

都内の单身者向け低調続く 10万円台苦戦、広告費の4カ月分の物件も

■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
	21年8月の募集坪単価平均は1万8431円で、20年3月から6.2%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
	21年8月の募集坪単価平均は1万5905円で、20年3月から6.3%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
	21年8月の募集坪単価平均は1万6877円で、20年3月から4.9%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
	21年8月の募集坪単価平均は1万5960円で、20年3月から3.7%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
	21年8月の募集坪単価平均は1万8160円で、20年3月から4.1%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基に作成

新型コロナウイルスの影響により、单身者向け物件を中心とした都内の賃貸住宅の入居率は低調が続く。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シングが厳しいようだ。コロナ前の水準を回復するには2年かかるという意見もある。

「特に家賃12万円台の都内の1Kは入居付けが本当に厳しい。中にはAD（広告費）が400%（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。

「東京都区部」では、21年9月のワンルームの成約単価は20年同期比4・7%減の95・3%だった。東京全体の単価が99・1%とほぼ横ばいで推移しているため、单身者向け物件に関しては家賃を下げ

なければ成約しにくい状況だ。

特に、20㎡程度で家賃10万円前後の物件に関しては入居が厳しい状況が続く。

物件の資産価値向上や業務改善のコンサルティングを手がけるリーシング・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、渋谷区、港区、中央区、千代田区、新宿区の東京都内主要

5区の築10年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月ころをピークに減少。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。

法人幹部の住み替え復調

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。

特に、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のが、役職の高いマネジメント層と、新入社員の動きだ。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カーはまだまだ不透明感があるようだ。

ハウスコムの田村穂社長は「学生の需要は21年10月ごろから回復するとみていたが、コロナで回復の時期が後ろ倒しになりそうだ。外国人に関しては年単位の期間を要するとみており、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。」