



# 住み替え需要は縮小しても人は動く。借り手の変化を捉えいち早い対応を

データマーケティング部部長  
磐前淳子  
いわさき・じゅんこ

2020年は、年明けから新型コロナウイルスの感染が拡大し、4月に緊急事態宣言が発令され、それが解除された5月下旬以降も「ウイルスとの共存」「新しい生活様式の実践」など私たちを取り巻く環境が大きく変わった一年だった。21年に入ってから収束

は見られず、1月に緊急事態宣言の再発令という事態に陥った。これらを受け首都圏の賃貸住宅市場はどのように変化し、今後はどうなっていくのか。データと仲介現場の声をもって見ていきたい。

## ●景況感は過去最低から改善も、コロナ前の水準には届かず

まずは、アットホーム㈱の「地場の不動産仲介業における景況感調査」で首都圏の賃貸仲介の業況の推移を見よう(図表1)。

首都圏各エリアの業況DIは、20年

1~3月期まで概ね堅調だったが、緊急事態宣言が発令された4~6月期は急激に落ち込み、東京23区・東京都・神奈川県では調査開始以来の最低値を記録した。当時、不動産会社からは「転

勤で東京に来る法人客が激減した」「学生の入居キャンセルが続いた」「住み替えを取りやめ、元の賃貸物件を更新した」など、転居の見合わせが相次ぎ、取引が減少したことによる痛手を訴える声が多く聞かれた。

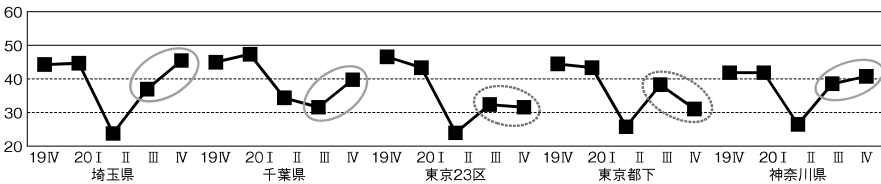
\*アットホーム加盟店を対象に四半期ごとに実施している居住用不動産市場についてのアンケート。調査開始は2014年1~3月期。都道府県知事免許を持ち、5年を超えて不動産仲介業に携わる店舗の経営層にインターネットで調査し回答を指数(DI)化した。DI=50を前年同期並みの業況とする。

## どうなる？ 2021年の不動産市場

### 特集

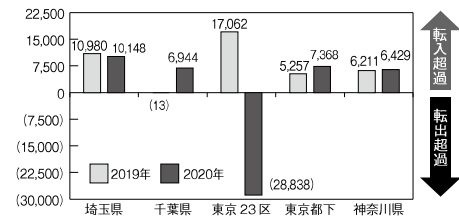
図表1 首都圏5エリアにおける直近1年間の業況DIの推移

●首都圏



資料：アットホーム㈱「地場の不動産仲介業における景況感調査」を基に著者作成

図表2 首都圏の転入超過数(5~12月計)



資料：「住民基本台帳人口移動報告」(総務省統計局)を基に著者作成

月期だったが、ここで東京都と郊外部で傾向が分かれた点に注目したい。図表1で首都圏の業況を5つのエリア別に見てみると、東京都は23区・都下ともに前期から下落しているが、埼玉

県・千葉県など郊外部では大幅に上昇しているのが分かる。これは、近年続いていた人口の東京一極集中の流れが変わったことが影響している。

不動産会社の話を聞いても、東京23区では「解約の増加に対して新規の問い合わせや来店は減少した」「単身者が都心の物件から退去し、実家に戻っている」と、人の動きの停滞を嘆く声があるが、郊外の不動産会社からは「東京からのコロナ疎開が多い(千葉県館山市)」「貸戸建ての問い合わせが増えた(千葉県南房

どうなる？ 2021年の不動産市場

図表5 シングル向きマンションにおける設備付帯率 (3年前との比較)

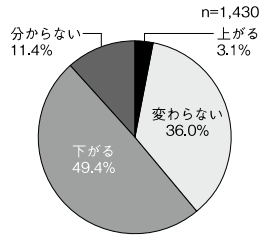
	2017年12月	2020年12月	付帯上昇率
東京23区	6.9%	22.7%	15.8P
東京都下	4.2%	21.0%	16.8P
神奈川県	6.5%	22.5%	16.0P
埼玉県	4.4%	18.1%	13.7P
千葉県	4.9%	24.5%	19.6P

●宅配ボックス

	2017年12月	2020年12月	付帯上昇率
東京23区	51.4%	58.3%	6.9P
東京都下	22.9%	25.4%	2.5P
神奈川県	29.9%	38.1%	8.2P
埼玉県	16.6%	21.5%	4.9P
千葉県	20.1%	26.5%	6.4P

資料：「不動産情報サイト アットホーム」のデータを基に著者作成

図表4 不動産会社に聞く今後の家賃の見通し (20年9月調査)



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」を基に著者作成

た(図表3)。しかし、空室が続くと、家賃を下げてでも入居者を確保しようとする動きはより広がる。今後、コロナの収束に時間がかかるほど値下げ圧力が強まり、家賃動向は横ばいから下向きとなっていくだろう。

最後に、「宅配ボックス」が求められる背景には、ネット通販の利用増加だけでなく、受取り時の接触を避けたいという新たなニーズも加わった。付帯率は比較的高いが、23区が約60%であるのに対し、周辺エリアでは20〜30%台にとどまっており、対応の余地が見える。

「物件選びも「ネット環境」「非接触」がポイントに」  
最後に、コロナ禍で注目の設備を紹介したい。図表5は、不動産情報サイトに掲載されたシングル向きマンションにおける「インターネット無料」と「宅配ボックス」の付帯率の変化である。両設備とも、既存物件への導入が比較的容易と言われているものだ。首都圏における「インターネット無料」の付帯率は20年12月で約20%となり、どのエリアも3年前から2ケタ以上上昇した。テレワークやオンライン授業をストレスなくこなせる回線環境が整っている物件は、今後、需要がより増えるだろう。

今年のキーワード



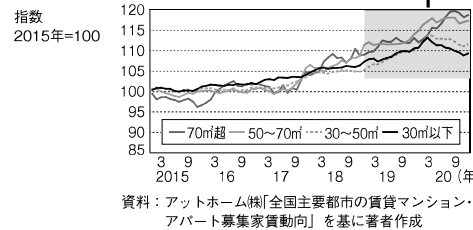
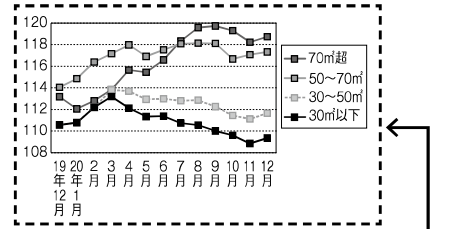
「申込手続きのオンライン化」

住まい探しは非対面が加速するだろう。アットホームが行なった「ニューノーマル時代の住まい探し」調査では、引越し検討者の約30%がオンライン内見を希望し、申込手続きも「自宅でwebから行ないたい」がトップだった。一方、仲介会社からは「オンライン内見をやった良かったと思う反面、担当者の負担が大きかった」という本音も聞こえてきた。借り手のニーズに応えるため、ツールの浸透や対応力の強化が必須だ。(警前氏)

「多様化」である。家賃負担を抑える人ばかりでなく、「おうち時間」の充実のため広さやグレードを求める層もいる。また、郊外移住が話題になる一方で、都心派も依然多く存在する。そこに「非対面・非接触」といった新たなキーワードも加わった。不動産会社には、こうして変化するニーズを捉え、しっかりと応えていく姿勢が求められるだろう。

図表3 東京23区の面積帯別マンション平均募集家賃の比較と指数の推移 (2020年12月)

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)	89,055円	+0.5% (+410円)	-1.1% (-991円)
30~50㎡(カップル)	131,879円	+0.2% (+639円)	+1.0% (+1,311円)
50~70㎡(ファミリー)	190,955円	+0.2% (+397円)	+2.9% (+5,339円)
70㎡超(大型ファミリー)	343,725円	+0.4% (+1,440円)	+4.9% (+16,094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」を基に著者作成

「収入が減った人が多いから」との声が目立った(図表4)。確かに現状、特に単身者の住まい探しは活発とは言えない。日本経済新聞が20年10〜11月に全国の有力大学154校に実施した学長アンケートにおいても、21年度の授業

「対面を中心」と回答したのは全体の35%にとどまり、当面は遠隔授業がメインとなるようだ。そのため大学近くの物件では在学生の解約が相次ぎ、新入学生の部屋探しも様子見が続いていることを嘆く不動産会社が多い。

また、借り手の予算が厳しくなり、既存入居者からの家賃減額要請も増えたと聞く。管理会社では契約の更新が多く、首都圏では95・7%と高い稼働率を保っているものの(公財)日本賃貸住宅管理協会「日管協短観2020年4月〜9月」、学生や転勤者ニーズの減少を背景に、成約促進策として募集家賃の減額も行なっているという。

これまで家賃相場の水準は堅調だっ

需要の変化を詳しく見ると、シングル向き物件の主な借り手である学生は、20年4月以降、講義がオンライン中心になったことで、通学のために一人暮らしをする必要がなくなり、退去して実家に戻る動きも見られた。また、東京への転勤を減らす企業も多く、單身赴任など社会人の一人暮らしも減少した。シングル向き物件の家賃の下落は、こうした供給増加も影響した

「コロナ収束が長引けば、家賃は横ばいから低下へ」  
では、気になる今後の家賃はどうだろう。地場の不動産会社に見通しを尋ねると、「下がる」「変わらない」「変わらない」といった慎重な予測が大半で、その理由として「借り手が少なく供給過多になっているから」「収入が減った人が多いから」との声が目立った(図表4)。

「広さへの需要が高まったことも一因だ。不動産会社からも「ファミリータイプに住む単身者が増えた」「若い夫婦やカップルでも2LDK以上を採すようになった」と、ニーズの変化を指摘する声が多く聞かれた。