

震災、長引く不況が影響

首都圏 賃貸市況 下落圧力強まる

賃貸住宅市場は繁忙期を迎えた。長引く景気低迷で空室の増加や家賃の下落傾向が続く中、昨年3月、東日本大震災が襲った。貸手、需要者、更に仲介・管理業者を含め、少なからず影響を受けた。市場調査機関などによると、首都圏では昨年1年間で物件成約数自体は増えているものの、家賃は下落が続ぎ、礼金・敷金という一時金も減少。従来からの傾向は変わらず、震災で拍車がかかったとも言える。厳しさの中で表れた変化などにスポットを当てた。



賃貸繁忙期を迎えたが、「例年以上に厳しい」といった声が多く聞かれる(写真はイメージ)

「例年以上に厳しい」といった声が多く聞かれる今年の賃貸繁忙期。アットホームが11年秋に実施した調査によると、首都圏の学生1人暮らしの平均賃料は5万8700円、社会人で6万4900円だった。いずれも1年前と比べて下落している状況だ。東京・荻窪や高円寺エリア

を中心に賃貸事業を手掛ける老舗不動産会社(東京都杉並

大学や専門学校が集まる、東京・高田馬場駅周辺。各不動産店舗の前に立てかけられた看板広告には、3万4千円台、中にはシャワー付きで2万円台のワンルームアパートも。地元業者の声を総合すると、学生の希望する平均賃料は5万円台後半、6万円台。しかし

ワンルームで2万円台

地方出身者減る学生街

震災の影響で景気低迷に拍車がかかり、「二極化が一層進んだ。4万円台を希望する層は、そこから(予算上限を)動かさない」(高田馬場の賃貸業者)。また、地方から入京する学生の数自体が減少し

ている模様。地元で被災し上京を断念せざるを得なかった東北の学生だけでなく、「関西以西の出身者が明らかに減った」(早稲田の賃貸業者)との声も聞かれ、地元志向の全国的な広がりがうかがえる。一方、耐震性を重視する風潮は落ち着きを見せつつあった

が、首都圏の下型地震の高い発生確率が相次いで報じられたこと。繁忙期中は特に強気の姿勢を崩さない家主が以前は多数、アパートの場合は施工会社を確認する姿が目立ち、既に居住中の学生の中には同じマンションの下階に移ったケースもあるという。

東京都府中市。京王線府中駅前の発展ぶりは東京都下の中でも指折り、人気エリアの1つだ。ただ、「お客様の条件設定が厳しい。なかなか入居が決まりにくい」(地元不動産会社)のが現状だ。低い賃料を希望するが、間取りや設備はそれなりのク

区では、「今年の繁忙期は、最初から希望賃料を抑える傾向が強まっている」と話す。都心へのアクセスが良く、また、住宅エリアとしての環境の良さも兼ね備えた人気の高い同エリアだが、「5万円台で探しにくる単身者が特に多い」。昨年からのような

傾向が感じられたというが、今年は更に顕著になっているようだ。京王線明大前駅で展開している不動産会社(東京都世田谷区)でも、「学生は5万円台から話をしに来る。とにかくクロス賃料の安さを第一に考えた流れ」と今年の動きを

指摘する。京王線の特急電車で新宿まで1駅・約5分の場所だが、「社会人でも6万7万円台、特に6万円台の希望者が多い。これまでにない下ブレ」という。

経済ムードが悪化

不動産業界では、この希望賃料の下落傾向について、東日本大震災が直接響いている

とは考えていないようだ。ただ、それに伴う全体的な経済環境の悪化、見通しの暗さなどが強く影響していると感じている。アットホームが行った調査でも、学生の仕送りについて1年前比で月1万7500円減ったという結果も出ている。

ードを望むという。「今は賃料が下がっているからチャンス、と強く思っ来て店してくる」と苦笑いを浮かべる。需要サイドの要望がある意味で高いため、一単に賃料が

低いだけでは入居が決まらない。希望賃料帯の物件を実際に見ると、理想と現実のギャップに戸惑ったが、その中から少しでも希望に近い物

件を選ぼうと必死(前出の杉並区の不動産会社)。市場には築20年クラスの割安物件が供給過剰。そして、そもそも絶対的な需要の先細り

感があるため、物件の選択肢は以前よりも大きく広がっている。取り残される物件は、ますます少なくなる構図となる。

一方、新築のハイクラス物件の入居が比較的順調といった事実もある。「完全に二極化が進んでいると感じる」と不動産会社は口をそろえる。