

## 不動産市場は売高賃低状態

主任研究員 藤井 和之

株式会社タスでは、新型コロナウイルス感染拡大などが不動産市場に及ぼす影響等について、昨年引き続きアンケート調査を実施しました。アンケート集計結果について、簡単ではございますがご報告いたします。

調査期間	2022年2月24日～3月9日																						
調査方法	メール等によるアンケート送付																						
有効回答数 (内訳)	<p>103件</p> <table border="1"> <caption>有効回答の内訳 (業界別)</caption> <thead> <tr> <th>業界</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不動産</td> <td>79%</td> </tr> <tr> <td>金融</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>一般事業会社</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>専門サービス業</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>投資ファンド</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>シンクタンク</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>市場調査</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <caption>有効回答の内訳 (地域別)</caption> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>73%</td> </tr> <tr> <td>首都圏以外</td> <td>27%</td> </tr> </tbody> </table>	業界	割合	不動産	79%	金融	9%	一般事業会社	3%	専門サービス業	3%	投資ファンド	3%	シンクタンク	2%	市場調査	1%	地域	割合	首都圏	73%	首都圏以外	27%
業界	割合																						
不動産	79%																						
金融	9%																						
一般事業会社	3%																						
専門サービス業	3%																						
投資ファンド	3%																						
シンクタンク	2%																						
市場調査	1%																						
地域	割合																						
首都圏	73%																						
首都圏以外	27%																						

本資料の無断転載・転用等をご遠慮ください。

## お問い合わせ

株式会社タス

TEL : 03-6222-1023

Mail : [tas-marketing@tas-japan.com](mailto:tas-marketing@tas-japan.com)Web: <https://corporate.tas-japan.com/contact/>

## 1. 現在の市況と 6 か月後の市況

セクター別で売買、賃貸それぞれの「現在の市況」と「6 か月後の市況の予測」について、回答結果を指数化し【横軸：現在の市況】【縦軸：6 か月後の市況予測】として整理しました。また、首都圏と首都圏以外で分析を行っており、首都圏は緑、首都圏以外はオレンジで示しています。

- ・グラフの右上（第 1 象限）…「現在の市況が良く、6 か月後の市況の予測も良い」
- ・グラフの左上（第 2 象限）…「現在の市況は悪いが、6 か月後の市況の予測が良い」
- ・グラフの左下（第 3 象限）…「現在の市況が悪く、6 か月後の市況の予測も悪い」
- ・グラフの右下（第 4 象限）…「現在の市況は良いが、6 か月後の市況の予測が悪い」

### 1-1. 売買市場（図 1）

売買市場においては、物流系の好調さが際立っていることがわかります。新型コロナウイルス感染拡大により、物販系の電子商取引（EC）が急拡大しました。これに伴い、物流系不動産市場は、首都圏・首都圏以外ともに好調であり、6 か月後も好調を維持することが予測されています。

物流系とは反対にオフィス系は、首都圏・首都圏以外ともに不調であり、6 か月後も復調しないと予測されています。第 1 回目の緊急事態宣言発出以降、政府はテレワークを推進してきました。大都市圏において企業のテレワーク実施率が向上したことから、オフィスの空室率は悪化傾向にあります。欧米では、コロナ対策を縮小する動きがあります。いずれ日本も追随することになると考えられますが、コロナ前の状況に戻るかどうかはまだ不明な状況です。

コロナ禍で対面サービスを敬遠する動きが広がったことから、商業系の「現在の市況」は厳しい状況が続いています。制限が全国的に解除された 2021 年 10～12 月期には、商業施設の売上は回復傾向で推移していました。現在の第 6 波が収束するに従い、商業施設の売買も活性化してくると思われれます。

首都圏と首都圏以外で傾向の違いがあったのが住宅系です。首都圏では「現在の市況は好調で 6 か月後の市況の予測も現状維持」ですが、首都圏以外は「現在の市況は中庸も今後市況が悪化する」との見方が大勢を占めています。

## 1-2. 賃貸市場（図2）

全体的な傾向は売買と似ていますが、賃貸市場は全体的に第3象限方向にずれており、売高賃低の状況であることがわかります。売買市場では好調を維持している首都圏の住宅系も、賃貸市場では中庸から不調よりに位置しています。

首都圏では、家族向けで40%、カップル向けで33%が「非常に良い・やや良い」と回答しています。「やや悪い」との回答は、家族向けで12%、カップル向けで16%となっており、「非常に悪い」という回答はありませんでした。

一方で、単身者向けでは約半数が「非常に悪い・やや悪い」と回答しており、首都圏の賃貸住宅では二極化が進んでいることがわかります。

首都圏以外では、全ての間取りで「非常に良い」という回答はありませんでした。「やや良い」との回答は、家族向けで13%、カップル向けで23%、単身者向け（20 m<sup>2</sup>以上）で19%でしたが、単身者向け（20 m<sup>2</sup>未満）では5%にとどまりました。「非常に悪い・やや悪い」との回答は、家族向けで26%、カップル向けで37%、単身者向け（20 m<sup>2</sup>以上）で38%、単身者向け（20 m<sup>2</sup>未満）では53%でした。

首都圏・首都圏以外ともに面積の狭い単身者向けの市況が悪化していることがわかります。

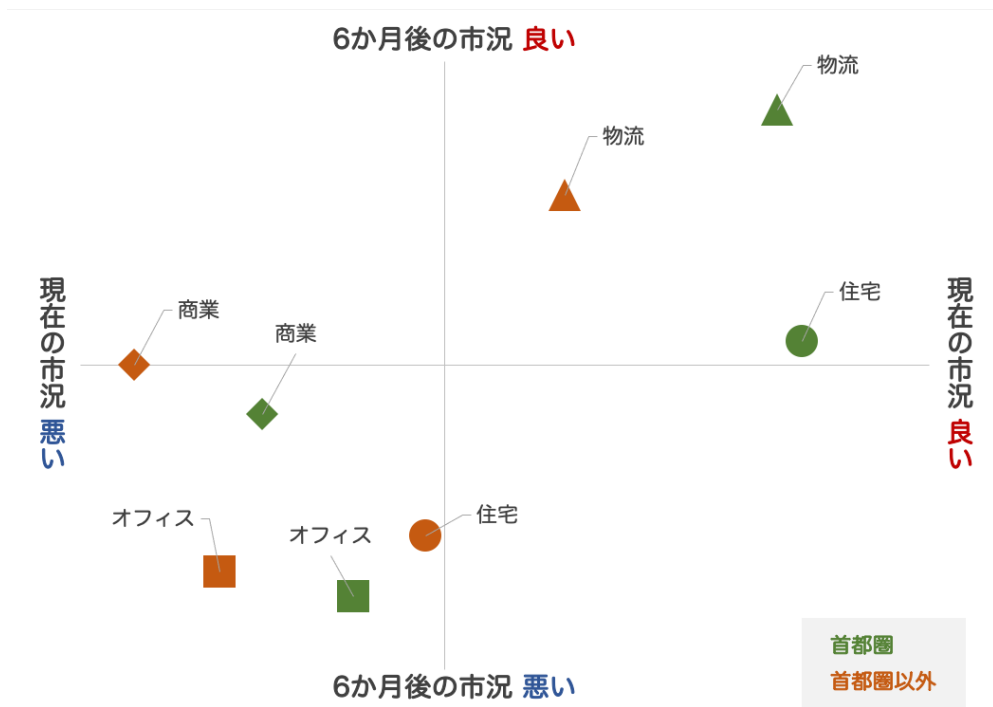


図1 売買：現在の市況と6か月後の市況（セクター別）

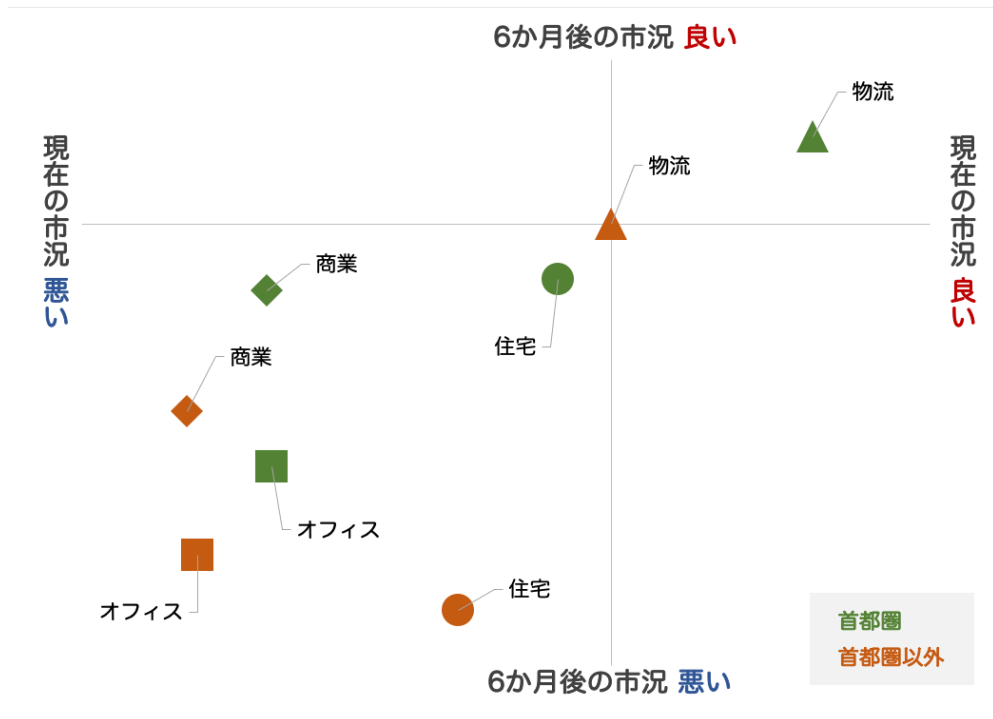


図2 賃貸：現在の市況と6か月後の市況（セクター別）

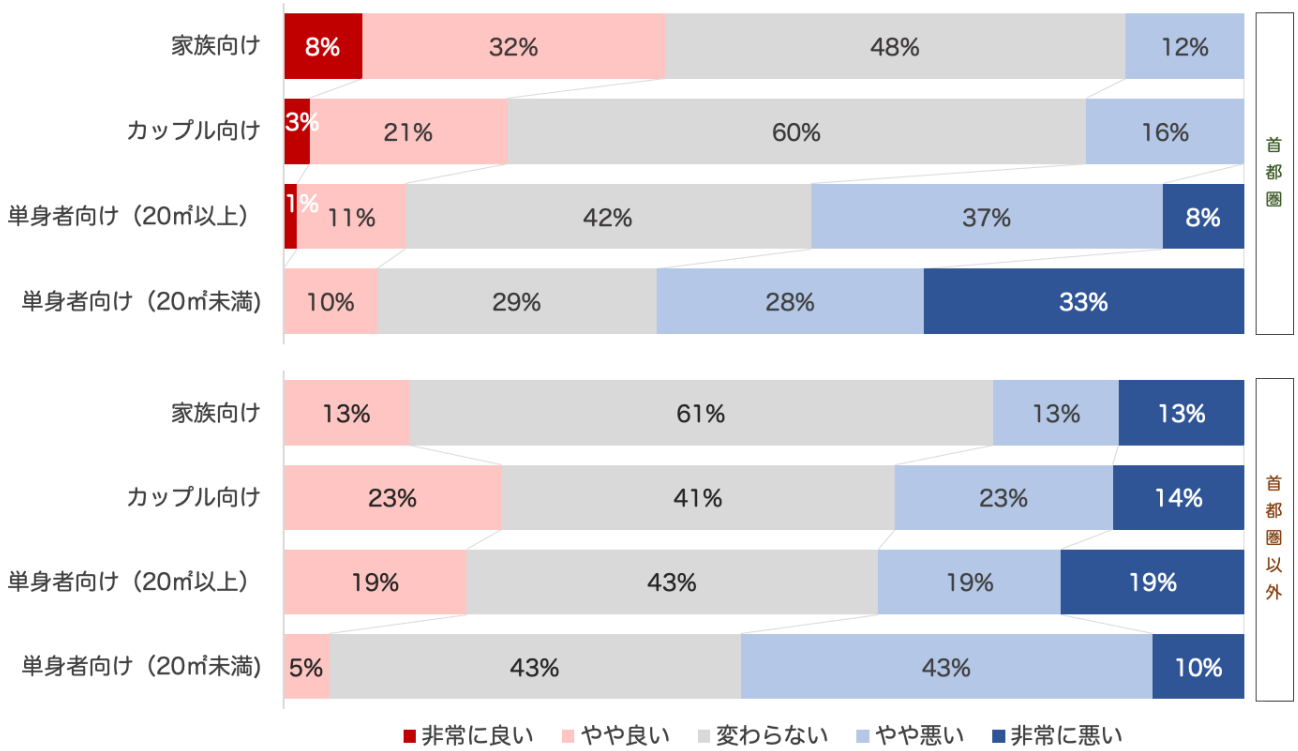


図3 賃貸住宅市場における間取り別景況感

※ 数値は四捨五入しているため、合計は必ずしも100%とならない場合があります。

## 2. 2021 年度の繁忙期の状況

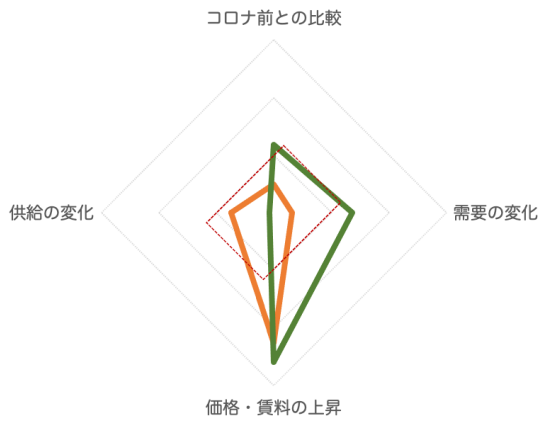
図4に2021年度の繁忙期の状況をセクター別に整理しました。レーダーチャートの内側にある赤い点線がコロナ前の水準です。また、こちらの図も首都圏は緑、首都圏以外はオレンジで示しています。

ここでも売買市場と賃料市場の勢いの差を観察できます。

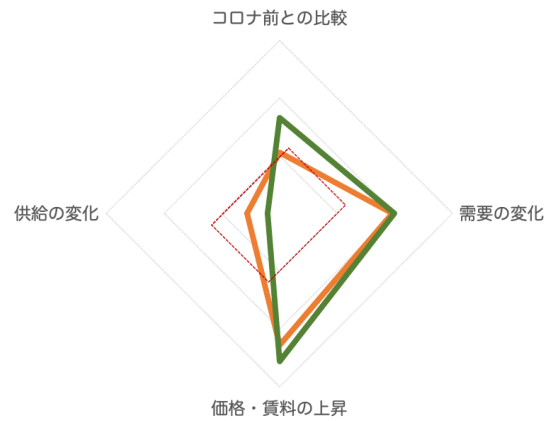
売買市場では、中古市場の強さを確認することができます。首都圏においては需要も旺盛で、新築・中古市場ともに繁忙期が活況であったことがわかります。首都圏以外では、価格上昇が要因で新築市場の需要が減少し、中古市場の需要増加となっていると考えられます。両地域に共通してみられるのが供給の少なさです。特に首都圏においては、需要の増加に供給が追いついておらず、結果として価格上昇につながっている構図が見えてきます。

好調な売買市場に対して、賃貸市場は2021年度の繁忙期も不調であったことがわかります。特に首都圏の賃貸住宅市場においては、需要が減少しているのに対して供給はコロナ前の水準を保っています。このため、供給過剰感から賃料が下落していることがわかります。特にアパート系については、需要が大きく落ち込んでいます。これは「コロナ禍で大きな影響を受けた飲食業や宿泊業等で勤務する非正規社員が職を失った」「オンライン授業で登校回数の減少し、賃貸住宅を解約して自宅に戻った学生が増加した」等が要因と考えられます。これが、単身者向け賃貸住宅に大きな影響を与えています。首都圏以外の地域についても大都市圏では同様の要因で、単身向け賃貸住宅に影響が出たと考えられます。

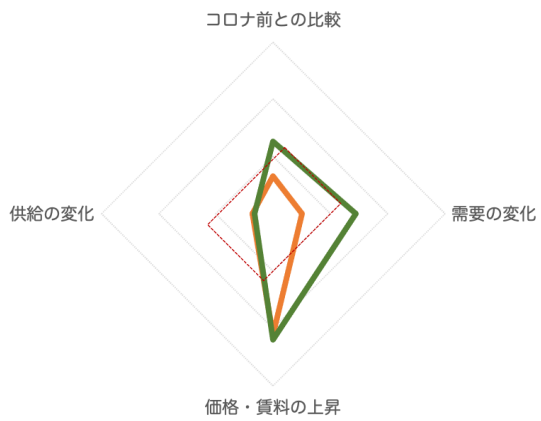
[ 新築マンション ]



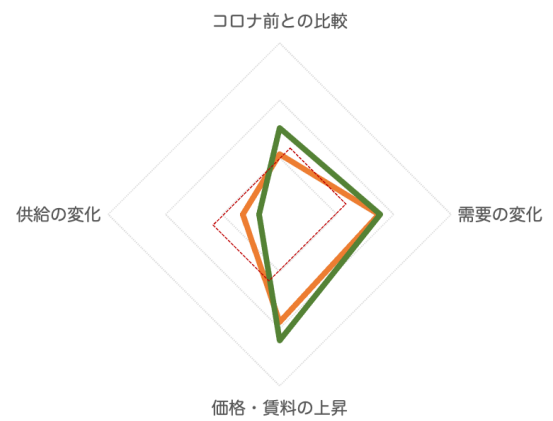
[ 中古マンション ]



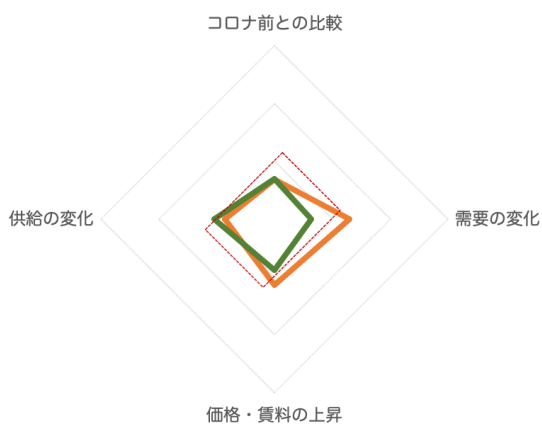
[ 新築戸建て ]



[ 中古戸建て ]



[ マンション系賃貸 ]



[ アパート系賃貸 ]

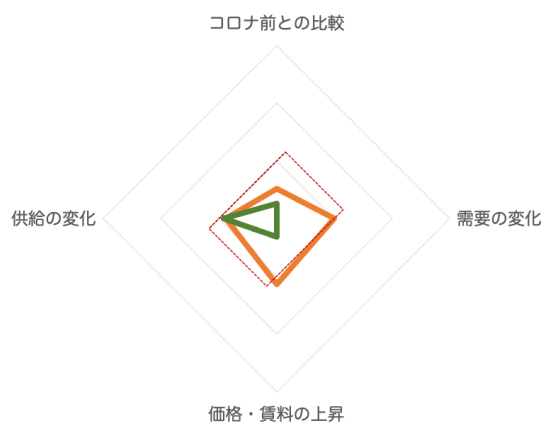


図4 2021年度の繁忙期の状況

### 3. 賃貸用不動産に対する「融資態度」の変化

賃貸用不動産に対する「融資態度」（図5）について、融資態度が「軟化」したとの回答はありませんでした。「やや軟化」が14%、「硬化・やや硬化」が44%であり、融資環境は依然厳しい状況にあることがわかります。

一方で、金融機関のみでは「やや軟化」が33%、「やや硬化」が22%と回答が分かれました。

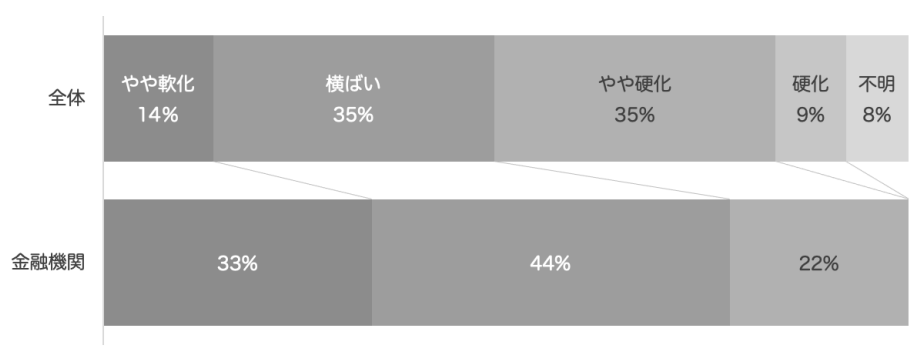


図5 賃貸用不動産に対する「融資態度」の変化

※ 数値は四捨五入しているため、合計は必ずしも100%とならない場合があります。

融資態度の軟化時期については、「今後も変化しない」という回答が44（金融以外：40、金融機関：4）で最も多く、次いで「コロナ収束後」が34（金融以外：29、金融機関：5）、「2022年下期から」が8と続いています（図6）。

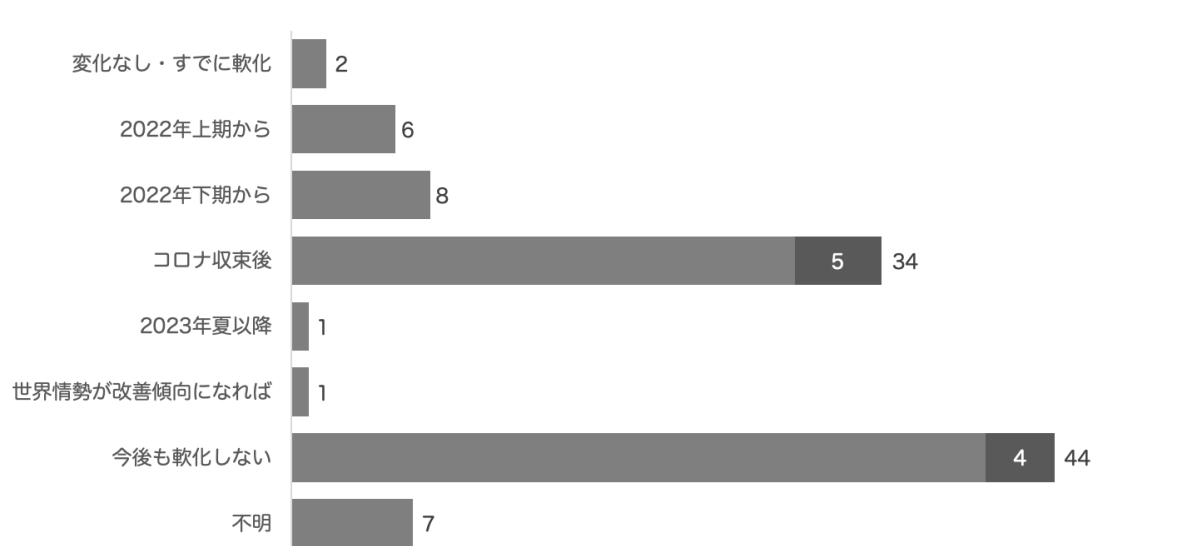


図6 「融資態度」の軟化時期



#### 4. 新型コロナウイルス収束後の市場の変化とリスク

新型コロナウイルス収束後の市場の変化（図7）については、「コロナ禍の状態が定常化する（コロナは収束しない）」が最も多く、「コロナ前に戻っていく」「価格上昇が続き、ドーナツ化現象が進む」「テレワークの恒常化で人口の地方分散が進む」と続きました。

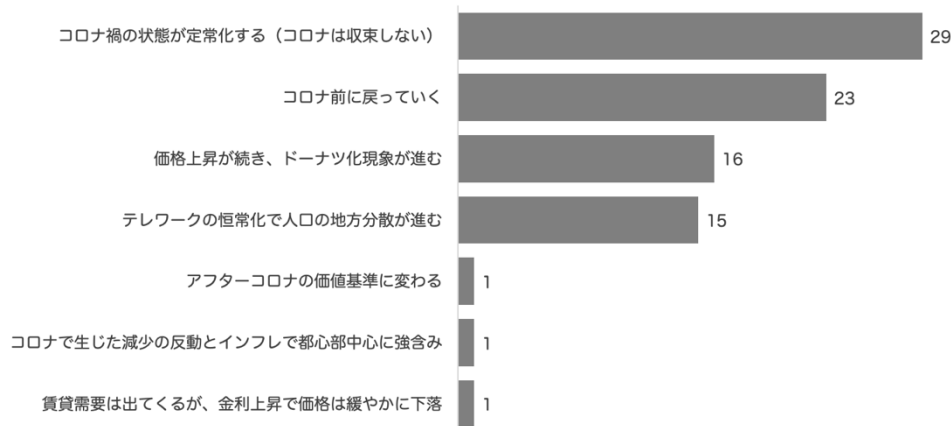


図7 新型コロナウイルス収束後の市場の変化

不動産市場においてリスクとなるもの（図8）は、「金利」「国内景気」「資材価格高騰」が上位となりました。ロシアによるウクライナ侵攻がアンケート時期と重なったことから2割の方が「地政学的問題」を挙げています。

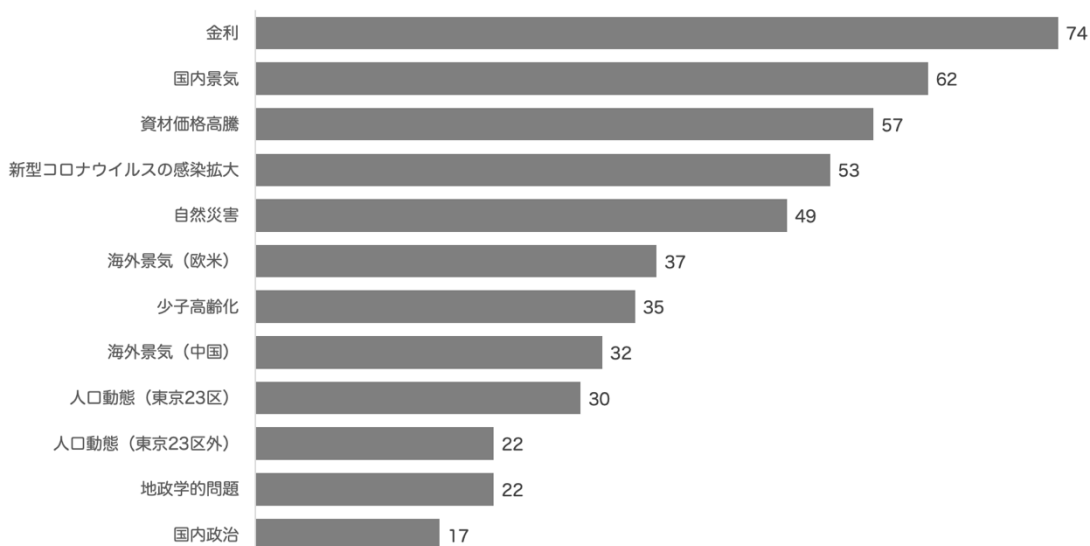


図8 不動産市場においてリスクとなるもの（複数回答）



本資料の無断転載・転用等をご遠慮ください。

お問い合わせ

株式会社タス

TEL : 03-6222-1023

Mail : [tas-marketing@tas-japan.com](mailto:tas-marketing@tas-japan.com)

Web: <https://corporate.tas-japan.com/contact/>