

東京カンテイ 分譲マンション賃料を築年区分ごとに集計してそれぞれの賃料推移を比較

築 3 年以内の賃料水準は市況の影響で大きく変動 12 年末以降は新築事例増で大幅上昇

新築供給が多い東京 23 区や大阪市での平均賃料の推移は築浅事例から影響を受けやすい

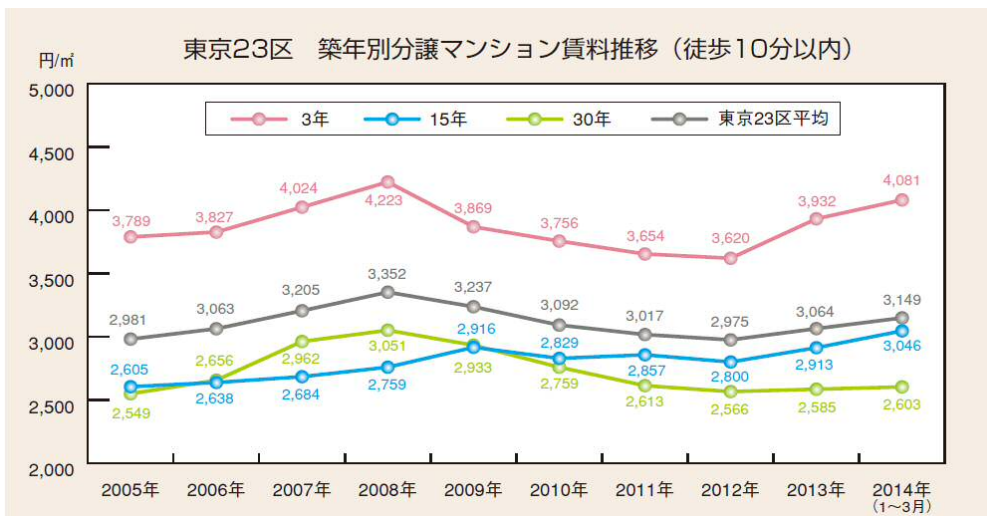
三大都市圏の各主要都市において、築年数が異なることで分譲マンションの賃料推移やその水準にどのくらい違いが生じるのかについて、所要時間区分を“徒歩 10 分以内”に限定して各築年区分での賃料を比較した。

【特徴の概略】

- 築年区分の中でも最も築年数が浅い築 3 年以内の区分(以下、「3 年」と記す)は市況の影響を受けやすく、振幅も大きい。特に大都市圏中心都市ではその傾向が強く出ている。
- 新築マンションの供給自体が多い東京 23 区や大阪市における平均賃料は、「3 年」など築年数が浅く賃料水準が高い事例に影響を受けやすい。
- 「15 年」や「30 年」は、他の築年区分の事例数が増加・減少しても直接的な影響が小さいため、賃料水準も概ね安定推移している。
- 「15 年」の事例数は他の築年区分に比べて豊富であり、上記の通り賃料動向に対して外的な影響が限定的であることから、エリアの相場賃料を俯瞰する際には一定の目安となり得る。

<東京 23 区>

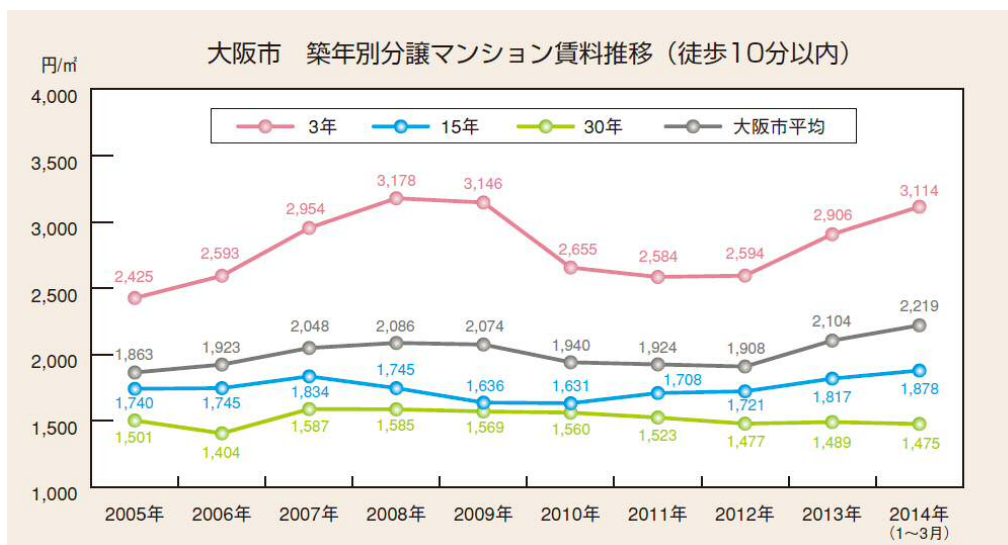
東京 23 区に分譲マンション賃料推移のグラフを見ると、平均値は 2008 年に直近 10 年間のピークである 3,352 円/㎡を記録し、それ以降は下落傾向で推移して 2012 年には 2,975 円/㎡と 7 年ぶりに 3,000 円/㎡を下回った。しかし、翌 2013 年には上昇に転じて、2014 年時点では 3,149 円/㎡まで戻している。



築年区分ごとの推移になると、「3 年」は平均を 700～800 円/㎡程度上回る水準で推移している。また、2013 年以降の上昇率は際立っており、平均との差も拡大している。東京 23 区をはじめ大都市中心部では、2012 年末以降において竣工後間もないタイミングで新築マンションの一部住戸が賃貸に出されるケースが増加し、このことが「3 年」という築年数が浅い区分の賃料水準を大幅に押し上げる要因となっている。一方、「15 年」のピークは平均や他の築年区分に比べて 1 年遅い 2009 年で、その後の下落度合いは比較的小さい。賃料水準自体は平均を常に下回っているが、その差は徐々に縮小している。2013 年以降は全ての築年区分で賃料が上昇しているものの、「30 年」に限っては僅かな上昇に留まっており、他の築年区分との賃料水準の差は拡大しつつある。

＜大阪市＞

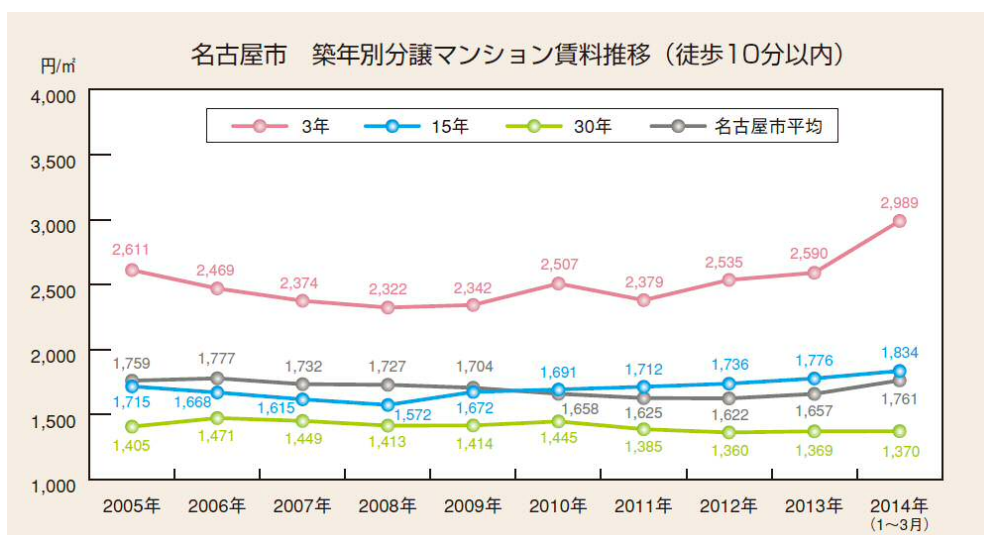
大阪市平均の分譲マンション賃料推移は、ミニバブル期前後の動向や直近での上昇傾向といった点で東京 23 区と非常に良く似た傾向を示している。2013 年以降の上昇傾向は、市況の改善もさることながら東京 23 区と同様に「3 年」の事例数増加(特に新築マンションからの賃料事例)が大きく影響していると考えられる。「3 年」の賃料推移は、ミニバブル期や景況感が改善されつつある直近にかけては明らかに上昇し、反対に景気が悪化する局面では大幅に下落する傾向にあることから、市況の動きに対して敏感に反応しやすいとみられる。また、「15 年」が 2011 年を境に上昇基調で推移している一方で、「30 年」は 2007 年以降一貫して下落しており、最近では上昇傾向で推移している他の築年区分との差が拡大しつつある。



「3 年」の事例数増加(特に新築マンションからの賃料事例)が大きく影響していると考えられる。「3 年」の賃料推移は、ミニバブル期や景況感が改善されつつある直近にかけては明らかに上昇し、反対に景気が悪化する局面では大幅に下落する傾向にあることから、市況の動きに対して敏感に反応しやすいとみられる。また、「15 年」が 2011 年を境に上昇基調で推移している一方で、「30 年」は 2007 年以降一貫して下落しており、最近では上昇傾向で推移している他の築年区分との差が拡大しつつある。

＜名古屋市＞

いずれの築年区分でもミニバブル期の賃料上昇は見られず、また平均や「30 年」に至っては直近 10 年間一貫して下落が続いている。一方、「3 年」や「15 年」では市況の改善とともに賃料水準が強含んでおり、2008 年頃を境に緩やかな上昇傾向を示している。特に「3 年」は東京 23 区などと同様に、投資目的で購入された新築マンションからの賃料事例数が増加したことで 2014 年時点での賃料水準は前年から 400 円/㎡近くも上昇し、同築年区分に限って見れば大阪市(3,114 円/㎡)や神戸市(3,011 円/㎡)の賃料水準に迫ってきている。名古屋市の分譲マンション賃貸市場は、東京 23 区に比べると概ね 10 分の 1 の規模に留まっており、新築マンションからの賃料事例など特定の事例が増加した場合に、賃料水準に対する影響が相応に大きく出てしまう点について留意する必要がある。



示している。特に「3 年」は東京 23 区などと同様に、投資目的で購入された新築マンションからの賃料事例数が増加したことで 2014 年時点での賃料水準は前年から 400 円/㎡近くも上昇し、同築年区分に限って見れば大阪市(3,114 円/㎡)や神戸市(3,011 円/㎡)の賃料水準に迫ってきている。名古屋市の分譲マンション賃貸市場は、東京 23 区に比べると概ね 10 分の 1 の規模に留まっており、新築マンションからの賃料事例など特定の事例が増加した場合に、賃料水準に対する影響が相応に大きく出てしまう点について留意する必要がある。