文京区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区
資料:ケン不動産投資顧問株式会社「KEN Data Press」

しかし、これは質の高い物件の新規供給が増加しているため、実態としては、競争激化により、下落傾向にあると言える。

特に、競争の激しいエリアでは、賃料を2~3割程度ダウンしている物件や、フリーレントの採用、引越し代の負担といった実質的な賃料引き下げを行う物件が増加している。

今後はさらに競争が激化 物件の差別化が今後の課題

今後、東京都心部の賃貸マンション市場はどうなるのか。

現在の社会状況を勘案すると、高額賃貸住宅の主要ターゲットである外国人需要は、米国同時テロ以降の低迷期

に比べ、回復の兆しがみられるものの、本格的な回復までには時間を要すると思われる。

しかしながら、日本人の賃貸需要は、都心回帰、晩婚化、住宅所有にこだわらない層の増加などといった動きに加え、良質な物件が増加していることから、潜在化していた賃貸需要が創出されることも予想されることから、賃貸マンション需要の増加傾向は続くと思われる。

一方、供給は、現在の供給主体である不動産投資ファンドの物件取得意欲が活発であること、オフィス市場の回復が早期に見込めないことなどから、今後も、需要を上回る勢いで賃貸マンションの供給は増加すると思われる。

したがって、今後は、さらに物件間の競争が激しさを増し、賃料調整の動きはしばらく続くと思われるが、入居者の物件選別が強まっているため、分譲マンション市場のように、物件の差別化を図ることによって、想定していた賃料で入居者を確保することは可能となる。

具体的には、すでに実施している物件も多いが、ペット飼育可能、高速インターネット環境の整備、セキュリティの充実、デザイン性の向上、間取りの工夫・可変性などが挙げられる。

逆に、必要最低限の仕様・設備に留め、賃料を低く抑えた物件を供給するのも、今後の競争を勝ち抜くための方法のひとつと考えられる。

C O L U M N

トータルハウジングに聞いた、都心賃貸マンションマーケットの状況

トータルハウジングは、首都圏で約1万9,000戸の賃貸マンションを運営・管理している。その管理物件の稼働率は92.3%であるが、ファミリータイプであれワンルームであれ最寄り駅から10分以内で賃料もスタンダードな物件が、結局のところ安定して顧客を確保できるといえる。換言すれば“バブリーな物件”への引き合いは悪く、賃料が30万円を超えると、需要はピタッと止まってしまうということだ。

デザイナーズ・マンションといえども例外ではない。1Rタイプは立地がよくても7~8万

円、10万円が壁となる。

同社では、自社所有で高級賃貸マンションの「ストーリー」シリーズを供給しているが、同様の傾向が窺える。

例えば、地上31階建の高層賃貸マンション「品川グランド・コモンズ」は、全202戸。1K(30.52㎡)13万3,000円から最上階の3LDK(111.01㎡)58万円までであるが、半年を経過して27、8戸が埋まらない状況にある(9月末現在、稼働率約87%)。どうしても30万円以上の物件に需要の限界があるというのだ。

このため、現在、新幹線の品川駅開業に合わせて2か月のフリーレントキャンペーンを実施している(賃料30万円の場合、2か月分の60万円を契約期間の24か月で割った金額、すなわち2万5,000円を、月々の賃料から差し引く)。

営団南北線の白金台駅の真上に位置する「ストーリー白金台」(全46戸も苦戦を強いられている。募集開始後半年を経過した現状(9月末)で11戸が空室のまま。

日本人を対象とする限り、高級賃貸マンションへのニーズの底の薄さが明らかに見て取れる。