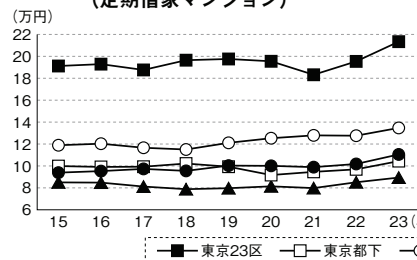
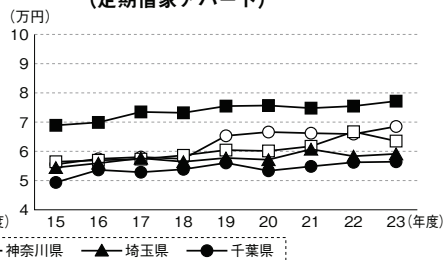




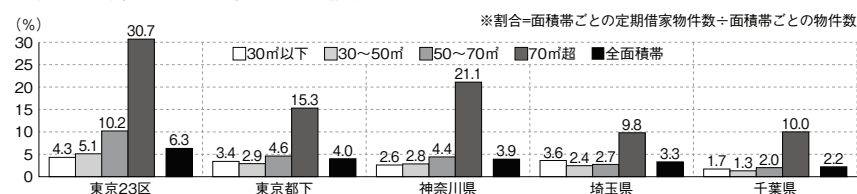
2023年度 定期借家物件の募集家賃動向（首都圏）

マンション・アパートともに家賃は上昇傾向。 普通借家に比べ定期借家の上昇が目立つ

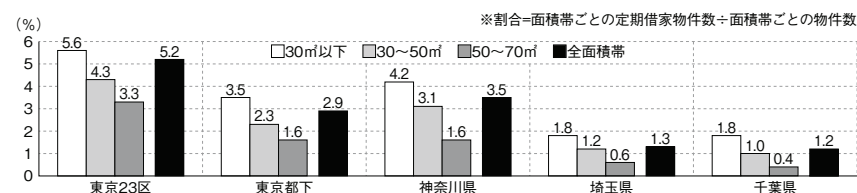
今回は、アットホーム(株)が公表した「定期借家物件の募集家賃動向(2023年度)」(分析:アットホームラボ(株))を取り上げる。同社の不動産情報ネットワークで消費者向けに登録・公開された、23年度(23年4月～24年3月)の首都圏の定期借家物件の募集家賃の動向と、賃貸マンション・アパートに占める定期借家物件の割合などについて紹介する。

図表1 平均募集家賃の推移
(定期借家マンション)図表2 平均募集家賃の推移
(定期借家アパート)

図表3 賃貸マンションに占める定期借家物件の割合



図表4 賃貸アパートに占める定期借家物件の割合



賃貸マンションの家賃上昇率は定期借家が普通借家を上回る

東京23区の家賃マンションを定期借家と普通借家に分類し、シングル向け(30㎡以下)とファミリー向け(50㎡超～70㎡以下)の平均家賃、平均家賃の2015年度比の推移をグラフ化した(図表5)。

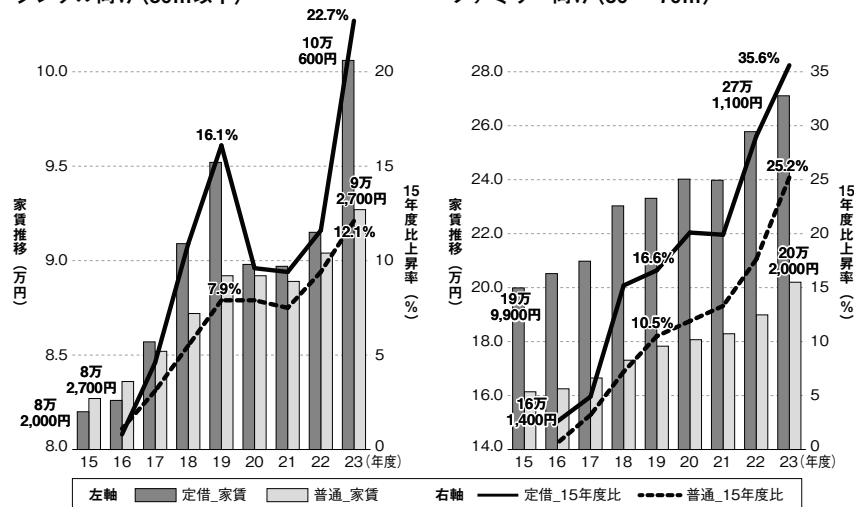
まず平均家賃を見てみると、家賃の上昇がコロナ禍(20年)にやや下落するも、コロナ禍の収束(22～23年)とともに再び上がり始めた。

次に15年度比で家賃の上昇率を見ると、23年度のシングル向けにおいて定期借家の15年度比の上昇率は22.7%であるのに対し、普通借家では同12.1%と10.6ポイントもの差があった。ファミリー向けでは定期借家が同35.6%であるのに対し、普通借家は同25.2%と10.4ポイントの差があり、いずれの面積帯も定期借家の上昇率が普通借家を上回った。

図表5 家賃推移・15年度比上昇率(23区・マンション)

シングル向け(30㎡以下)

ファミリー向け(50～70㎡)

担当者は
こう見る!

定期借家の家賃上昇は、外国人向け物件の増加が一因

シングル向け定期借家物件では、短期の留学生や外国人社員をターゲットに礼金や敷金などの初期費用を不要とする代わりに、家賃を高めに設定する物件が増えている。ファミリー向け定期借家物件では、外国人を含む富裕層をターゲットとし、グレードの高い物件の資産価値保全のため、定期借家契約とするケースが多くなっている。このように、シングル・ファミリーともに従来の定期借家の使い方に加えて外国人向けに賃貸される物件が増えてきていることが、家賃上昇につながっている一因と考えられる。(アットホームラボ データマーケティング部 津本辰吉)

※詳しくは、下の二次元バーコードを読み取り、「定期借家物件の募集家賃動向(2023年度)」からご覧ください。

[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。

