



賃貸マンション「駐車料」の経年推移

建物の築年数に比例して利用料も下落。 家賃との総額を下げたい意向も？

アットホーム(株)は、2022年上半期に問い合わせが多かった設備について、不動産会社にアンケートを実施。その結果を集計した「不動産のプロが選ぶ!『2022年上半期 問合せが多かった条件・設備～賃貸編～』ランキング」を公開した。今回は上位に入った中でも、「駐車場」の利用料に焦点を当てて考察し、その経年推移を分析した。

(参考資料) 22年上期に問い合わせの多かった賃貸居住用物件の設備等

順位	設備	22年上半期	21年下半期
1	インターネット接続料無料	50.9	37.6
2	駐車場	39.5	—
3	オートロック	33.6	29.9
4	モニタ付インターホン	29.8	26.1
5	宅配ボックス	26.9	25.0

出典：アットホーム(株) 不動産のプロが選ぶ!『2022年上半期 問合せが多かった条件・設備～賃貸編～』ランキング

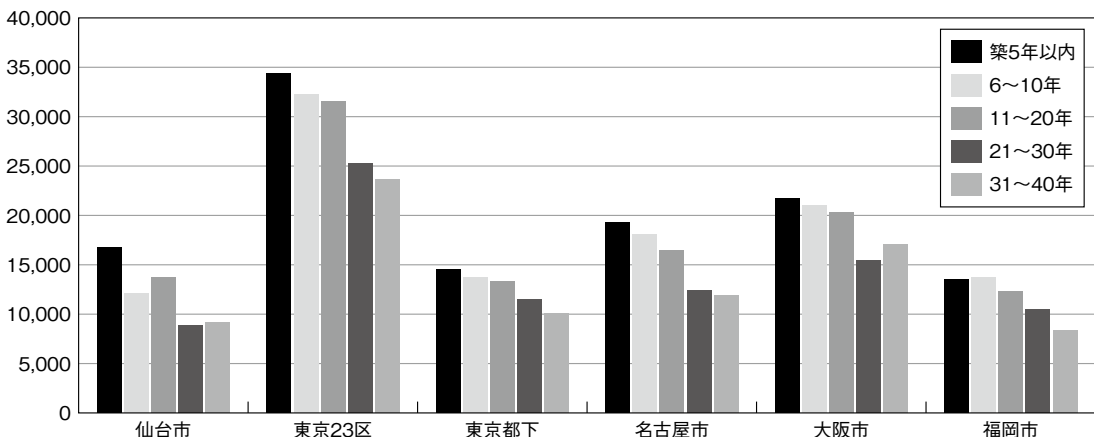
調査対象：「22年1～6月の間に、賃貸居住用物件を探しているお客さまを担当したことがある」と回答した全国のアットホーム加盟店 1,016店

東京23区では築後30年ほどで3割超下落

賃貸マンションに付随する駐車場について詳しく見たところ、月の平均利用料(以下、駐車料)は東京23区が3万485円と最も高く、大阪市1万9,833円、名古屋市1万6,106円という順で、地価や家賃の水準に比例した順位になっている。

興味深いのは、マンションの建築後経過年数(以下、築年数)が経つにつれて駐車料が下落していることだ。築5年以内と築31～40年を比較すると大阪市では2割超、首都圏等それ以外の都市では3割超も下落している(図表1 実数は右頁参照)。

図表1 築年数帯別 駐車料



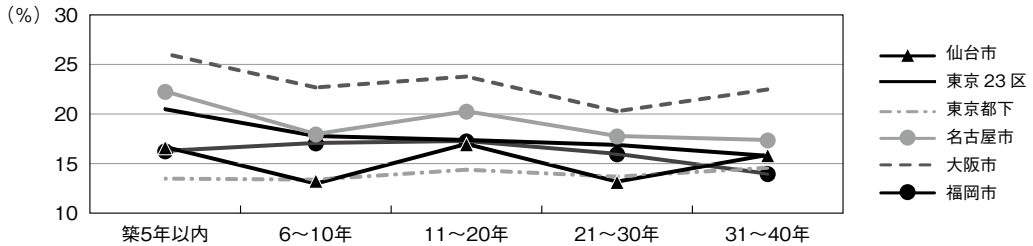
出典：「不動産情報サイト アットホーム」で2022年8月に公開された賃貸マンション(駅徒歩10分以内、5～200㎡)を基に集計

家賃との相対比も経年で低下傾向に

家賃に対する駐車料比率（駐車料÷家賃）の平均は、大阪市が24.1%で最も高く、名古屋市20.2%、東京23区18.3%という順となった。また、築年数の経過と比例して駐車料比率は低下傾向となっている（図表2）。

築5年以内と築31～40年の家賃と駐車料の変化率は、東京23区で家賃はマイナス10.8%なのに対し駐車料はマイナス31.2%と駐車料の下落幅の方が大きく、ほとんどのエリアで同様の傾向が見られた。

図表2 築年数帯別 家賃に対する駐車料比率



エリア	内容	築5年以内	6～10年	11～20年	21～30年	31～40年	平均	築5年以内／31～40年の変化率
仙台市	家賃(円/月)	100,092	92,006	80,236	66,272	57,407	74,378	-42.6%
	駐車料(円/月)	16,808	12,087	13,716	8,822	9,202	11,602	-45.3%
	駐車料比率	16.8%	13.1%	17.1%	13.3%	16.0%	15.6%	
東京23区	家賃(円/月)	166,739	180,043	180,039	148,188	148,677	166,251	-10.8%
	駐車料(円/月)	34,357	32,248	31,522	25,249	23,643	30,485	-31.2%
	駐車料比率	20.6%	17.9%	17.5%	17.0%	15.9%	18.3%	
東京都下	家賃(円/月)	107,002	101,340	91,859	83,267	68,413	83,299	-36.1%
	駐車料(円/月)	14,583	13,709	13,325	11,506	10,043	11,792	-31.1%
	駐車料比率	13.6%	13.5%	14.5%	13.8%	14.7%	14.2%	
名古屋市	家賃(円/月)	86,323	99,844	80,738	69,741	68,312	79,835	-20.9%
	駐車料(円/月)	19,306	18,066	16,478	12,460	11,928	16,106	-38.2%
	駐車料比率	22.4%	18.1%	20.4%	17.9%	17.5%	20.2%	
大阪市	家賃(円/月)	83,188	91,974	84,843	76,037	75,562	82,334	-9.2%
	駐車料(円/月)	21,766	21,003	20,319	15,476	17,074	19,833	-21.6%
	駐車料比率	26.2%	22.8%	23.9%	20.4%	22.6%	24.1%	
福岡市	家賃(円/月)	82,505	79,991	70,706	64,831	58,882	72,185	-28.6%
	駐車料(円/月)	13,501	13,772	12,311	10,461	8,323	11,921	-38.4%
	駐車料比率	16.4%	17.2%	17.4%	16.1%	14.1%	16.5%	

出典：「不動産情報サイト アットホーム」で2022年8月に公開された賃貸マンション（駅徒歩10分以内、5～200m）を基に集計

担当者はこう見る！



経年劣化の起きにくい駐車場においても、マンションの築年数に伴って値下がりすることがデータで示された。これは、自動車を所有する人は家賃と駐車料の合計予算で物件を探すため、付帯設備である駐車料を減額することで家賃そのものへの影響を抑えつつ、競合物件より総額を下げる狙いがあると考えられる。こうしたオーナーのリスクヘッジが数値に表れたのではないだろうか。（アットホームラボ(株)データマーケティング部 津本 辰吉）

[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。

