

# マルイオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

## 賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所: 丸一不動産株式会社 ■本社: 北区上十条2-8-11 金高歯科ビル1階 ■TEL: 03-5993-1841 ■FAX: 03-3907-6157  
■2021年 3月号 ■毎月1回発行 ■URL: http://www.m-1.co.jp/ ■E-MAIL: mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんをモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号: 東京都知事(15)第9236号  
加盟団体: 社団法人全国宅地建物取引業協会  
社団法人東京宅地建物取引業協会  
社団法人全国賃貸不動産管理業協会



直近の賃貸住宅市場を取り巻く状況

東京など8都府県で移動者数の転入超過
影響は限定的な賃料動向
テレワーク業務の広がりによる賃料の兆し
賃貸住宅の新設抑制が供給バランスに影響
景気の先行きはコロナ禍の動向次第

今年春の賃貸市場ですが、大きな変動が見られずコロナ禍にあっても、部屋をお探しのお客様の問い合わせ、来店は続いています。  
昨年来、コロナ禍でリモートワークが広まったことから、賃貸ユーザーが郊外に向かっている動きが一部に見られますが、その一方で、テレワーク業務を縮小する企業が出始め、学生の

年が明けて2カ月が経ちますが、ニューズは新型コロナウイルスに関連することに集中しています。それでもワクチンの接種が始まり、予防効果に大きな期待が寄せられているところですが、ここ1カ月の賃貸市場の最新動向をまとめてみました。

## 賃貸住宅新設の抑制が賃料の落ち着きに影響

コロナ禍の中で東京都、大阪府などの8都府県で転入超過

転居の動きも出ています。昨年1年間の全国の市区町村間、都道府県間、都道府県内の移動者数を見る限り、前年比でやはり減少していますが、東京都、大阪府、福岡県などの8都府県では転入超過となつています(「賃貸マーケット情報」参照)。

このようにリモートワークは賃貸住宅市場において、まだ市場の変革を促すまでに至っていないようです。こうしたことから、賃料等については、コロナ禍の影響は限定的で、全体に横ばい気味、やや堅調に推移しています。

賃料の全体傾向については、不動産情報サービスのアットホーム(株)が1月27日に公表した昨年12月の「賃貸マンション・アパート」募

3月から4月にかけて集中する引越しの時期に、コロナの感染が落ち着くことによって、人の往来にも変化が出て家賃動向も変動しそうです。  
集家賃動向により、まず「マンション」の平均募集家賃は、神奈川県・埼玉県・千葉県・名古屋市の全面積で前年同月を上回り、大型ファミリー向きマンションの上昇率トップ3は、いずれも首都圏。神奈川県・千葉県では平成27年1月以降最高値を更新し、アパルトメントは東京23区が全面積で、平成27年1月以降最高値を



人の動きが戻れば自然と来店数も増えるのですが、様子見が続いています

### コロナ禍の動向が先行きの景気を左右

賃貸住宅市場に大きな変化がなく、賃料で落ち着きを見せているのは、アパート・マンションの新設が抑制され、昨年12月には28カ月連続の減少となっているなど、供給バランスがとれていることが影響しているのを見逃せません。

最後に、賃貸市場を取り巻く足下の経済情勢について官民の調査データを押さえておきます。

景気の指標となっている内閣府公表の令和3年1月の景気ウォッチャー調査では、「景気は新型コロナウイルス感染症の影響により、このところ弱まっている。先行きについては、感染症の動向に対する懸念がみられる」とまとめています。

また、(株)帝国データバンクの令和3年1月調査は「国内景気は、緊急事態宣言の再発出などで個人消費関連を中心に2カ月連続で悪化した。今後の景気は、一時的な後退はみられるものの、春頃を底として、緩やかに上向いていくとみられる」と捉えており、やはりコロナ禍の動向によって、景気の波は大きく左右されるようです。

## キャンプの副産物



世間は連日新型コロナウイルスのニューズばかりのため、ご存じでない方もいらっしゃるかも知れませんが先月中旬にアメリカテキサス州を中心に発生した厳しい寒波では目を疑ってしまう映像が多々ありました。この異常気象で首都ヒューストンでは連日停電や断水に見舞われ、道路は雪や氷でまともに自動車を運転する事が出来ないために物流が滞り、大半の食料品店が閉店、あるいは営業していても極寒の中長蛇の列ができ、たちまち棚は空っぽ状態。こんな事が先進国の最たるアメリカの大都市でも起きてしまっているのです。



地震をはじめ、大雨や火山噴火等、自然災害の多い日本ではこの手のニューズをもっと生々しくかつ明日のわが身の如く報道する必要があるのでは?と思ってしまうのは自分だけでしょうか?  
先月号の「キャンプの楽しみ」では主にキャンプの楽しい側面をご紹介させていただきましたが、実は普段からキャンプという非日常生活に慣れ親しんでいると様々な自然災害が起きた時に生き抜く技術と精神力と言う副産物が自ずと身に付く側面があることも少しご紹介出来ればと思います。

まずはキャンプ道具ですが、これらは自然災害時に使えるものばかりです。例えば、テントは家の代わりに、寝袋は布団、ランタンは電球代わりに、焚火や焚火台は当座の間の暖をとる暖房器具と調理器具の代わりに等です。次に普段からさまざまな環境下でキャンプという非日常生活に慣れ親しんでいると、急な環境の変化にも心と体が順応する力が自然と身に付きまします。結果、例えば大抵の場所ですぐに寝る場所がなくなる事や、10年前の東日本大震災や近年各所で多発する河川の氾濫等で不慣れな避難生活を余儀なくされ、健康を害された方々が少なからずいるという話を良く耳にします。

このようにキャンプは楽しいだけでなく、災害時に非常に役立つスキルと精神力を身に付ける事が出来る行為です。自分なりにもっと多くの方々にキャンプの魅力を伝えて行くことが出来たらと思っています。  
代表取締役 吉田

## ニュースフラッシュ

### 令和2年の貸家の新設は3年連続減少 令和2年12月は28カ月連続の減少

国土交通省はこのほど、令和2年の新設住宅着工戸数を発表しましたが、それによりますと、令和2年1~12月の新設住宅着工の総戸数は、持家、貸家、分譲住宅が減少したため、前年比9.9%減の81万5,340戸で、4年連続の減少となっています。

このうち、アパート・マンションの貸家は、前年実績10.4%減の30万6,753戸で、3年連続の減少です。昨年1年間の貸家の新設を過去10年の実績で見ると、平成23年以降、下から2番目の規模で、さらにさかのぼって過去20年で見ても下から3番目となっています。

貸家新設の全国的な傾向では、前年比で3大都市圏とともに、都道府県別でも京都府、鳥取県、愛媛県、高知県、長崎県、大分県、鹿児島県の1府6県を除いて、全てマイナスとなっています。

ちなみに、令和2年12月の貸家の新設着工は、前年比11.5%減の2万4,423戸で、民間資金による貸家が減少し、公的資金による貸家も減少したため、貸家全体で28カ月連続の減少です。

