

不況の影に戦々恐々

首都圏
賃貸住宅

单身需要が消失？

新型コロナウイルスで停滞していた社会経済活動が動き出した。しかし、コロナ前の水準にはほど遠く予断を許さない状況が続いており、これから経済がリセッション入りする可能性が拭いきれない。企業各社の収益環境は悪化しており、特に中小企業や飲食・サービス業のダメージは計り知れず、老後資金は2000万円を自分で用意しなければならぬと昨年度の調査から明らかで、多くの国民の足もとには、それと云うことはない。税金負担が毎年のように増す中で年金制度がほぼ崩壊、一部を除き個人所得の低迷が続き、将来への備えにこと欠く現状では景気上昇に欠かさない個人消費が落ち込む悪循環に陥っている。人口減少の本格に加えて、コロナ不況で賃貸住宅市場にも影が及び寄っている。

緊急事態宣言の影響により、2020年4～6月期の実質GDP(国内総生産)が前期比28・1%減と、戦後最悪の落ち込み幅は国内に衝撃を与えた。内需の柱である個人消費も力がなく、インバウンドに頼れない中で期待がかかっている。企業業績の急速な悪化が原因だ。先行きの見通しも10～12月期までマイナス成長が続くとの見方が少なくない。7～9月期は、前期の記録的な落ち込みによる反動増が見込まれるがその後のプラス成長の見通しは厳しい。そうした中で、賃貸住宅の需要については、不動産

評価サービスのタス(東京・中央)が筑波大学との協力により、首都圏を調べたところ、19年上半期と20年上半期の人の動きである転入数と転出数から首都圏に移動し、30～59歳の3割程度が単身者で、このうち半分が単身賃貸に居住していると仮定してはじき出した。家族向け賃貸住宅でも、新築・中古ともに住宅需要は、神奈川県と埼玉県を除き、東京都全体で約1万4700戸分、千葉県で約2400戸分が消失、世帯数で見ると、増加幅が最も大きく落ち込んだのが東京23区となり、19年上期との比較で32・0%のマイナスで2万5000世帯が減った。東京市部も約22000世帯(12・2%減)減った。同社では、再び緊急事態宣言が宣言されたり、景気悪化に伴い失業者の増加、求人倍率の低下などのリスクが存在していることでリーマン・ショック時以上に今後の動向を注視する必要があると訴えている。

ただ、現場では需要取り込みが工夫を凝らす。コロナ禍の仲介現場では新たな対応に迫られた。投資用マンション販売・管理の日本財託グループでは、リモートワークと賃貸仲介事業者専用のサイトを使い内見かる。地方の需要を拾い上げるため、秋田県内にあるサテライトオフィスも強化し、本社スタッフと同等の業務が担えるようズームなどの環境を整えたという。不動産大手もリモートワークがキーワードだ。三井不動産リアルティは、賃貸住宅の入居申し込みから契約、管理、解約までに必要な手続きをオンラインでできる「スマートクラウド賃貸」の提供を導入した。東急リアルでは、コロナ禍で売買・賃貸の全店舗にビデオ通話によるオンライン

多くのが単身向け賃貸に居住し、30～59歳の3割程度が単身者で、このうち半分が単身賃貸に居住していると仮定してはじき出した。家族向け賃貸住宅でも、新築・中古ともに住宅需要は、神奈川県と埼玉県を除き、東京都全体で約1万4700戸分、千葉県で約2400戸分が消失、世帯数で見ると、増加幅が最も大きく落ち込んだのが東京23区となり、19年上期との比較で32・0%のマイナスで2万5000世帯が減った。東京市部も約22000世帯(12・2%減)減った。同社では、再び緊急事態宣言が宣言されたり、景気悪化に伴い失業者の増加、求人倍率の低下などのリスクが存在していることでリーマン・ショック時以上に今後の動向を注視する必要があると訴えている。

物件価格は高水準

ただ、現場では需要取り込みが工夫を凝らす。コロナ禍の仲介現場では新たな対応に迫られた。投資用マンション販売・管理の日本財託グループでは、リモートワークと賃貸仲介事業者専用のサイトを使い内見かる。地方の需要を拾い上げるため、秋田県内にあるサテライトオフィスも強化し、本社スタッフと同等の業務が担えるようズームなどの環境を整えたという。不動産大手もリモートワークがキーワードだ。三井不動産リアルティは、賃貸住宅の入居申し込みから契約、管理、解約までに必要な手続きをオンラインでできる「スマートクラウド賃貸」の提供を導入した。東急リアルでは、コロナ禍で売買・賃貸の全店舗にビデオ通話によるオンライン



都心は築古でも高層だ(写真は原宿)

コロナ自粛も後押しで、9月の4連休、全国の観光地や繁華街は半年ぶりの人出でにぎわい、羽田空港、東京駅に人が集り、東京からの高層道も大混雑した。心配になるのはコロナ対策。気の緩みはないか◆誰が名付けたか「シルバーク」。久方ぶり

イン接客を導入したのにとどまらず、投資向けの区分マンションで購入希望の顧客をつなぐマッチングシステムの開発にNECと着手しており、今年11月の稼働を予定する。老後資金に向けたわけではなく、取り巻く環境にネガティブ要素は多いが需要が消え

場の動きを見ても、投資対象としての魅力を相対的に高めているのがわかる。そう分析するのは東京カントリー・都市研究員の井出武氏だ。実業、中古マンションもコロナ当初の恐慌とは裏腹に高値を維持して下落に転じていない。特筆すべきは、同社の調べによると、築5年と新築マンションの価格が同じ水準となっていることだ。新築の供給が大幅に減る中で、割安感がありスペック面で見劣りしない築浅ニーズが集中しているためだとする。