

トータルブレイン

邸点観測

借りのより買った方が得なエリアはどこ？
▲3回

首都圏近郊・郊外部、賃貸M市場を探る

前回に続き、賃貸マンション賃料と分譲マンション購入の想定返済額を比較した、借りのより買った方が得なエリアを見るときにも、これまでの検証を総括する。

賃料大幅上昇 マーケット理解の物差しに

どこまで借りられるか
返済シミュレーション

- ① 東武伊勢崎線 (例) 西新井II平均賃料21万4800円、分譲返済イメージ14万円(価格イメージ6000万円)
獨協大学前までは賃料水準が高く、買った方が得だが、新田以降は越谷周辺以外で賃料水準が低下し、借りた方が得なエリアと判断される。
- ② JR武蔵野線 (例) 西船橋II平均賃料19万6900円、返済イメージ12万5000円(価格イメージ5500万円)
特に千葉県内は乗換駅以外
- ③ JR武蔵線 (例) 津田沼II平均賃料17万5000円、返済イメージ14万8750円、返済イメージ15万円(価格イメージ6000万円)
津田沼までは東船橋を除いて賃料水準が非常に高く、買った方が得だが、幕張本郷以遠は賃料水準が下がり、千葉駅周辺以外は「借りた方が得」なエリアとなる。
- ④ 東京メトロ東西線・東葉高速鉄道 (例) 葛西II平均賃料19万8500円、返済イメージ15万5000円(価格イメージ7000万円)
東西線沿線は賃料水準が高く、基本的に「買った方が得」なエリアだが、東葉高速鉄道の東海神以遠は賃貸市場が縮小して賃料もがり、北習志野、船橋日大前以外は「借りた方が得」と判断される。
- ⑤ JR常磐線 (例) 龜有II平均賃料16万7875円、返済イメージ15万円(価格イメージ6000万円)
都内から松戸までと柏の賃料水準は高めで「買った方が得」なエリアとなるが、北松戸・北小金、北柏以遠の賃料水準は低いため、「借りた方が得」な駅が多い。

沿線別「買った方が得」駅率順位

今回検証した26路線の「買った方が得」な駅の割合が高い順に沿線ランキングを作成した。上位には都心に直結するアクセス良好なJRの主要幹線が並び、アクセスが良好な京急本線や絶対距離の近い京急大師線、JR南武線なども賃料水準が高く、上位に入っている。

一方で、東急田園都市線、小田急線、京浜東北線、西武新宿線、池袋線、東武東上線などの人

「買った方が得」な駅の多い沿線ランキング

順位	沿線名	沿線駅数	買った方が得な駅	分譲可能駅の割合
①	JR京浜東北線(北)	10駅	9駅	90.0%
②	埼玉高速鉄道	8駅	7駅	88.0%
③	JR京浜東北線(南)	18駅	15駅	83.0%
④	JR総武線	15駅	12駅	80.0%
⑤	JR中央線・青梅線	21駅	15駅	71.0%
⑥	JR南武線	26駅	17駅	65.0%
⑦	京急本線・大師線	44駅	28駅	64.0%
⑧	JR横浜線	20駅	12駅	60.0%
⑨	JR埼京線・川越線	15駅	9駅	60.0%
⑩	東武伊勢崎線	15駅	9駅	60.0%

気路線では、沿線(60分圏)外の賃料水準が割安なため、「買った方が得」な駅(分譲マンション)事業可能エリアの割合が半分以上となっている。

千葉方面は都心アクセスの弱い路線が多く、賃料水準も割安で「借りた方が得」な駅が多い。

首都圏の賃貸マンション市場が上昇傾向を強める中、今回は都心から45分圏と60分圏で「借りた方が得」な駅が「買った方が得」な駅と比較検証した。賃料水準は沿線・駅のアクセス能力を反映する傾向が非常に強い。基本的には都心に近いほど賃料水準が高く、「買った方が得」となるケースが多い。

一方、乗り換えが発生する支線や、乗車時間が長い通勤60分圏外は賃料が割安で、マンション価格が上昇すると「借りた方が得」となるため、今の価格水準では分譲マンション事業が難しいエリアに変化していることが分かった。現時点では郊外は割安な賃料の駅が多く、23区の家賃の上昇により、30分圏外は「借りた方が得」な駅が増加。今後、さらなる賃料上昇によって23区外でも共働きの可能な45分圏、60分圏内のエリアは賃貸市場が拡大。賃料水準も上昇していくと考えられる。そのために「借りた方が得」でも、賃貸と購入の差がそこまで大きくない駅であれば、いずれ狙い目エリアに変化する可能性も期待できる。ただし、60分圏外に関しては、共働きの難しい賃貸・分譲共にニーズが少ないため、賃料の上昇は

総括

が多い。分譲マンション事業が可能な駅の割合は20~30%にとどまる。

現在賃料水準が大きく上昇しているにもかかわらず、販売価格の上昇が追い付いていない関東、城北など23区の近郊エリアに関しては、今後、販売価格の上昇が期待できる。

これまで20年以上にわたって「フル」経済が続き、賃貸家賃も上昇することなく推移していたため、賃貸マーケットはマンション市場を測る上で参考となる指標にはならなかったが、賃料が大幅に上昇を始めた現在は、賃貸がマーケットの住宅需要を明確に反映し、市場の消化能力を知る有益な指標に変化してきた。「買った方が得」か「借りた方が得」かという市場検証は、エリアのマーケットの理解を深める重要な物差しになるのではないだろうか。

(おわり)