

賃貸マンション市場レポート

ファミリータイプの賃料上昇を踏まえた今後の賃貸マンション供給のあり方

2023年6月

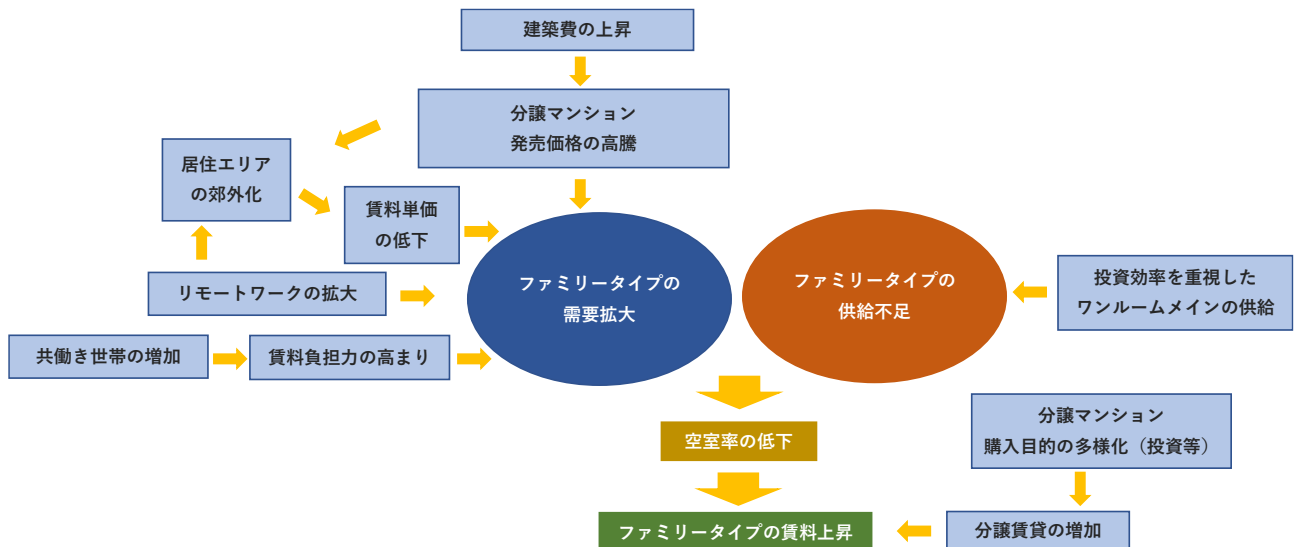
株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第1部 副主任研究員 前田聡紀

アットホーム株式会社と当社で共同開発・提供している「マンション賃料インデックス」によれば、2023Q1の賃料指数(連鎖型:総合)は、東京23区で前年同期比+1.78%pt(2019年同期比+4.84%pt)、大阪市で前年同期比+1.82%pt(2019年同期比+5.48%pt)と上昇している。中でも、面積の大きいファミリータイプの賃料指数が、東京23区で+5.04%pt、大阪で+12.06%ptと大幅に上昇している。

このように、多くのエリアでファミリータイプの賃料が上昇している。主な要因は、コロナ禍によるテレワークや在宅時間の増加と考えられるが、これら以外にも複数の要因が存在している(図表1)。本レポートでは、これらの要因を整理した上で、賃貸マンションの供給のあり方について考察している。

図表1. ファミリータイプの賃料上昇の要因



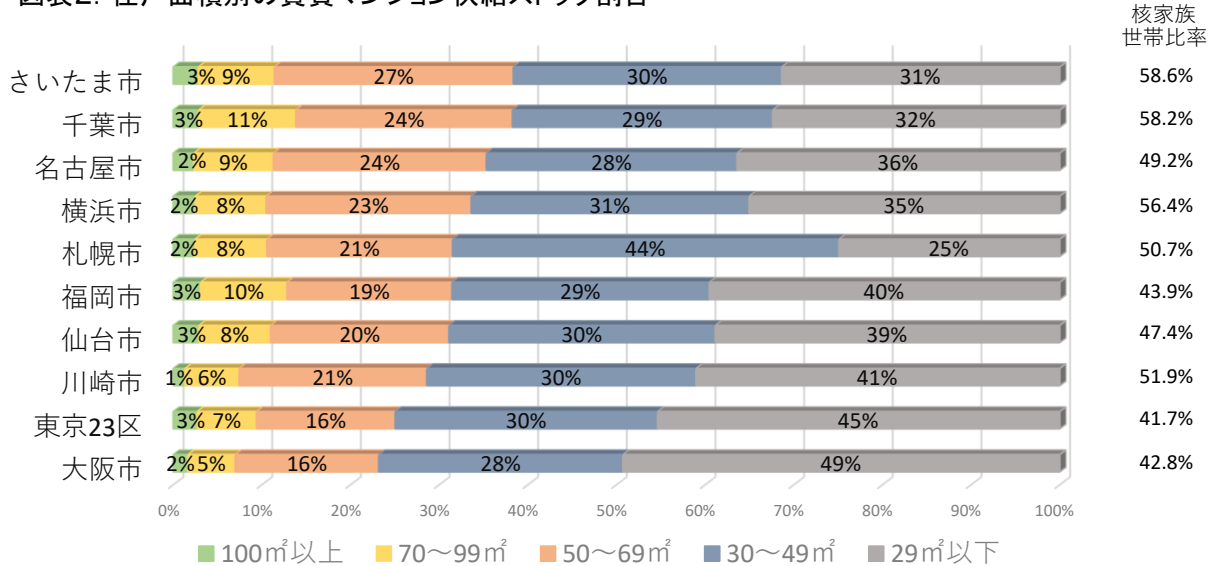
出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

まず、上図のうち、直接的に賃料上昇に影響を与える空室率の動向を確認する。J-REIT保有物件の空室率は、コロナ禍以降、東京23区・大阪市ともにファミリータイプが全タイプの中で最も低い。特に大阪市では2021年以降、他のタイプの空室率が4%程度の中、ファミリータイプは2%を下回っている。広さを求める旺盛な需要に対してファミリータイプの供給ストックが少ない状況にある。

これについて、総務省「住宅・土地統計調査(2018年)」で、賃貸マンションの住戸面積別の供給ストック割合を見ると、大阪市や東京23区は、50㎡以上の割合が少ない(図表2)。一方、さいたま市・千葉市・横浜市は、50㎡以上の割合が高い。これらのエリアは、都内通勤者のベッドタウンとしての機能が強く、核家族(夫

婦のみ、夫婦と子から成る世帯等)が多い。これまでは、このような都市による世帯構成の違いに合わせて、首都圏中心部では単身者向けの供給が、首都圏郊外部では核家族世帯向けの供給が多く行われ、それが現在の供給ストック割合に表れている。

図表2. 住戸面積別の賃貸マンション供給ストック割合



出所)総務省「住宅・土地統計調査(2018年)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

需要面では、分譲マンションの発売価格高騰による買い控えが影響しているとみられる。2022年の分譲マンション発売価格は、2019年比で東京23区+13%、大阪市+27%の上昇、かつ供給量は過去よりも少なく、購入可能な層は限定的となっている。このため、分譲マンションの購入を検討していた層が賃貸に留まっており、これがファミリータイプの賃貸需要の増加に繋がっているとみられる。収入面でも夫婦の共働き世帯が増加し、賃料負担力は高まっているため、過去よりもファミリータイプの比較的高い賃料を支払える世帯は多いと考えられる。

そのほか、資産保有や投資を目的とした分譲マンションの購入者が増加しており、この分譲マンションが賃貸されていることの影響も無視できない。賃貸マンションよりも専用部の仕様や共用部のサービスの水準が高い分譲賃貸は、ファミリータイプの賃料を押し上げている。

このようにファミリータイプの需給動向を見ていくと、過去とは異なる要因が存在しており、ファミリータイプの賃料坪単価がシングルタイプを上回るエリアも増えてきている。これまで同様に投資効率や需要量を重視して供給を行う場合は、供給のあり方を見直す局面といえる。

※マンション賃料の動向については <https://www.smtri.jp/market/mansion/> をご参照ください
 マンション賃料データの提供: アットホーム株式会社 <https://business.athome.jp/service/mansionchinyoindex/>

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に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、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。