

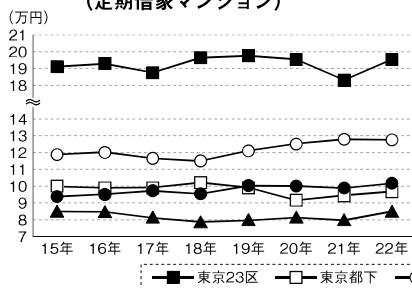


2022年度 定期借家物件の募集家賃動向（首都圏）

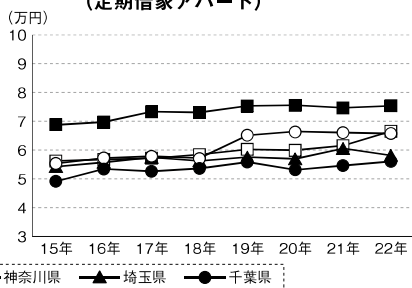
マンション・アパートとも上昇傾向。
マンションでは東京23区の家賃が突出

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（2022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、22年度（22年4月～23年3月）の首都圏の定期借家物件における募集家賃の動向、および賃貸マンション・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)

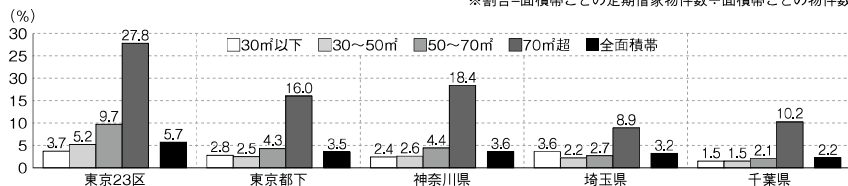


図表2 平均募集家賃の推移
(定期借家アパート)



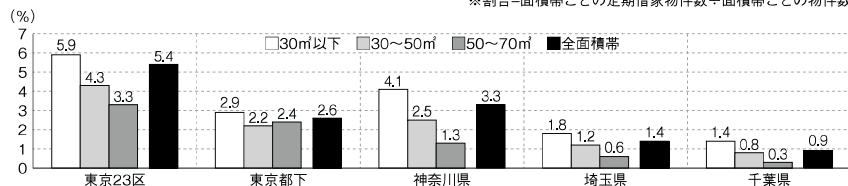
図表3 賃貸マンションに占める定期借家物件の割合

※割合=面積帯ごとの定期借家物件数÷面積帯ごとの物件数



図表4 賃貸アパートに占める定期借家物件の割合

※割合=面積帯ごとの定期借家物件数÷面積帯ごとの物件数



23区のシングル向け定期借家アパートは普通借家より低家賃

賃貸アパートに占める定期借家物件の割合はシングル向け（30㎡以下）が最も高い（図表4）。そこでシングル向け定期借家アパートが首都圏全体の半数以上を占める東京23区を例にその特徴を探ってみた。

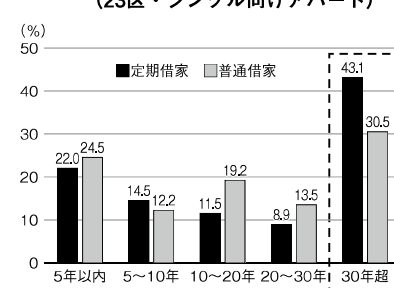
まず平均家賃を見ると、定期借家は普通借家より約2,000円低い（図表5）。これを築年帯別にみると、普通借家より平均家賃が低いのは「5～10年」と「30年超」だが、特に「30年超」の差額は2,328円と大きく、築古物件が定期借家の平均家賃を大きく押し下げていることが分かる（図表6）。実際に築30年を超える物件では物件情報に「24年までの定期借家のため、賃料抑えめ」といった文言も見られ、相場より賃料を低く設定しているケースが見られた。

また、物件数割合を築年帯別にみると、定期借家は「30年超」の割合が突出して高く、普通借家と比べても10ポイント以上高い（図表7）。これはアパートの税法上の耐用年数が20～30年程度であり、耐用年数経過以降は減価償却がなくなることから建て替えを検討するオーナーが増え、定期借家契約に切り替えることが一因と考えられる。

図表5 平均家賃差額（23区・シングル向けアパート）

定期借家	普通借家	差額(定借-普通)
65,181円	67,172円	▲1,991円

図表7 築年帯別物件数割合
(23区・シングル向けアパート)



図表6 築年帯別平均家賃差額
(23区・シングル向けアパート)

築年帯	定期借家	普通借家	差額(定借-普通)
5年以内	75,836円	73,864円	1,972円
5～10年	72,383円	72,944円	▲561円
10～20年	73,455円	72,115円	1,340円
20～30年	64,852円	64,669円	183円
30年超	55,157円	57,485円	▲2,328円

「資産価値保全」と「スムーズな退去」が目的に

同じテーマを取り上げた本誌22年8月号では、高額家賃のファミリー向けタワーマンションで、資産価値保全の観点から定期借家契約が用いられるケースが多いことを紹介した。今回は取り上げなかったが、同様の事例はアパートにおいても神奈川県を中心に見られており、資産価値保全を目的とした定期借家契約は物件種目を問わず行なわれている。

一方、今回紹介したような築古物件の建て替え時のスムーズな退去を見据えた定番とも言える定期借家契約も、一定数あることが確認できた。定期借家契約は、資産価値保全とスムーズな退去という大きく2つの目的で利用されている様子がうかがえる。

(アットホームラボ(株)データマーケティング部)

※レポートの全文は、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（2022年度）」からご覧ください。

[アットホームラボ株式会社]

不動産市場に関する分析・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達したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

