

## 高級賃貸マンション市場の動向

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、所長：山本 理）では、表題のレポートをまとめました。  
レポートの全文は、5月25日発行の「C R I」2005年6月号に掲載いたします。

2000年以降、高級賃貸マンションの供給が増加している。大規模再開発に伴う住宅供給に加えて、積極的に賃貸住宅事業に参入するデベロッパーも多くなっている。また、供給増によって、高級賃貸マンションの概念にも広がりが見られるようになった。今月号のレポートでは、首都圏における高級賃貸マンションについて、デベロッパー等へのヒアリングをもとに、市場動向をまとめた。

### ◆都内23区の都心部で賃貸住宅の供給が増加。

国土交通省が公表する住宅着工統計をみると、都内23区の都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)における貸家着工戸数は増加傾向で、2004年には1万1,978戸と1万戸を上回り、1988年以降では最多となった。特に、港区での貸家着工戸数は大幅に増加し、2004年は5,012戸と2003年(2,089戸)を2倍以上上回った。

### ◆高級賃貸マンションの市場規模が拡大。高級賃貸マンションの考え方にも変化。

デベロッパー等へのヒアリングでは、「港区内での高級賃貸マンションは、1995年の4,000戸程度から現在では1万1,000戸程度に増加している」という。2000年頃からデベロッパー各社が都心部での賃貸住宅、特に、高級賃貸マンションの供給に注力したことが背景にある。

供給増によって高級賃貸マンションの概念も拡大し、従来の、月額賃料は30万円以上、外国人赴任者等をターゲットにし、ある程度の広さを持つ高グレードの賃貸マンションという考え方から、最近では、都心部の15坪・月額家賃20万円台の物件も、高級賃貸マンションに含まれるようになってきている。

### ◆供給増加によって、入居者層も変化。日本人入居者も増加。

近年の供給増加によって、高級賃貸マンション市場にも変化が見られる。

#### ①物件の優勝劣敗がより明確化。

都心部の高級賃貸マンションは、築年の古い、規模の小さいものも多く、近年供給された大規模物件と比べると、競争力は見劣りする。その結果、都心部では新築物件へ住み替えが行なわれ、空いた物件は値下がりする。値下がりした都心部の賃貸物件に、目黒・世田谷・文京といった周辺地域の居住者が住み替える。こうした周辺地域から都心部へ、都心部では古い物件から新しい物件に住み替えるという人の移動がみられるようである。

#### ②新しい需要層として、日本人入居者が増加。

デベロッパー各社へのヒアリングでは、「供給増によって需要層も変化している。日本人の入居者が増えている」という見方が多く、月額家賃が100万円以上の最高級クラスの物件でも、日本人入居者が増えているとの声が多かった。10年前には、日本人で借りたい人もいなければ、貸し手もいなかったが、現在では日本人入居者も普通になったといわれている。

### ◆良質な賃貸住宅ストックが賃貸需要の拡大を生む。

賃貸住宅は、個人や個人に近い法人がオーナーである物件が圧倒的に多く、高級賃貸マンションといえども事情は変わらない。そのため、従来の高級賃貸マンションは、物件規模が小さく、日常の管理も見劣りし、大規模修繕や必要な更新投資も行なわれにくく、経年とともに設備・仕様等の競争力が低下し、賃料も下がるという傾向が見られた。しかし、大規模物件を中心に最近供給された物件では、長期運営を前提に適正なプロパティマネジメントと更新投資が行われている。こうしたマネジメントが浸透すれば、良質な賃貸住宅ストックが増え、それが賃貸需要を増やすことも期待できる。

資産デフレ、終身雇用の崩壊、若年リッチ層の出現といった社会環境の変化も、賃貸住宅事業には追い風である。だが一方で、都心部の月額家賃20万円台のコンパクト住戸を中心にした物件では供給過多という指摘もある。マクロの視点で見れば決して悪くない環境下、需要を取り込む物件づくりとマネジメントに、事業者の手腕が問われる。