

週刊

全国賃貸住宅新聞

2021年 **11・8** No. **1484**
 毎週月曜日発行
 発行所 株式会社全国賃貸住宅新聞社 東京都中央区銀座8-12-15
 TEL 03(3543)6494(編集部) http://zenchin.com
 03(3543)6761(代表) 大阪府大阪市北区中之島2-3-18 TEL 06(6220)0075
 発行人 加賀光次郎 年間購読料17,000円

都内の单身者向け低調続く

10万円台苦戦、広告費4カ月分の物件も

新型コロナウイルスの影響が残る中、单身者向け物件を中心とした都内の賃貸住宅の低調が続く。一部に回復の兆しは見られるものの、家賃10万円台の需要は引き続きリーディングが厳しいようだ。コロナ前の水準を回復するには2年かかるといふ意見もある。

「特に家賃12万円台の都内の1Kは入居付けが本気に厳しい。中にはA D（広告費）が4000（家賃の4カ月分）という案件も出ている」都内で賃貸住宅の管理や仲介を行うある不動産会社のスタッフはため息をつく。

賃貸仲介を行うハウスコム（東京都港区）では、9月のワンルームの成約単価は前年同期比4・7%減の95・3%だった。東京全体の単価が99・1

■都内5区の賃貸マンションの募集・単価の状況

港区	築10年以内のRC・SRC造、マンションタイプの8月の募集戸数は1年前と比べて16.8%増 2021年8月の募集単価平均は1万8431円で、20年3月から6.2%の下落だった
中央区	築10年以内のRC・SRC造、マンションタイプの8月の募集戸数は1年前と比べて33.9%増 2021年8月の募集単価平均は1万5905円で、20年3月から6.3%の下落だった
千代田区	築10年以内のRC・SRC造、マンションタイプの8月の募集戸数は1年前と比べて24.9%増 2021年8月の募集単価平均は1万6877円で、20年3月から4.9%の下落だった
新宿区	築10年以内のRC・SRC造、マンションタイプの8月の募集戸数は1年前と比べて27.8%増 2021年8月の募集単価平均は1万5960円で、20年3月から3.7%の下落だった
渋谷区	築10年以内のRC・SRC造、マンションタイプの8月の募集戸数は1年前と比べて4.4%減 2021年8月の募集単価平均は1万8160円で、20年3月から4.1%の下落だった

（リーシング・マネジメント・コンサルティングの資料をもとに作成）

法人向けの入居募集支援を行うリーシング・マネジメント・コンサルティング（同）によると、コロナの感染が拡大した20年4月以降、渋谷、港、中央、千代田、新宿の都内主要5区の家賃10万円以内

の賃貸マンションの空室の募集戸数は増加が続く。21年8月時点で1年前と比べて賃貸マンションの募集戸数は中央区で33・9%増、新宿区で27・8%増、千代田区で24・9%増となった。

空室が増えているのは、既存の賃貸マンションが中心だ。区によって時期にはばらつきはあるものの、新築の賃貸マンションの募集戸数は21年1月ごろをピークに減少。その代わりに既存の賃貸マンションの空室募集が増加している。

一方で、都内の单身者向けでも、一部で需要が戻る物件が出てきている。ハウスコムでは、21年4～9月期の全体の仲介件数は6・9%増。東京の仲介件数は9・3%増加し、平均を上回る回復となった。その中でも单身者向け物件の仲介件数は4～9月期で、16・9%増で大幅に回復した。10万円台が苦戦している中、单身物件の需要をけん引しているが、役職の高いマネジメント層と、新入社員が動いた。例年は2、3月に集中する新入社員の引越しが21年はコロナの影響で4、5月にずれ込んだ。

コロナの感染者が減少し、飲食店の営業再開も始まりつつあるが、都内の賃貸仲介マーケットはまだ不透明感があるように見えており、コロナ前の水準に戻るには2年程度かかるのではないかと予測する。

法人幹部や住み替え後調

「コロナの影響が残る中、单身物件の需要をけん引しているが、役職の高いマネジメント層と、新入社員が動いた。例年は2、3月に集中する新入社員の引越しが21年はコロナの影響で4、5月にずれ込んだ。コロナの感染者が減少し、飲食店の営業再開も始まりつつあるが、都内の賃貸仲介マーケットはまだ不透明感があるように見えており、コロナ前の水準に戻るには2年程度かかるのではないかと予測する。」