

## 東京 23 区では需給バランスが引き締まる中、6 四半期連続で賃料が上昇

2019 年 3 月

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

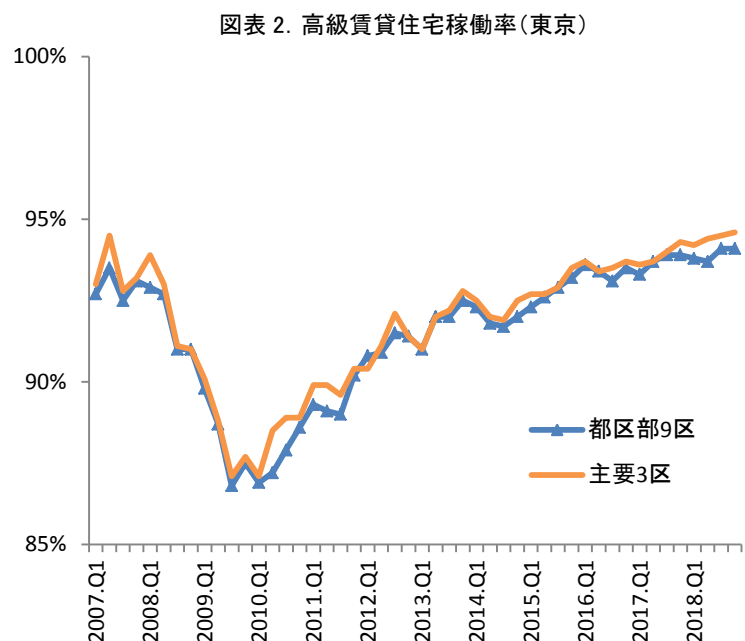
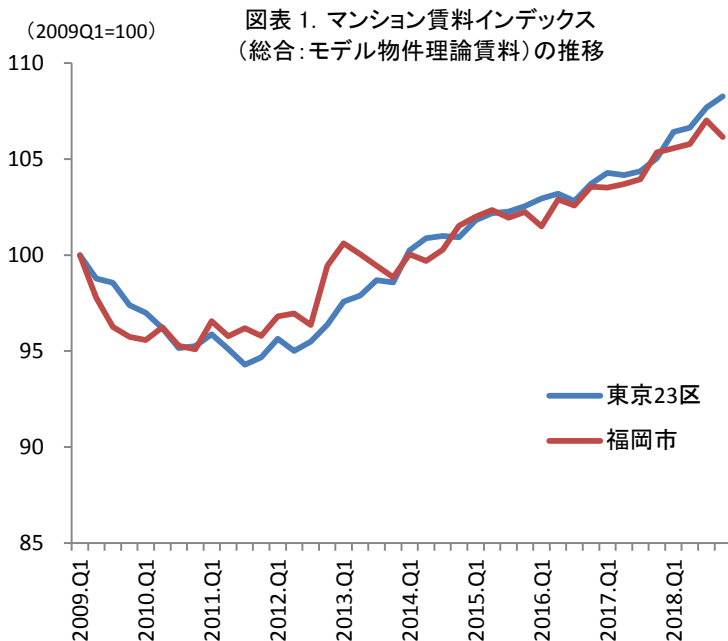
<https://www.smtri.jp/market/mansion/>

## ■福岡市は賃料(連鎖型・総合)の上昇に一服感がみられるものの、需給バランスは安定的な状況にある

福岡市の2018Q4賃料(連鎖型・総合)は6四半期連続で上昇した後、足元で一服感がみられた。ただし人口動態をみると引き続き九州圏内から若年層を中心に人口が流入しており、需要を下支えするとみられる。また、「天神ビックバン」による大規模オフィスビルの供給やホテルの新規開業など今後の雇用の受け皿拡大の動きがみられ、足元の良好な雇用環境も相俟って福岡市における賃貸需要は今後も堅調に推移することが見込まれる。

## ■東京 23 区では 6 四半期連続で賃料(連鎖型・総合)が上昇している

東京 23 区では、安定的な人口流入や良好な雇用環境を背景に 2018Q4 賃料(連鎖型・総合)は 6 四半期連続で上昇した。東京都心部における高級賃貸需要は堅調で、高級賃貸住宅の稼働率はリーマンショック前の水準にまで達しており、都心部の需給バランスは極めて良好である。外国人需要が一部で回復傾向にあることも高額物件の需要を下支えしているとみられる。また、東京都内における分譲マンション価格が高騰し、一般需要層の購買力と乖離する分譲物件が出てくる中で、都心部へのアクセスが良く、割安感がみられるエリアで賃貸需要が高まっていると推察される。



出所)アットホーム株式会社の成約事例データ、ケン不動産投資顧問「KEN Residential Market Report」を用いて  
三井住友トラスト基礎研究所作成

注 1)「主要 3 区」とは、港区・渋谷区・世田谷区のこと

注 2)「都区部 9 区」とは、主要 3 区に千代田区・目黒区・品川区・大田区・新宿区・文京区を加えた 9 区のこと

注 3)高級賃貸とは、賃料が月 30 万円以上もしくは専有面積が 30 坪以上の物件のこと

## ■データ提供

アットホーム株式会社

<https://business.athome.jp/service/mansionchinryoindex/>

1.この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。

2.この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示すすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見直し、予測、推計等は将来を保障するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。また、当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。

3.この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。