



都心大型物件で増える「定期借家」。 ハイグレード物件ではスタンダードに

2019年度中、「不動産情報サイト アットホーム」に掲載された東京23区の賃貸物件全体に占める定期借家物件の割合は、マンション・アパートとも5%前後。しかし、専有面積70㎡超の大型ファミリー向きマンションに限るとその割合は25.9%まで拡大します(図表1)。そこで今回は、「定期借家物件」の傾向について深掘りします。(本文中の「家賃」は【賃料+管理費+共益費】を意味します)

平均家賃は普通借家を上回る

東京23区における大型ファミリー向きマンションの募集状況を見ると、定期借家物件は都心に集中しており、港区・新宿区・渋谷区の3区で23区全体の供給戸数の4割強を占めた。またその平均募集家賃は普通借家を大きく上回っている(図表2)。

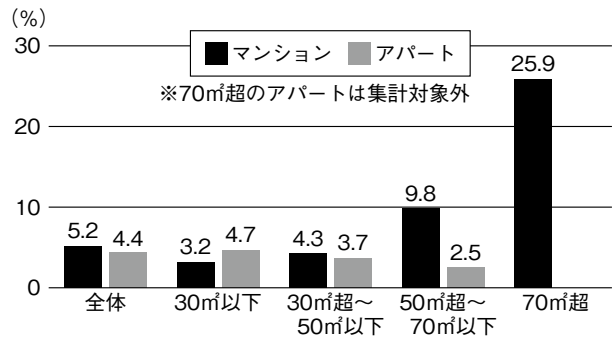
定期借家物件が最も集中した港区の募集物件数を建物の総階数別に見てみると、普通借家物件では低層マンションの募集が多いのに対し、定期借家物件では6割近くが20階建て以上の高層タワーマンションだった(図表3)。

東京23区で大型ファミリー向きマンションを多く仲介する不動産会社によると、滞納リスクの回避や資産価値保全の観点から定期借家契約を用いる機会が増え、特に都心の高級マンションではその傾向が顕著だという。

定期借家物件といえバリケーションというイメージも強いが、都心では高グレードな物件における契約形態のトレンドにもなりつつあり、そこでは貸主・借主双方の合意があれば住み続けることのできる再契約型が用いられているという。高グレード物件での活用の多さが、定期借家物件の平均家賃上昇を牽引する一因となっているようだ。

※「首都圏の賃貸マンション・アパートにおける『定期借家物件』の募集家賃動向(2019年度) 発行：アットホーム 分析：アットホームラボ」は、下記サイトの「市況レポート」からご覧いただけます。

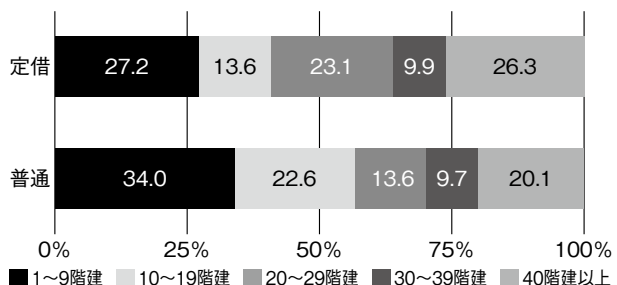
図表1 東京23区 賃貸物件の面積帯別定期借家物件の割合



図表2 東京23区 大型ファミリー向きマンション定期借家物件の区別割合上位5区の平均家賃と普通借家契約との家賃差

順位	区名	23区内での募集占有率		平均募集家賃		
		定借	普通	定借	普通	差 (定借-普通)
1	港区	25.0%	11.8%	54.90万円	45.63万円	9.27万円
2	新宿区	9.6%	5.2%	45.96万円	33.49万円	12.47万円
3	渋谷区	8.6%	7.5%	50.57万円	44.60万円	5.97万円
4	品川区	4.6%	5.2%	37.90万円	32.90万円	5.00万円
5	千代田区	3.2%	2.7%	51.80万円	47.84万円	3.96万円

図表3 港区の大型ファミリー向きマンションにおける契約形態別階建て割合



[アットホームラボ株式会社]

不動産市況に関する分析・レポート発信やデータハンドリング技術を用いた分析支援のほか、画像認識や自然言語処理など不動産分野の課題解決に適したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。 <https://www.athomelab.co.jp>