

【トピックス】

● 2020年の東京都賃貸住宅市場は、54,000戸超の供給過剰：TAS

TASは2月26日、「賃貸住宅市場レポート（2012年12月期）」を発表した。

2020年の東京都の世帯数増加は、2019年の4割の約43,000世帯にとどまり、各種不動産統計データから賃貸住宅から持家に住み替えをした世帯数は約33,000世帯と推計された。一方で、新規供給された賃貸住宅は約64,000戸であるため、増加した世帯が全て賃貸住宅に居住したとしても約54,000戸の供給過剰とした。

[賃貸住宅市場レポート：TAS](#)

● 住宅の売却検討者は減少傾向：リクルート住まいカンパニー

リクルート住まいカンパニーは2月19日、「住まいの売却検討者&実施者」調査の結果を発表した。この調査は、居住用不動産売却の実施・検討をしている人(首都圏)を対象に、意識と行動などを把握することを目的としたもの。

売却検討者の出現率を2019年と2020年を四半期ごとに比較すると、いずれの時期においても2020年のほうが減少している。また売却完了率は、コロナ禍以降から検討を開始した人のほうが高く、またコロナの感染拡大によって検討が促進されている人の割合が多い。ただし、買い替え検討層では休止者が多い。

売却検討時期を有利と感じていた人は約38%、不利と感じていた人の割合(22.1%)を約16ポイント上回った。すでに売却を完了した人の半数以上(51.3%)が有利と感じていた。有利な時期と感じていた人の理由は「買いたい人が増えていそうだから」が最も高い。

売却完了者の、売却の検討から完了までの満足度は10点満点中、平均7.5。コロナ禍以降に検討を開始した人のほうが高い(特に10点満点回答者が多い)。一方で、「売り出し価格が妥当かわからない」「価格査定の妥当性がわからない」といった価格に関するものが不満が多く挙がった。

売却理由は「売れるときに売るため」「住む場所を変えるため」が高く、時期重視が約46%、価格重視が約37%であり、時期重視のほうが多数派である。

[プレスリリース：リクルート住まいカンパニー](#)

● 物流施設、価格・賃料共に上昇の見通し：一五不動産

一五不動産情報サービスは2月19日、「第27回物流施設の不動産市況に関するアンケート調査」の結果を発表した。調査時期は1月22日～29日。対象は不動産にかかわる実務家・専門家(物流分野の関与は問わず、有効回答数は8)。

半年後の不動産価格の見通しは「上昇」が70.0%、「横ばい」が27.5%、「下落」が2.5%となった。「上昇」の回答構成比は前回調査(7月)の45.7%から大幅増となり、不動産価格に関しては強気の見通しが支配的である。

半年後の賃料の見通しは「上昇」が57.5%、「横ばい」が41.2%、「下落」が1.3%となった。前回調査ではコロナ禍での景気悪化を懸念し強気の見通しが一時的に後退したが、本調査では2017

年 7 月から続く上昇トレンドに回帰し、「上昇」の回答構成比は 2008 年 1 月の調査開始以来で最も高くなった。

[調査レポート：一五不動産情報サービス](#)

● 不動産の買い時だと思う人、4 年ぶりに上昇：全宅連・全宅保証

全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)および全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)は 2 月 17 日、「不動産の日アンケート：住居の居住志向及び購買等に関する意識調査」の結果を発表した。全宅連と全宅保証では、9 月 23 日を「不動産の日」と定め、毎年一般消費者を対象としたアンケート調査を実施しており、今年度は 9 月 23 日から 11 月 30 日にホームページを活用して実施した（有効回答数は 24,863 件）。

不動産の買い時だと思う人は 17.3%（+4.3pt）、買い時だと思わない人は 25.5%（-3.4pt）となり、2016 年度の調査以来、4 年ぶりに買い時感が強まった。持ち家派は 74.5%（-6.4pt）と減少し、賃貸派は 25.5%（+6.4pt）と増加傾向となった。

また、新型コロナウイルスの影響で 3.1%が住み替えを実施、6.3%が住み替えを検討した。

[お知らせ一覧：全国宅地建物取引業協会連合会](#)

● 住宅ローン減税の床面積要件緩和、認知度は約 4 割：フリエ住まい総研

フリエ住まい総研は 2 月 6 日、『「税制改正案（住宅ローン減税の床面積要件緩和）」における意識調査』の結果を発表した。住宅ローン減税の対象面積が「50 m²以上」から「40 m²以上」に緩和される事について、住宅の購入を検討している全国 312 名を対象に購買意識の変化を調査したものの。調査期間は 2020 年 12 月 18 日～2021 年 1 月 4 日。

税制改正案（住宅ローン減税の床面積要件緩和）の認知度としては、現段階で約 4 割に留まる結果となった。また「単身世帯」「2 人世帯」「3 人世帯以上」それぞれの世帯ごとに分けて回答をみても認知率の違いはほとんど見受けられない。

住宅ローン減税の要件緩和を受けて、25.6%が購買意欲が上がったと回答。世帯人員数別では「単身世帯」「2 人世帯」にて若干購買意欲が高く現れており、単身だけでなく夫婦のみの 2 人世帯においても 40 m²台のコンパクト住宅の需要が見込めることが考えられる。

[連載・特集：フリエ住まい総研](#)