

賃貸経営

アラカルト

コロナ禍を経て追い風！市場は回復傾向へ 最新の賃貸市場・賃料動向

ウイズコロナが定着しつつある現在、賃貸市場はどうなっているのでしょうか。不動産店を対象とした景況感調査の最新データをもとに、アットホームラボの警前淳子さんにポイントを解説していただきました。

専門家
に聞きました



アットホームラボ
株式会社 執行役員
データマーケティング部
部長
いわずき
警前 淳子さん
不動産情報サービスのアットホームのグループ会社。不動産データ部門を統括し、各種市場動向レポートの公表や、講演・執筆活動を行う。

2021年末から 賃貸の回復基調が続く

アットホームでは四半期ごとに、全国のアットホーム加盟店のうち、知事免許取得から5年以上経過した不動産店に景況感調査を実施しています。対象は従業員5人以下の店舗が多く、地場のリアルな景況感が表れた調査となっています。

近年の市場は、コロナ禍の多大な影響を受けてきました。まず、初めての緊急事態宣言が発令された2020年4～6月期、賃貸・売買の業況は、調査開始以来の最低水準を記録しました。しかし家での時間が長くなって持ち家ニーズが高まり、売買はほどなく回復。

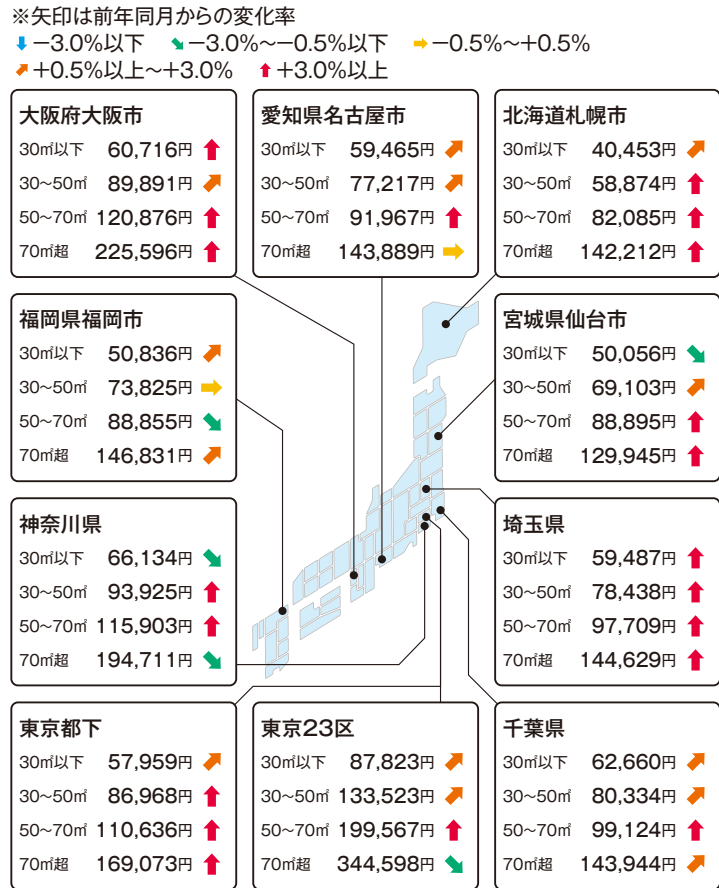
賃貸は少し遅れを取っていましたが、2021年10～12月期、行動制限緩和やワクチンの普及を受け、回復に拍車がかかり始めます。そして2022年4～6月期、首都圏ではついに、賃貸の業況が売買を上回る結果となりました。

価格高騰で賃貸派が増加、 住まい選びの多様化が定着

最新の調査データ（2022年7～9月期、同10～12月期）でも、賃貸の業況は高い水準で推移しています（図表1参照）。

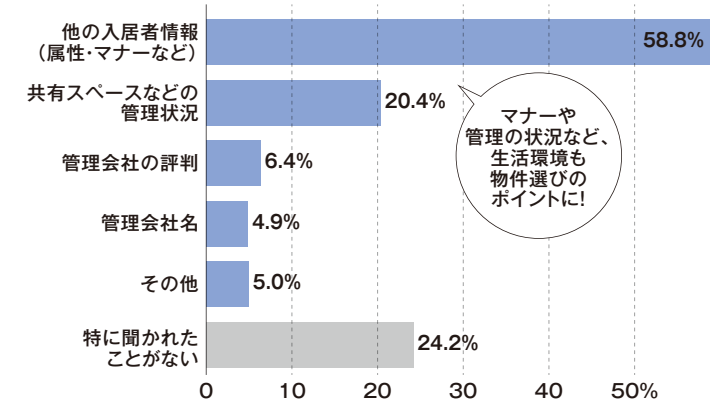
賃貸に追い風が吹いている背景には、昨今の不動産価格の高騰があると考えられます。価格の高さがネックとなって購入を見送り、

■図表2. 全国主要都市における賃貸マンションの平均家賃



出典：アットホーム「全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向」（2022年11月）

■図表3. 賃貸物件の管理状況でよくされる質問（複数回答 n=1,445）



出典：アットホーム「地場の不動産仲介業における景況感調査（2022年7～9月期）」

まとめ

- 市場はコロナ禍前のレベルに回復。カップルやファミリーを中心に、賃貸継続派が増えている
- 郊外流出は落ち着いた。ワークスタイルの多様化に伴い、住まい選びも多様化している
- 物件の管理状況の良し悪しも住まい選びの判断ポイントになるため、オーナーとして日頃から意識を
- 人気設備は導入して終わりではない。実際の使い心地や機能のアップデートにも配慮する

市場の回復傾向は今後も続く」という見通しを立てています。賃貸ユーザーが住まい探しに前向きになっている今、競争力をつけるために引き続き意識したいのは、「インターネット無料」などの人気設備の拡充です。設備は実際の使い心地も重要で、例えばインターネット無料でも通信速度が遅いと、テレワークが多い入居者は業務効率が落ちて不満を抱きかねません。長く、快適に住んでもらうためには、設備の使い心地や導入後のアップデートにも細やかな配慮が必要です。

カップル、ファミリー中心に 家賃は全国で上昇トレンド

全国主要都市の家賃動向を見てみましょう。2022年11月期の調査では、前年同月比の平均家賃は全国的に上昇トレンドでした（図表2参照）。特にカップル、ファミリー向きの物件は上昇傾向が強く、住まいの購入を検討する世代が賃貸にシフトしていることがうかがえます。

管理状況の良し悪しも 住まい探しのポイントに

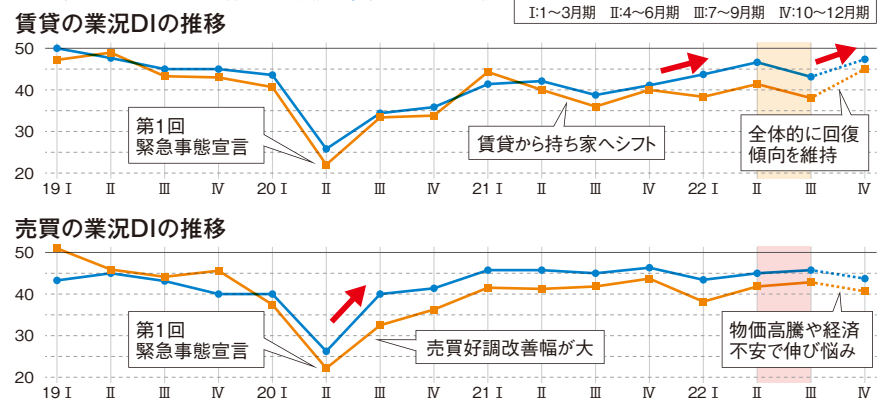
2022年7～9月期には、不動産店に対し、店頭での接客時に感じる住まい探しの傾向調査も行いました。その結果、賃貸ユーザーは候補物件のほかの入居者の情報や、共用スペースなどの管理状況について質問する人が多い、ということがわかりました（図表3参照）。

好調はしばらく続く見通し 設備は使い心地にも配慮を

コロナ禍で控えられていた転勤などが再開されていることもあり、調査では多くの不動産店が「賃貸

これは、生活環境を判断材料の1つにしていることの表れといえます。マナーが守られ、共用スペースの清掃が行き届いているかなど、オーナーとして管理状況に日頃から気を配るようにしましょう。

■図表1. 首都圏・近畿圏の業況判断指数の推移



出典：アットホーム「地場の不動産仲介業における景況感調査（2022年7～9月期）」
 ※業況DIとはすべて前年同期に対する動向判断を指数化したものです。