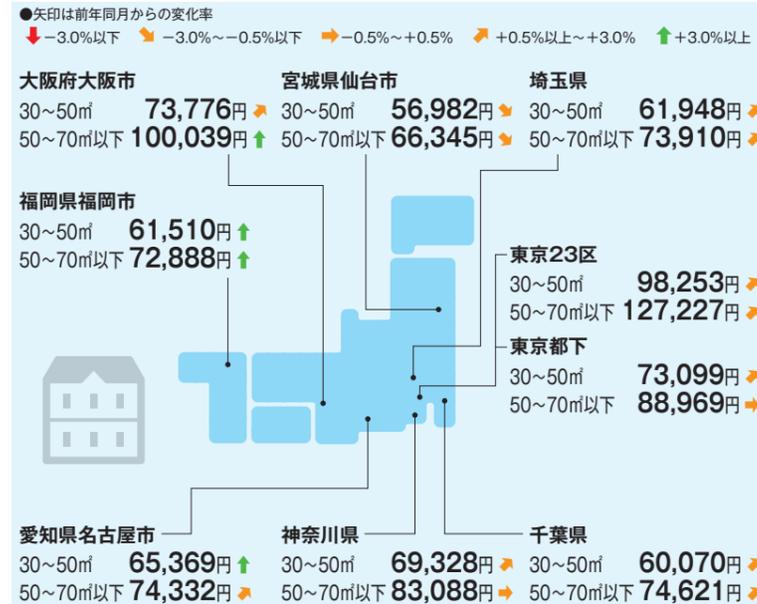


## 募集家賃は高止まりの傾向

【図表3】2020年7月全国主要都市の賃貸アパートにおける平均家賃(面積帯別)



## テレワークにおすすめの住まいの条件ランキング

ファミリー向けのトレンド調査では、「夫婦がそれぞれ同時にテレワークできるスペースが欲しい」との意見が多く聞かれました

### ■カップル向け

カップル	おすすめする住まいの条件	回答割合(%)
1位	インターネット接続料無料	54.9%
2位	テレワークスペースを確保できる間取り	51.8%
3位	テレワークスペースを確保できる広さ	31.7%

### ■ファミリー向け

ファミリー	おすすめする住まいの条件	回答割合(%)
1位	テレワークスペースを確保できる間取り	55.6%
2位	インターネット接続料無料	53.7%
3位	テレワークスペースを確保できる広さ	37.5%

※アットホーム(株)調べ(調査対象 全国のアットホーム加盟店1276店)

## POINT!

- テレワークの普及により通勤時間を重視せず通える郊外へ目を向ける人たちが出てきた。
- 今のところ家賃動向は横ばい~やや上昇の傾向。しかし、コロナの影響が長引けば下降気味に転ずる可能性もあり。
- テレワークの実体験から、入居者ニーズは大きく変化。快適なインターネット接続環境は必須、テレワークスペースの確保が課題の一つに。

ポイントです。物件を紹介する際には不動産会社と連携し、web上でセールスポイントを適切に伝えられるようにしましょう。

## 実際に感じた不便さから生じた新たなニーズ

入居者のニーズやトレンドが大

る入居者から「安いところに住みたい」「家賃を下げてほしい」という要望も出ています。一方で、コロナの影響が長引けば家賃動向も下がり気味に変化する可能性があります。

大きく変化したこともこの時期の特徴といえます。テレワークを経験して「インターネット接続料無料」の需要がさらに高まっているほか、家で過ごす時間が長くなったことで、「リビングとテレワーク用の部屋を分けたい」「趣味専用の部屋が欲しい」「独立した子ども部屋が欲しい」など、広さと部屋数に対して

のニーズも高まりました。そのため、先述の通り都市部から転出し、現在と同額の家賃で、より広い、ゆとりある間取りの物件に住もうと郊外に目を向ける入居者が出てきています。とはいえ、一方では「感染を防ぎたいので、電車に乗る時間が短くて済む都心に引っ越したい」「車で通勤したいから駐車場がある物

件がいい」という層も存在しています。これからは様々な考え方を持つ入居者が増えニーズも多様化するのではないのでしょうか。入居希望者は情報収集にインターネットを活用しており、欲しい情報を見つける力が以前より格段に上がっています。物件を3D動画で見られるサービスも拡がりつつあり、これからは充実したイメージを画像でいかに提供できるかがポイントです。物件を紹介する際には不動産会社と連携し、web上でセールスポイントを適切に伝えられるようにしましょう。

## コロナ禍を経てどう変わった?

# 入居者の状況とニーズの変化

2020年の年明けから徐々に感染拡大が本格化した新型コロナウイルスは、賃貸住宅市場にも影響を与えました。コロナ禍を経て、入居者の考え方やニーズはどう変化したかを伺いました。



## 不動産情報の専門家さん お願いします



アットホームラボ株式会社 データマーケティング部 部長  
 いわさき 馨前 淳子 氏  
 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

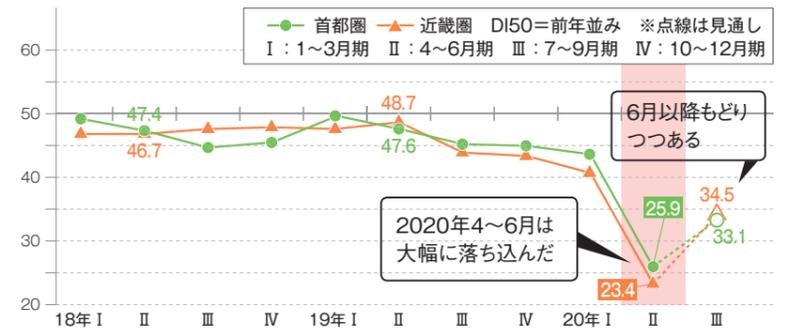
## 動きは落ち込んだが転居のニーズは戻りつつある

新型コロナウイルス感染拡大に伴う緊急事態宣言が発令され、不動産仲介業における2020年4月~6月期の景況感は非常に落ち込みました(図表1)。外出自粛要請に伴い引越越しを控える方や、不動産会社への来店者数の減少が影響していると考えられます。5月には東京23区で転出超過が起きました。これは調査開始以来初のことです(図表2)。周辺では転入超過になった県もあり、テレワークの影響の大きさが伺えます。仕事用として部屋の広さを確保できる上、自然環境が良く、都内へ通える郊外が注目され始めています。

転居する人は少なかった4月~6月ですが、去年の同時期と比べると「不動産情報サイトアットホーム」からの電話やメールでの問い合わせ数は増えていて、転居の潜在的なニーズは多いといえるようです。自粛期間に下調べをしていた人たちが動き始めるので、今

## 賃貸の業況は落ち込むも回復の見込み

【図表1】首都圏・近畿圏の業況判断指数(業況DI)の推移



※本調査で用いているDIは前年同期比  
 ※アットホーム(株)調べ(地場の不動産仲介業における業況感調査(2020年4~6月期))

【図表2】関東圏における5月の転入超過数(人)

	2018年	2019年	2020年
茨城県	▲224	▲400	188 ↑
栃木県	▲297	▲300	57 ↑
群馬県	163	▲40	266 ↑
埼玉県	1541	1629	1012 ↑
千葉県	702	262	961 ↑
東京23区	3504	3348	▲1314 ↓
東京都下	956	1133	245 ↑
神奈川県	904	1357	363 ↑

※「住民基本台帳人口移動報告」(総務省統計局)を加工して作成

転出超過が続いた県が、転入増加に転じた

東京23区で初の転出超過

後業況が改善することが全国的にも期待できるでしょう。

家賃水準は横ばいだが、今後の状況に注意を

一方、アパートの募集家賃の水準は全国的に下がりに戻りませんでした(図表3)。首都圏に関しては、やや上昇傾向だったほどです。その理由としては、現在新築の

賃貸物件が少なく、また、2020年3月に更新時期を迎えた入居者の多くは、不要不急であれば転居せずに契約更新を選択したためです。空室が出にくい状況だったこともあり、条件の良い物件は希少性が高く、家賃を下げる必要がなかったと考えられます。ただ、これはあくまで募集家賃の動向で、実際は収入不安を抱え