

## 沈みゆく首都圏の賃貸住宅市場

主任研究員 藤井 和之

以前は、首都圏で賃貸住宅に入居する際には、敷金・礼金を支払うのが一般的でした。筆者が社会人になったころは、敷金2か月、礼金2か月が相場だったと記憶しています。このようなシステムは賃貸住宅の供給が増加する需要に追いつかなかった時代、家主がテナントを選べる「貸し手市場」であったことから成立していました。

ところが、バブル期、ミニバブル期、2014年～2018年にかけての賃貸住宅の大量供給により首都圏の賃貸住宅ストックは積み上がり、現在では供給過多になっています。さらに、若年層を中心とした人口の都心回帰も進んでいるため、特に郊外部では賃貸住宅のテナント確保が困難になってきました。

また、首都圏においては、同一の駅の周辺に多くの賃貸住宅が立ち並んでいます。日本の賃貸住宅は、金太郎飴のように間取りごとのレイアウトが似通っているため、賃料や最寄駅からの距離などの住環境が同等であれば、極端な言い方をすると、どの賃貸住宅を選択しても大差ないという状況です。

今や多くの場合、賃貸住宅の選択権はテナント側にあるのです。賃貸住宅市場は「借り手市場」に移行したと言っても過言ではありません。

このような状況下で他の賃貸住宅との差別化を図る場合は、賃貸条件を引き下げるしかありません。ただし、賃料水準の引き下げは、ボディブローのように収益に影響してきますので、まず引き下げるのは一時費用からということになります。

これが、テナントの支払う敷金・礼金が引き下げられている背景となります。需要が旺盛で競争力の高い地域であれば、敷金・礼金のレベルをそれほど引き下げなくともテナントを確保することが可能です。一方で、供給過剰でテナント確保が非常に困難な地域では、敷金・礼金のレベルを大きく引き下げる必要があります。

つまり、敷金・礼金のレベルは市場の強弱を測るバロメーターとなるのです。

図1は、直近3年間の賃貸住宅データを用いて、100mメッシュ内の敷金+礼金の月数平均を算出し色分けして作成した首都圏の敷金+礼金メッシュマップです。

ここから、首都圏では全体的に敷金・礼金を受領できなくなっていることがわかります。また、敷金+礼金が1.0カ月分未満、つまり敷金・礼金がほとんど受領できていないメッシュが集中している（市場が悪化している）地域も読み取れます。

東京都では荒川沿いの葛飾区・足立区・江戸川区、2000年以降大量の大学キャンパスが移転した多摩地域、神奈川県では川崎市から横浜市にかけての湾岸沿いの地域と多摩地域、埼玉県ではさいたま市の中心部を除く武蔵野線の外側の地域、千葉県では千葉市の中心部を除く武蔵野線の外側の地域がこれにあたります。これらの地域は、需要の減退や供給過剰で市場が傷んでいる可能性が高い地域です。

一方で、山手線の内側、渋谷から下北沢にかけての井の頭線と小田急線に挟まれた地域、中央区・江東区の湾岸部、二子玉川から武蔵小杉にかけての多摩川沿いの地域、荻久保から吉祥寺にかけての中央線沿線では、敷金+礼金を2か月分以上受領できている地域が多く、比較的市場が良好であると考えられます。

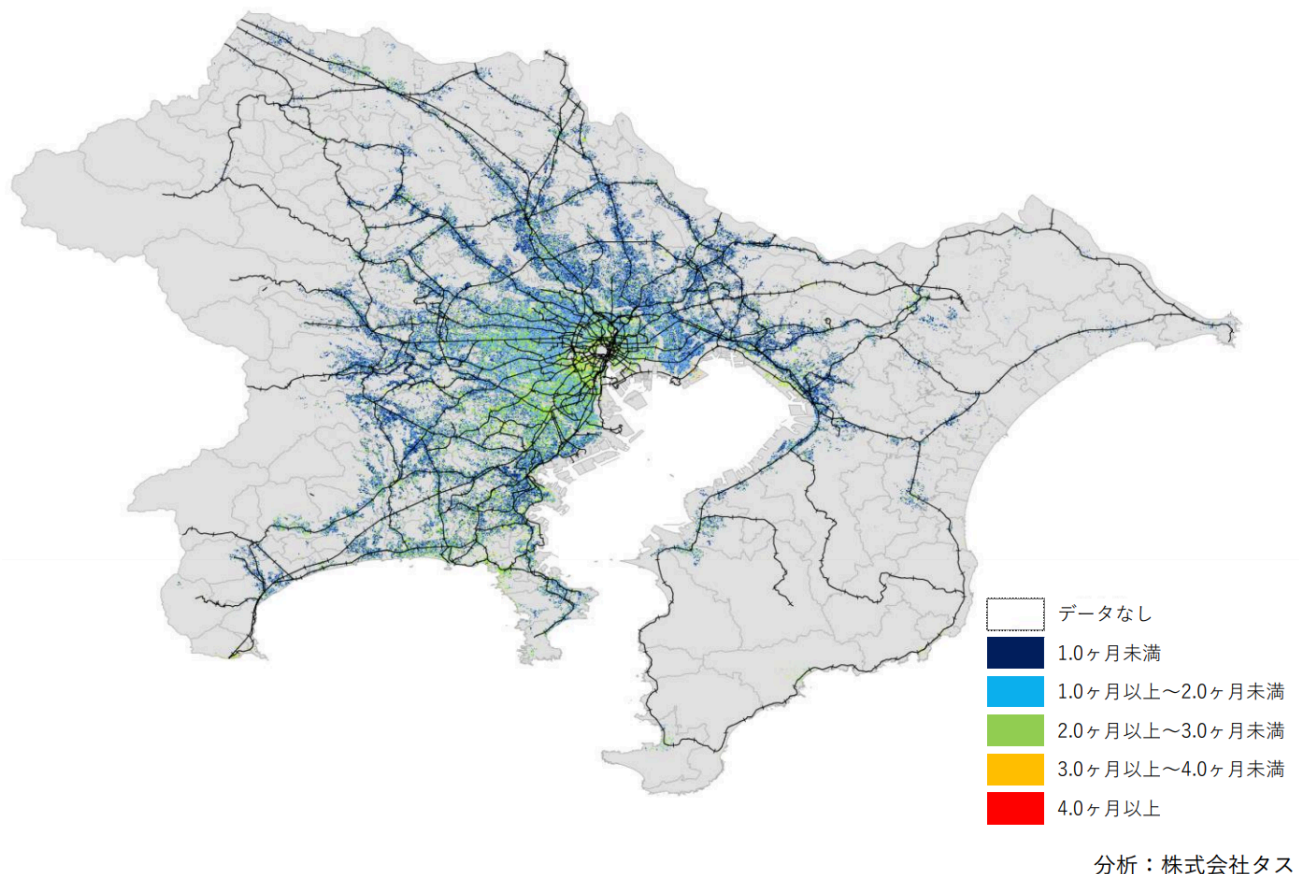


図1 直近3年間の敷金+礼金メッシュマップ

図2は、ミニバブル期（2005年～2008年）の賃貸住宅データで作成した首都圏の敷金+礼金メッシュマップです。

ミニバブル期には多くの地域で、敷金+礼金を2カ月分以上受領できていました。山手線の内側では、敷金+礼金を4ヶ月分以上受領できていた地域も多く存在していました。

図1と図2を比較すると、首都圏の賃貸住宅市場は、ミニバブル以降に急速に悪化したことがわかります。

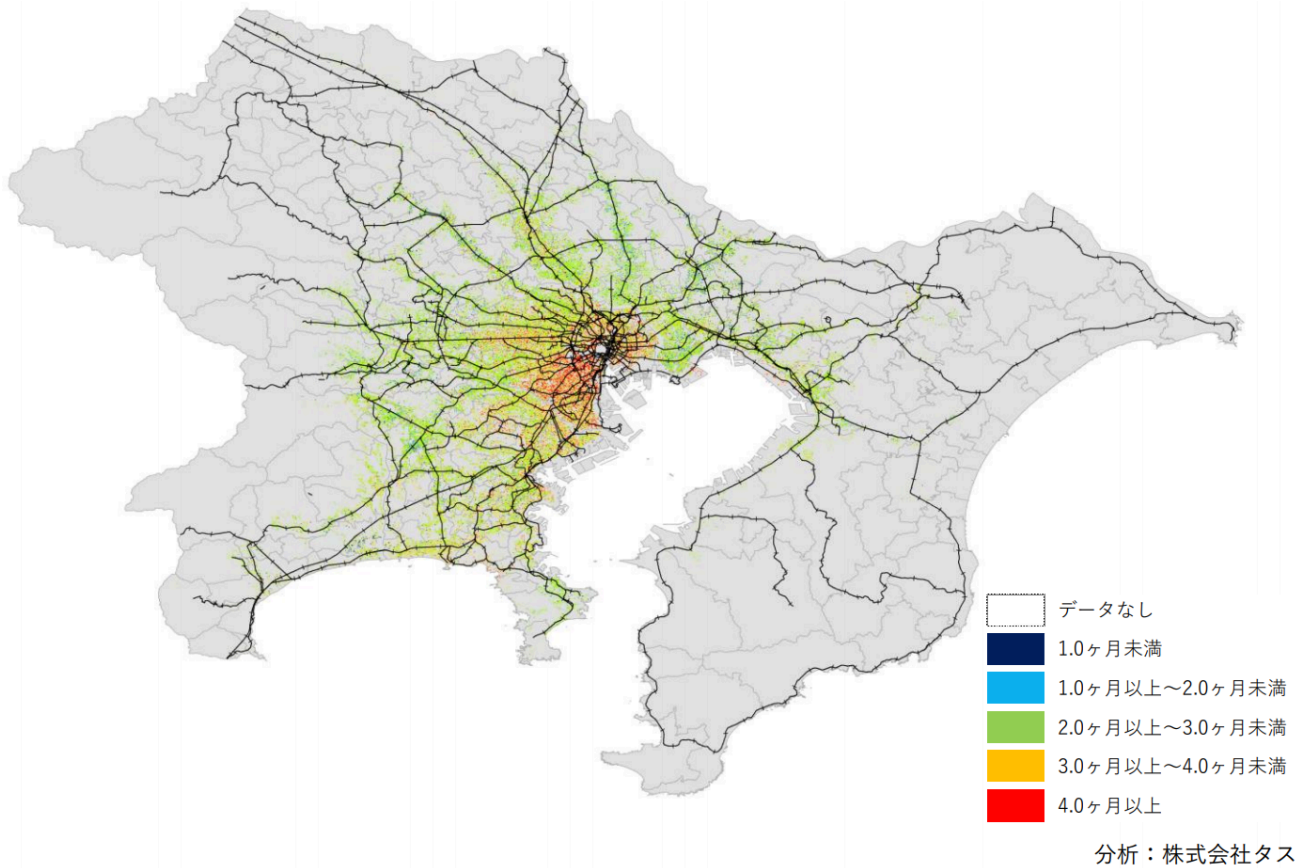


図2 ミニバブル期（2005年～2008年）の敷金+礼金メッシュマップ



本資料の無断転載・転用等をご遠慮ください。

**お問い合わせ**

株式会社タス

TEL : 03-6222-1023

Mail : [tas-marketing@tas-japan.com](mailto:tas-marketing@tas-japan.com)

Web: <https://corporate.tas-japan.com/contact/>