

◎都心賃貸マンション、人口流入で賃料上昇
——リーシングコンサル調べ、5区すべてで

賃貸住宅運営のコンサルティングなどを手掛けるリーシング・マネジメント・コンサルティング㈱（東京・港区、齊藤晃一社長）は、過去5年・都心5区における賃貸マンションの募集戸数、平均募集坪単価の推移をまとめた。5区への人口流入に伴い、募集在庫が著しく減少しており、5区すべてで、5年前より平均募集坪単価が上昇したことがわかった。

調査対象は、リートなどのファンドが運用対象とする築10年以内、鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造の賃貸マンション。11年3月以降の募集戸数・平均募集坪単価と人口動態を関連づけた。この5年で最も人口増加した千代田区では、11年3月～16年3月に23・6%増加。その間、募集戸数は47・3%減少し、平均募集坪単価は、11年3月の1万4508円から16年3月には1万5846円と9・2%上昇した。2番目に人口増加がみられた港区は、5年で人口が18・2%増。募集戸数は36・7%減少し、募集坪単価は1万6198円と4・5%上昇。中央区は、人口が15・5%増。募集戸数は50・5%と大幅に減少し、平均坪単価平均は1万3961円と上昇率は5・1%。

また、渋谷区は、人口が9・9%上昇し、募集戸数は50・5%減少。平均募集坪単価は1万6435円と平均で5区最高、賃料上昇率も9・5%と5区で最も高かった。新宿区は、人口が3・2%上昇、募集戸数は39・1%減少し、平均坪単価は1万4168円と2・9%上昇した。調査では、貸家建築着工戸数にも触れた。同社の齊藤晃一CEOは、「都心5区は人口流入が続いているが、新規供給が少なく、中央区を筆頭に賃料上昇トレンドがみられた。高稼働も続いており、キャップレートも低下している」としている。