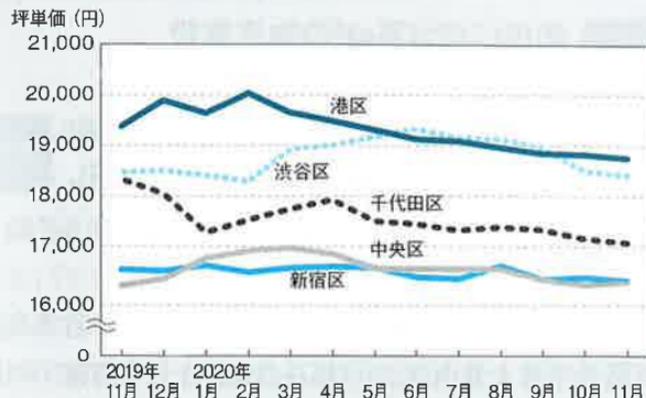


港区マンション賃料が9カ月連続下落

都心マンション賃料の下落傾向が顕著になってきた。リーシング・マネジメント・コンサルティング(LMC)によれば、港区の募集賃料は2020年2月をピークに9カ月連続で下落。千代田区、渋谷区でもそれぞれ4月、6月を直近のピークに下落傾向だ。

背景には、2020年春先に始まった新型コロナウイルスの感染拡大があるようだ。オンライン授業の広がり等新入

●都心5区賃貸マンションの平均募集賃料



[注] LMCのデータ。調査対象は築10年以内のRC造またはSRC造の賃貸マンション

学生の都心への転入が抑制され、外国人居住者も減少。東京近県で人口の転入超過が続くなか、東京都は2020年5月以降の7カ月中6カ月で転出超過を記録している。こうした動きに対し、マンションオーナーは「当初、礼金など初期費用の減額や仲介会社への成約インセンティブの増額といった対策で、できるだけ賃料を下げずに済まそうとしていた。しかし、9月以降は賃料の減額が顕著にみられるようになってきた」(LMCの齊藤晃一社長)。上述の3区ほど賃料が下落してない中央区と新宿区も礼金水準の低下は顕著で、今後は3区と同様に賃料の減額が進む可能性が高い。

一方、賃貸マンションへの投資額は、外資系ファンドを中心に増大傾向だ。新型コロナの影響でホテルや店舗の収益性が低下。さらにオフィスでも借借面積削減の動きが広がり、相対的に安定収益が見込めそうな住宅セクターへの投資意欲が高まった。齊藤氏も「調査や査定相談が2020年6月以降、増加し続けている」と明かす。収益の源泉となる賃料が下落傾向にあるなかで、それらへの投資判断には一層の慎重さが求められそうだ。

リーシング・マネジメント・コンサルティング「2020年11月末時点都心主要5区賃貸マンション坪単価推移・礼金額推移」