

URBAN-REPORT

<https://www.urbankk.co.jp>

発行人 アーバン企画開発グループ 三戸部 啓之

新型コロナウイルスで変わった賃貸のニーズ

現在世界的に感染が広がり続けている新型コロナウイルス。その存在は大きいもので皆様の生活に様々な影響を与えているかと思えます。

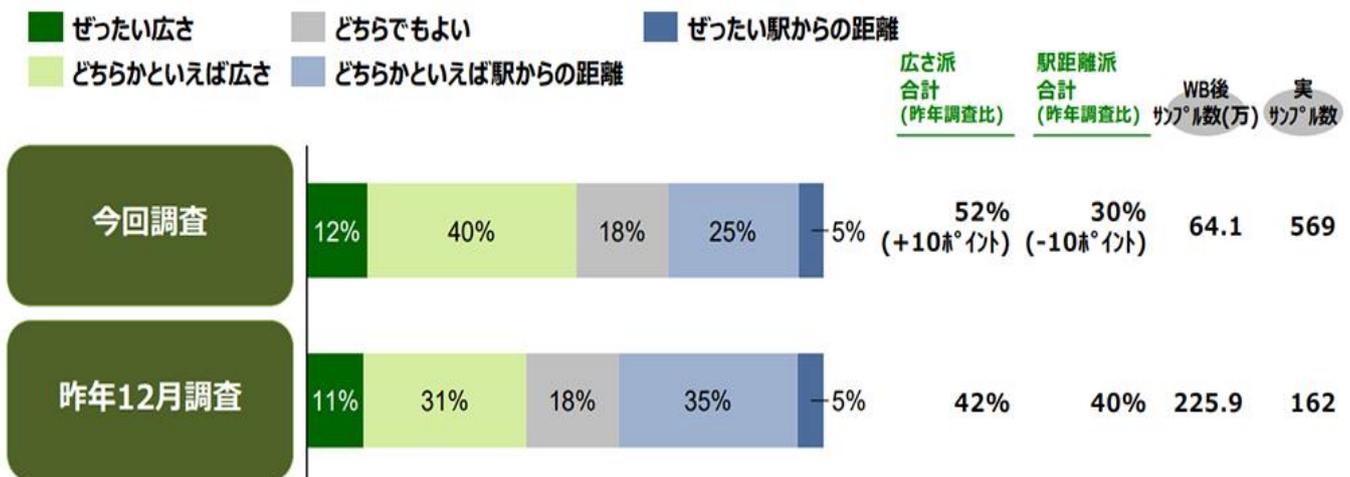
在宅勤務やオンライン授業などの普及が進み生活習慣も大きく変化し、自宅にいる時間が増えて、従来のお部屋探しの条件も大きく変わったと感じます。主にどのように変わっているかをご紹介します。

まず、賃貸物件掲載サイトの大手 SUUMO が 6 月 30 日に発表した「コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』調査(首都圏)」では、コロナ禍を経て、今まで住まい選びの筆頭条件のひとつだった「駅からの距離」よりも「広さ」を求める傾向が強まっていることが明らかになりました。賃貸物件に求める条件が大きく変わってきていると同時に、広さや駅からの距離など、これまでの指標となってきた条件だけではない選び方が広がっているようです。

■広さ・駅距離 重視意向 (単数回答)

今回調査：WB後サンプル数：640,851 (実サンプル数：569)

昨年12月調査：WB後サンプル数：2,258,757 (実サンプル数：162)



(出典：リクルート住まいカンパニー「コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』調査(首都圏)」より)

今回(2021年6月発表)の調査で「駅からの距離」よりも「広さ」を重視する人が10ポイントほど増加しました。コロナ以前は、最寄駅へ徒歩での移動が難しいバス便の物件などでは、明確に『そこに住む理由』がないと、みなさんの検討に入ってきませんでした。結果、駅からの距離が近く、立地の良い物件に人気が集まってきたと思います。ところが、今はテレワークや自宅学習の時間が増え、物件を探すときの条件の中で通勤・通学に必要な『アクセス利便性』の優先順位が下がってきているように感じます。

実際に昨年8月に東横綱島店にご来店されたお客様の中で、職場へのアクセス重視で都内に住んでいたが、在宅ワークになり週1日しか出社しない為、同じ家賃で都内の狭いお部屋より、職場から少し離れても広いお部屋に住みたいという方が多くいらっしゃいました。

私が担当したお客様も、恵比寿駅より徒歩4分の9万円程のワンルームにお住まいでしたが、部屋が狭く、仕事をするスペースも無く、会議用にカメラを起動すると、お部屋の中が見えてしまうことにストレスを感じて、「職場から離れてもよいので、広いお部屋に住みたい」というご希望でした。弊社で横浜市港北区の同じ位のお家賃の1LDKの物件に決めて、お引っ越しをしました。

この様に、オフィスや職場が近い所に住む理由がなくなった方が多く、郊外にお住まいを移している様です。

弊社の管理物件では昨年 8 月より 1LDK 以上のお部屋へお問合せが増加し、物件が足りない状況となっております。その一方で 25 m²以下のお部屋の稼働はあまり良くありません。働き方が変わり、住まいに求めるものが変わった表れなのでしょう。

不動産・住宅情報サイト LIFULL HOME'S は令和 2(2020)年 1 月から 12 月までに掲載された 1 都 3 県(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)の物件のうち、検索・問合せ数から算出した「実際に探されている街・駅」のランキング結果を発表しました。

その結果、今まで 4 年連続で「住みたい街」ランキング 1 位を記録していた「池袋」は、今回 5 位に後退。同じく都心・近郊の人気エリアである「三軒茶屋」は 11 位、「川崎」は 12 位と、いずれもランクダウンしました。

一方、コロナ禍での「借りて住みたい街」のトップは、小田急小田原線「本厚木」。都心・近郊エリアが軒並み順位を下げる中、準近郊・郊外エリアに位置する街の代表格として首位になりました。

その他、「大宮」(3 位)、「千葉」(4 位)、「八王子」(9 位)など、都心のオフィス街から離れた街が上位にランクインしました。

上位の街の共通点は、「多少都心方面へのアクセスには時間がかかるものの、電車を乗り換えずに済むエリア」「郊外のターミナル駅で駅勢圏が比較的広く、生活利便性がある程度保てそうなエリア」であることだった。

テレワーク(在宅勤務)を導入する企業が増え通勤時間への考慮が軽減したことで、「感染リスクに対する安全性・安心感にも着目して住むところを選びたい」という意識も同時に高まっていることがわかります。

賃貸ユーザーからの問い合わせ数の増加率が最も大きかったのは、JR 総武本線「八街」(前年同期比 46.2% 増)。2 位は JR 内房線「姉ヶ崎」(同 40.3% 増)、3 位は JR 外房線ほか「大網」(同 34.7% 増)と、トップ 3 は千葉県郊外エリアの街が占めました。



この様にコロナの影響から、働き方や住まいに求めるものがガラッと変わっているのを感じます。

最後になりましたが、このような非常事態の中においても、一早くお客様が求めているニーズを把握し、オーナー様やお客様により良いご提案・ご紹介が出来るよう精進して参ります。

東横綱島店 鈴木 清明

「借りて住みたい街ランキング」(首都圏版)

順位	前回比	街(代表的な沿線)	都道府県
1	3アップ↑	本厚木(小田急小田原線)	神奈川県
2	キープ→	葛西(東京メトロ東西線)	千葉県
3	2アップ↑	大宮(JR東北新幹線ほか)	埼玉県
4	10アップ↑	千葉(JR総武線ほか)	千葉県
5	4ダウン↓	池袋(JR山手線ほか)	東京都
6	14アップ↑	西川口(JR京浜東北・根岸線)	埼玉県
7	6アップ↑	高円寺(JR中央線ほか)	東京都
8	3アップ↑	蕨(JR京浜東北・根岸線)	埼玉県
9	2ダウン↓	八王子(JR横浜線ほか)	東京都
10	12アップ↑	町田(JR横浜線ほか)	東京都
11	5ダウン↓	三軒茶屋(東急田園都市線ほか)	東京都
12	9ダウン↓	川崎(JR東海道本線ほか)	神奈川県
13	8アップ↑	船橋(JR総武線ほか)	千葉県
14	2アップ↑	柏(JR常磐線ほか)	千葉県
15	2アップ↑	三鷹(JR中央線ほか)	東京都
16	8ダウン↓	狹窪(JR中央線ほか)	東京都
17	2アップ↑	小岩(JR総武線)	東京都
18	キープ→	新小岩(JR総武線ほか)	東京都
19	13アップ↑	川口(JR京浜東北・根岸線)	埼玉県
20	14アップ↑	津田沼(JR総武線ほか)	千葉県
21	12ダウン↓	吉祥寺(JR中央線ほか)	東京都
22	10ダウン↓	中野(JR中央線ほか)	東京都
23	23アップ↑	立川(JR南武線ほか)	東京都
24	14ダウン↓	北千住(JR常磐線ほか)	東京都
25	1ダウン↓	綾瀬(JR常磐線ほか)	東京都
26	18アップ↑	八潮(つくばエクスプレス)	埼玉県
27	13アップ↑	平塚(JR東海道本線ほか)	神奈川県
28	5ダウン↓	大井町(JR京浜東北・根岸線ほか)	東京都
29	33アップ↑	橋本(JR横浜線ほか)	神奈川県
30	15ダウン↓	浦安(東京メトロ東西線)	千葉県

参考: ○ リクルート住まいカンパニー「コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』調査(首都圏)」⇒ <https://suumo.jp/journal/2020/07/08/173709/>
○ LIFULL HOME'S 「借りて住みたい街ランキング」(首都圏版) ⇒ https://www.homes.co.jp/cont/data/corona_s_ranking_shutoken