



## 賃貸住宅市場

# 家賃水準は横ばいからわずかな低下。 立地、生活環境等、ニーズはより多様に

アットホームラボ(株) データマーケティング部 部長  
いわざしゅんこ  
磐前淳子

2020年の市場動向について寄稿した本誌4月号の発売時点では、新型コロナウイルスの影響はまだ限定的で、日本全国に感染が拡大し、企業活動や消費にまで大きな影響が及ぶとは想定していなかった。そのため、「賃

貸市況は概ね前年並み」と予測した。だがその後は、4月7日に緊急事態宣言が発令され、5月25日には解除されたものの、ウイルスとの共存を踏まえた新しい生活様式への対応など、私たちを取り巻く環境は大きく変容した。

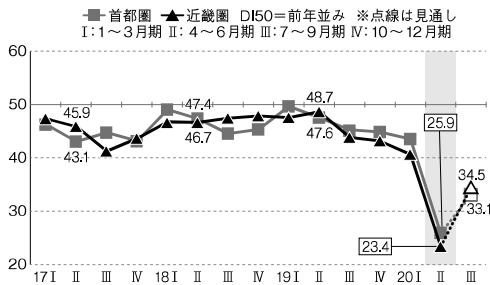
### ●入退去の少なさ、新規契約減が仲介会社には痛手

まずは、アットホーム(株)の「地場の不動産仲介業者における景況感調査」で賃貸仲介の業況を見てみよう。

首都圏・近畿圏の賃貸仲介の業況DI(図表1)は18年の1～3月期から20年1～3月期までは概ね横ばいで推

移していたが、コロナ禍に見舞われた20年4～6月期、首都圏のDI値は25.9(前期比17.7ポイント低下)、近畿圏は23.4(同17.3ポイント低下)と、ともに大幅に低下し、14年1～3月期の調査開始以来の最低値を記

図表1 首都圏と近畿圏における2017年1～3月期以降の賃貸業況DI推移



資料：アットホーム(株)「地場の不動産仲介業者における景況感調査」

## \コロナでどうなる?/ 不動産市場

### 特集

録した。

4～6月期の業況について不動産会社からは「緊急事態宣言で入居延期や法人契約の減少など、かつてない状況となり、繁忙期からの動きが一気に止まってしまった」などの声が多く寄せられ、例年なら引越越し需要が増える時期に人の動きが制限されたことの影響は大きかった。

また、「更新のタイミングで住み替えを検討していたユーザーの多くがコロナの影響で見合わせ、元の賃貸物件にとどまった」など、更新の多さを指摘する声も目立った。コロナによる所得の低下や雇用不安などから積極的に動ける層は減少し、様子見色はさらに強まった。

そのため、賃貸住宅の稼働率は高い。(公財)日本賃貸住宅管理協会の日管協短観(19年10月～20年3月)を見てみると、首都圏の管理物件の入居率は96.8%と、前期(95.7%)を1.1ポイント上回る水準だった。しかし、その分新規契約が減ったことで仲介手数料収入が目減りし、仲介会社にとっては痛手となった。

それでも、緊急事態宣言が解除された6月以降、仲介会社も活気を取り戻してきた。実際、ユーザーの物件情報収集はコロナ禍でも行なわれており、

### ●募集家賃は19年を上回るが、収束時期次第で下落も

家賃の動きはどうか。26頁の図表2-1、2-2で東京23区と大阪市のマンションの平均募集家賃動向を各面積帯別に見てみよう。

東京23区では、シングル向け(30㎡以下)・カップル向け(30～50㎡)の平均募集家賃は今年4月以降、それまで続いていた上昇基調にブレーキがかかったが、それでも前年の水準を上回っている。ファミリー向け(50～70㎡)・大型ファミリー向け(70㎡超)においては、5月に一度下がったものの、その後再び上昇。右肩上がりが続き、7月の募集家賃はファミリー・大型ファミリーとも15年1月以降最高値となっている。

大阪市は東京23区に比べて変動が大きいものの、全面積帯で4月を境にそれまでの上昇基調がストップし、以降

「不動産情報サイトアットホーム」における20年上半期の反響数(問い合わせ件数、首都圏・近畿圏計)は前年同期比約10%増と堅調だった。

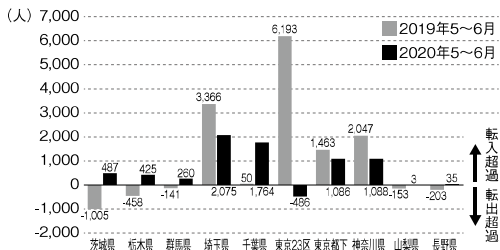
は停滞気味である。それでも、今年7月の募集家賃は東京23区・大阪市ともにすべての面積帯で前年同月上回っており、コロナ禍においても家賃水準は堅調を維持していると言える。

しかし、ユーザーの予算は厳しい。不動産会社からは「家賃減額の交渉が増えた」「所得が減り、今より安い物件を探している」といった声も寄せられ、収入面の不安から住まいにかける費用を抑える層も一定数出てきた。

更新が多く空室が出にくい状況はこの先も続く可能性が高い。また、賃貸住宅の着工数も伸びていないため市場における優良物件の希少性は高く、本来なら家賃は下がりにくい。しかし現状は、住み替えユーザーが少なく予算面もシビアであるため、長期空室物件は家賃を下げて埋めようとする動きが

# 「コロナでどうなる?」 不動産市場

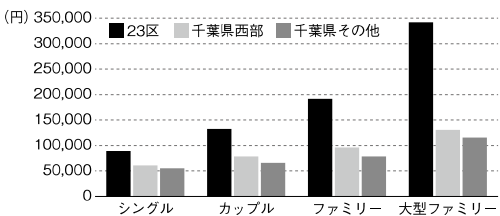
図表3 関東圏における転入超過数（5～6月計）



※転入超過数＝転入者数－転出者数  
資料：「住民基本台帳人口移動報告（総務省）」を基に筆者作成

図表4 東京23区と千葉県のマンションにおける家賃差（20年7月）

	シングル	カップル	ファミリー	大型ファミリー
23区	90,186	133,235	192,197	342,578
千葉県西部	61,709	78,958	96,924	131,253
千葉県その他	56,041	66,922	79,416	116,104
家賃差 (23区－千葉県西部)	28,477	54,277	95,273	211,325
家賃差 (23区－千葉県その他)	34,145	66,313	112,781	226,474



資料：アットホーム（株）のデータを基に筆者作成

今後のキーワード



「ハザード情報の提供」

台風の強大化など、自然災害もコロナと並ぶ大きな脅威だ。重要事項説明時に水害リスク情報の提供が義務付けられたが、重説以前の検討段階でも、地域のハザード情報をユーザーに提供してほしい。自然災害の発生しやすさや、万一発生した場合の避難場所の情報をあらかじめ伝えることで、ユーザーは備えができ、住まい選びの安心感・納得感が増す。できるだけ多くの情報を提供することでユーザーとの信頼関係の構築にもつながるだろう。（磐前氏）

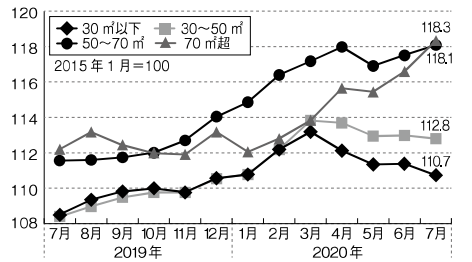
ているわけではない。23区の不動産会社からは「感染防止で通勤時間を短くするためにオフィスの近くに引っ越す人が多い」といった声もあり、都心派も依然多く存在する。(株)パーソル総合研究所の「第三回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査（20年5月29日～6月2日実施）」によると、緊急事態宣言解除後のテレワーク実施率は全国平均25.7%、7都府県で緊急事態宣言が出た直後の時点から2.2ポイント低

下している。テレワークが定着したとはいえ出社派が大多数を占めた。よって、この先1年程度でコロナが収束するならば、移住に踏み切る層はそれほど増えず、住まい探しの傾向や賃貸市場は今と大きく変わらないと考えられる。だが、収束まで長引き、多くの企業や学校が通勤・通学を減らす方針に切り替える事態になれば、「通う」という概念自体が不要になり、生活拠点の選び方そのものが大きく変化する可能性がある。

実際、コロナを機にユーザーのニーズは一気に多様化した。郊外派、都心派、少しでも家賃を抑えたい、電車利用をやめて駐車場を探したい…。こうしたユーザーはネットを活用して物件を絞り込み、関連情報も調べて、具体的な質問や要望をもつて来店するという。目の肥えたユーザーたちの多様な価値観にしっかりと応え、寄り添い、それ以上の情報を提供し的確な助言をしていくことが、多様化時代の不動産のプロとして期待される役割である。

図表2-1 東京23区の平均家賃と平均家賃指数の推移

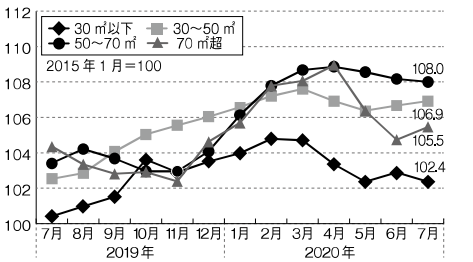
面積帯	平均家賃	前月比(差額)	前年同月比(差額)
30㎡以下(シングル)	90,186円	-0.6% (-527円)	+2.0% (+1,800円)
30～50㎡(カップル)	133,235円	-0.2% (-214円)	+4.1% (+5,193円)
50～70㎡(ファミリー)	192,197円	+0.5% (+921円)	+5.8% (+10,613円)
70㎡超(大型ファミリー)	342,578円	+1.5% (+5,060円)	+5.5% (+17,768円)



資料：アットホーム(株)「全国主要都市の『賃貸マンション・アパート』募集家賃動向（2020年7月）」

図表2-2 大阪市の平均家賃と平均家賃指数の推移

面積帯	平均家賃	前月比(差額)	前年同月比(差額)
30㎡以下(シングル)	59,623円	-0.5% (-306円)	+1.9% (+1,136円)
30～50㎡(カップル)	88,734円	+0.2% (+207円)	+4.3% (+3,644円)
50～70㎡(ファミリー)	122,978円	-0.1% (-182円)	+4.4% (+5,221円)
70㎡超(大型ファミリー)	200,336円	+0.7% (+1,379円)	+1.1% (+2,093円)



資料：アットホーム(株)「全国主要都市の『賃貸マンション・アパート』募集家賃動向（2020年7月）」

●多様化するユーザーニーズに的確な対応・助言を

人口移動にも変化があった。総務省の発表によると20年5月、東京23区で13年7月以来初めての転入超過となった。図表3で関東圏における転入超過数（5～6月計）を見ると、これまで転入が突出していた23区が20年、転出超過に転じた一方で、千葉県の転入は大幅に増えている。また、茨城・栃木・群馬など東京周辺の県でも20年は転入超過となり、東京一極集中に転機がうかがえる。コロナ禍でテレワークが普及したことにより、住まい探しの条件は必ずしも通勤時間重視でなくなりつつある。

家賃の差にも注目したい。東京23区と千葉県（西部および他エリア）の賃貸マンションの平均募集家賃を比べると（図表4）、面積帯が大きくなるにつれ差が開き、大型ファミリー向け物件では千葉県西部で21万1000円、千葉県他で22万6000円の家賃差がある。単純比較だが、23区でシングル向け物件の平均家賃（9万円）を払うならば、千葉県西部ではカップル向け（7万9000円）～ファミリー向け（9万7000円）に、千葉県他ではファミリー向け（7万9000円）に住み替えられる。また、23区のカップル向け物件の家賃（13万3000円）は、千葉県では大型ファミリー向け物件（西部13万1000円、他11万6000円）に相当する。コロナ後の来客の傾向として、「仕事用の一部屋増やしたい、静かな環境、広い間取り、子供用の部屋がある」といった条件で物件を探すファミリーが増えたとの声もある。手頃な予算でそれらが叶う「都心に通える郊外」に注目が集まるものもなす。ただし、郊外ばかりに需要が集中し

強まるだろう。よって今後の家賃動向は「横ばい、もしくはわずかに低下」と予想する。

だがコロナの収束が長引いた場合は、値下げ圧力が顕著になり、家賃水準は下がるだろう。