



# MARKET SURVEY

マーケットサーベイ

VOL. 48

～不動産市場の変化や特徴を解説～

アットホームラボ

## 既存マンションの高騰を背景に 賃貸でも家賃の上昇傾向が顕著

ファミリー向け賃貸マンションの家賃（賃料＋管理費＋共益費）が既存マンション販売価格の高騰に追従するかのようには上昇している。そこで、今後の家賃動向について「不動産情報サイト アットホーム」に掲載された物件情報をもとに探った。

※「ファミリー向け」：専有面積50～70㎡、「カップル向け」：30～50㎡

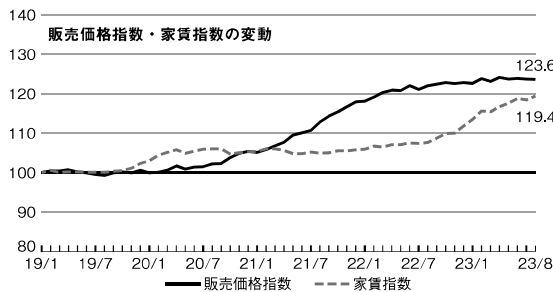
### 東京・千葉は19年以來、販売価格・家賃ともに2～3割上昇

2019年1月を100として販売価格と家賃の指数を算出。その推移を東京23区と、1都3県で最も指数が上昇した千葉県をピックアップして検証した。

ファミリー向け既存マンションの販売価格指数は、23年8月に東京23区で123.6ポイント、千葉県は134.7ポイントとなり、共に19年1月から大幅な上昇を記録。賃貸マンションの家賃指数は販売価格の動きから1～2年のタイムラグはあるものの、販売価格と同様に上昇。東京23区で119.4ポイント、千葉県で125.8ポイントと、販売価格の上昇幅よりは小幅ながら、家賃指数も約2割上昇している。

図表1 ファミリー向けマンション販売価格・家賃の指数・金額の変動（東京23区、千葉県）

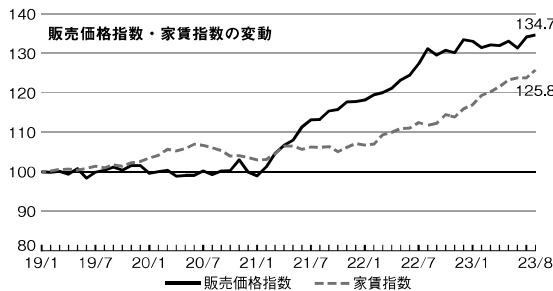
#### 東京23区



19年8月と23年8月の販売価格・家賃比較

	19年1月	23年8月	差額
販売価格 (万円)	4,444	5,493	+1,049
家賃 (万円)	18.1	21.7	+3.6

#### 千葉県



19年1月と23年8月の販売価格・家賃比較

	19年1月	23年8月	差額
販売価格 (万円)	1,761	2,371	+610
家賃 (万円)	8.6	10.8	+2.2

## コロナ禍以降、ファミリー向け賃貸マンションの需要が急増

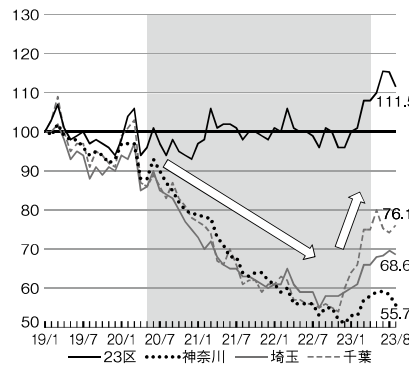
同様に19年1月を100として1都3県の募集物件数を指数化し、ファミリー向け賃貸マンションとカップル向け賃貸マンションの募集物件数の動きを比べてみた。

ファミリー向け賃貸マンションの指数はコロナ禍（※）中、東京23区では横ばいで推移しているが、神奈川県・埼玉・千葉の各県では最大約4割減少。カップル向けでは東京23区で増加した一方、3県では2割から3割減少した。これらの要因として、在宅勤務が増えたことでもう一部屋ほしいという需要が拡大したことや、在宅時間の増加に伴う住環境見直しなどで、同じ家賃でもより広い住まいが借りられる郊外エリアのニーズが増えたことにより、カップル向けからファミリー向けへの動きが強まり、空室＝募集物件が減少したことが挙げられる。

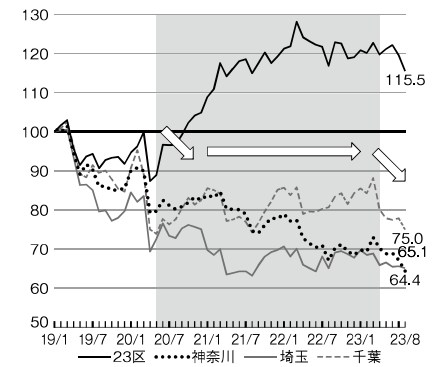
しかしコロナ禍が収束に向かい始めた22年末ごろからは、コロナ禍前の水準ほどではないが、1都3県すべてでファミリー向け物件が増加に転じている。一方、カップル向け物件は横ばいから減少傾向となり、コロナ禍での動きの揺り戻しが来ているとみられる。

※緊急事態宣言1回目（20年4月）～新型コロナウイルス感染症の5類移行（23年5月）

ファミリー向け賃貸物件 物件数推移



カップル向け賃貸物件 物件数推移



…コロナ禍（緊急事態宣言1回目から5類移行まで）の期間

担当者は  
こう見る！



募集物件増はトレンド変化の兆しか

コロナ禍後は、生活コストの高騰という新たな問題も発生している。ファミリー向けの募集物件増加は、固定費である家賃を抑えるために広い住戸からワンサイズ小さい住戸への引っ越しが増加したことによるものとも考えられ、トレンド変化の兆しと言える。また、既存マンションの販売価格もここにきて上昇トレンドから横ばい推移になってきていることから、ファミリー向けの家賃上昇もそろそろ落ち着いてくるのではないかと推測する。

（アットホームラボ 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。

