

2020年から発生した新型コロナウイルスの感染拡大や2021年のオリンピックの開催など、日本経済に大きな影響を与える出来事がありました。それに加え、都市部ではテレワークの推進から転出者が増え、空室率が上がるのではとの懸念もありました。

ところが愛知県ではこういった事象が賃貸住宅に与えた影響は限定的で、現在においても愛知県の入居率は安定しています。

しかしながら新型コロナウイルスの影響は今後も続くと予想されています。先が見通せない情勢の中、賃貸住宅市場がどう変化していくのか市場の情報に敏感になっていく必要があります。

引き続きJAではオーナー様へ有益な情報を本誌にて発信し、オーナー様により良い賃貸経営のご提案をさせていただきます。今後を見据えて今のうちからできる対策をJAと一緒に考えてみませんか？

JAではオーナー様の資産を守るためにこれからも相談体制を整え、オーナー様の期待に沿うよう尽力して参ります。不動産でお困りの際は豊富な知識とノウハウを持つJAにご相談ください。

コロナ禍における愛知県内の地価と賃貸住宅市場動向

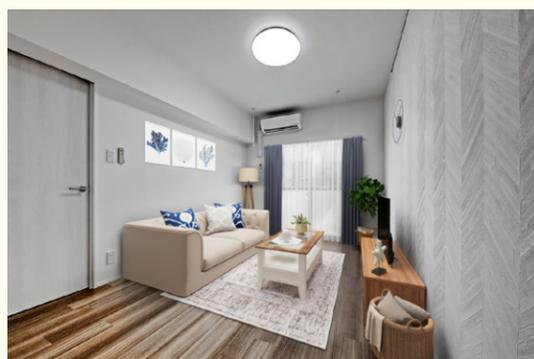


ジェイ・リプラン (リノベーション) 施工案内



所在地	間取り	工期
① 名古屋市南区	3DK → 1LDK+S 充実の収納と、書斎のようなサービスルームが嬉しいポイント	10/8 ~ 11/24
② 岡崎市	2LDK → 2LDK 独立したキッチンスペースや、用途自由のワークスペースが魅力的	7/2 ~ 11/27
③ 刈谷市	3LDK → 2LDK 料理中も家族とコミュニケーションの取れるアイランドキッチン	7/23 ~ 11/30
④ 稲沢市	3DK → 2LDK リビングにワークスペースを設置し、テレワークや自己学習を応援	10/15 ~ 12/6
⑤ 名古屋市守山区	3LDK → 2LDK 室内を広々と使えるように、各所にWICLを設置しました	11/2 ~ 12/24
⑥ 大府市	2LDK → 2LDK 夕食後も家族とのコミュニケーションが取れる広々リビング	11/15 ~ 12/29

内覧のご案内
内覧希望の方は最寄りのJAまでお問い合わせ下さい。



ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

寒くなると急に故障し始める給湯器、今年は品薄らしいですよ。コロナ禍の影響はこんなところへも。



(R3.11.1現在)

管理戸数27,185戸	今月 (1ヶ月前との比較)	昨年	この1年の平均	2年前の平均
名古屋市	3.0% (0.1%改善) ↗	3.0%	3.4%	4.1%
尾張	5.1% (0.6%改善) ↗	6.1%	5.9%	6.5%
西三河	3.2% (0.1%改善) ↗	4.8%	4.3%	4.0%
東三河	6.9% (0.2%改善) ↗	7.3%	7.3%	7.4%
合計	4.3% (0.2%改善) ↗	5.1%	5.0%	5.4%
ジェイ・リプラン (リノベーション)	0.4% (0.2%悪化) ↘	0.4%	2.5%	2.2%

新型コロナウイルスの流行に伴い、三密を避ける行動や消毒、手洗い、マスクの着用など「新しい生活様式」の浸透によって私たちの生活は大きく変わりました。

それに伴い、愛知県の不動産市場はどのような影響を受け、またどのように変化したのでしょうか。

今回は(株)東京カンテイのビッグデータをもとに有馬副部長にコロナ禍における愛知県の地価動向と賃貸住宅市場動向を解説していただきます。

JAグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

211125

お問い合わせ 受付時間(月~金) 9:00~17:00 0120-363-370

ハートホーム通信バックナンバーはWEBでご覧いただけます▶▶

JA賃貸 ハートホーム 検索



発行元

愛知県下JA・JAあいち 経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1 (西三河センター内) ☎0566-96-0025

2021年の基準地価からみる愛知県の不動産市場

国土交通省より、2021年7月1日時点の基準地価(令和3年都道府県地価調査)が発表されました。

これまではインバウンド(訪日外国人客)が地価上昇に大きく貢献しました。しかし新型コロナウイルス感染症の拡大で観光需要は消失し、不動産取引は低迷しました。地価の下落が商業地から住宅地へと広がり、全国的に地価は下落基調となりました。

今回公表された基準地価では、コロナ禍が2年目に入り経済活動の停滞が続く東京や大阪と比較して名古屋圏の底堅さが示されました。愛知県の地価は住宅で0.2%上昇、商業地は1.0%上昇と、ともに2年ぶりに上昇に転じました。愛知県の好調の一因としてインバウンド依存度が低く商業地への影響が相対的に小さいこと、景気を牽引する主要産業である自動車の回復が先行きへの不安を払拭したことが挙げられます。

名古屋市の中心部で相次ぐ再開発の計画も地価の押し上げ要因となっています。栄地区では街のシンボル「名古屋テレビ塔(中部電力MIRAI TOWER)」がリニューアルし、「ヒサヤオオドリパーク」も開業しました。

丸栄の跡地では22年春に新しい商業施設が開業し、中日ビルの建替えや名古屋市と大丸松坂屋が共同開発する栄広場を中心とした区画に地上36階建ての複合商業ビルの建設など、再開発が目白押し

株式会社 東京カンテイ
不動産営業部 副部長
有馬 義之 氏



状況です。名古屋の不動産は東京・大阪に比べて割安で、栄の再開発を見越して外資を中心に投資活動も活発になっています。

住宅市場でも名古屋市中心部では「職住近接」のマンションが依然として引き合いが強い傾向にあります。分譲戸建市場は名古屋市東部から豊田市にかけての地域で人気集中。トヨタなど自動車関連メーカーが集中する西三河地域の住宅地は昨年の48地点の下落が21地点に抑えられ、上昇は19地点から58地点に増えました。

県内の地価は回復傾向にありますが、地価が上昇するエリアと下落するエリアの二極化も進行しています。市町村別では、住宅地の名古屋市内の変動率は天白区、昭和区を除く14区で上昇。刈谷市や安城市など20市町上昇しましたが、自動車産業の好調が大きく需要はコロナ禍前と変わっていません。一方、下落は30市町村で過疎化や高齢化が進行する知多半島や奥三河の市町村で目立ちました。商業地が前年の四倍にあたる8市で上昇しました。名古屋市は中区、中村区で投資活動が活発なことが影響で上昇。大府市、刈谷市、知立市の3市は住宅の上昇に牽引されました。

地価上昇率ランキング TOP10

住宅地	2019年 (令和元年)	2020年 (令和2年)	2021年 (令和3年)
全国	▲0.1	▲0.7	▲0.5
1 沖縄県	6.3	4.0	1.6
2 福岡県	1.7	0.8	1.5
3 北海道	▲0.5	▲0.5	0.3
4 宮城県	0.9	0.1	0.3
5 石川県	0.4	▲1.1	0.3
6 東京都	2.5	0.2	0.2
7 愛知県	0.9	▲0.7	0.2
8 千葉県	0.3	▲0.2	0.0
9 大分県	0.1	0.1	0.0
10 埼玉県	0.7	▲0.3	▲0.1

商業地	2019年 (令和元年)	2020年 (令和2年)	2021年 (令和3年)
全国	1.7	▲0.3	▲0.5
1 福岡県	4.0	2.1	2.7
2 宮城県	4.9	3.0	1.6
3 愛知県	3.7	▲1.1	1.0
4 神奈川県	2.5	0.2	0.8
5 沖縄県	12.0	6.2	0.7
6 千葉県	2.8	1.4	0.4
7 茨城県	▲0.2	▲0.7	▲0.2
8 広島県	1.7	0.1	▲0.2
9 埼玉県	1.8	0.0	▲0.3
10 東京都	6.8	1.3	▲0.3

コロナ禍(2020年4月~2021年9月)の愛知県内各地区の賃貸市場

賃料 愛知県全体でみると1回目の非常事態宣言が解除された2020年6月に㎡あたり1,429円と最低となりました。その後上昇傾向となり2021年7月に1,484円と最高となりました。名古屋市も愛知県と同様2020年6月に1,609円と最低となりましたが、その後上昇傾向となり2021年9月に1,763円と最高となりました。尾張地区も同様の傾向にあり、海部地区は2回目の非常事態宣言直前の2020年12月に1,254円と最低となり解除後の2021年3月に1,352円と最高となりま

した。知多は2021年1月に1,245円と最低、7月に最高となりました。西三河は1回目の非常事態宣言の2020年4月に最高であり、年末まで大きな変動はないものの2021年9月に最低となりました。期間中半年ごとの平均をみると僅かですが賃料が下落しています。東三河は2020年6月に最低となり、2021年2月が最高となっています。

いずれにしてもコロナ禍で賃料が大きく変動したことはなく、西三河と東三河以外は上昇傾向にあります。

平均 ㎡賃料	2020年												2021年									2020年 4~9月 平均	2020年 10月~ 2021年 3月平均	2021年 4~9月 平均
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月						
愛知県	1,441	1,441	1,429	1,450	1,449	1,462	1,449	1,447	1,441	1,454	1,478	1,474	1,476	1,481	1,478	1,484	1,478	1,465	1,445	1,457	1,477			
名古屋市	1,623	1,613	1,609	1,646	1,660	1,654	1,654	1,666	1,676	1,714	1,751	1,736	1,724	1,725	1,728	1,736	1,745	1,763	1,634	1,700	1,737			
尾張	1,318	1,323	1,303	1,330	1,330	1,345	1,345	1,343	1,341	1,344	1,369	1,361	1,370	1,386	1,388	1,391	1,391	1,382	1,325	1,351	1,385			
海部	1,271	1,295	1,268	1,274	1,279	1,294	1,258	1,261	1,254	1,281	1,326	1,352	1,317	1,311	1,296	1,297	1,292	1,276	1,280	1,289	1,298			
知多	1,314	1,316	1,291	1,280	1,270	1,269	1,279	1,281	1,247	1,245	1,287	1,321	1,346	1,356	1,335	1,357	1,331	1,295	1,290	1,277	1,337			
西三河	1,497	1,470	1,461	1,487	1,466	1,477	1,441	1,430	1,429	1,449	1,422	1,398	1,405	1,402	1,420	1,424	1,417	1,376	1,476	1,428	1,407			
東三河	1,271	1,235	1,206	1,248	1,262	1,283	1,272	1,268	1,259	1,286	1,346	1,280	1,276	1,281	1,241	1,243	1,237	1,210	1,251	1,285	1,248			

(単位:円)

1回目非常事態宣言 4月16日~5月14日
2回目非常事態宣言 1月14日~2月28日
3回目非常事態宣言 5月12日~6月20日
4回目非常事態宣言 8月27日~9月30日

平均㎡単価(最低) 平均㎡単価(最高)

空室期間 愛知県全体でみると1回目の非常事態宣言中の2020年5月が2.0ヵ月と最も短く、2回目の非常事態宣言中の2021年1月に2.8ヵ月と最も長くなりました。半年平均で見ると2020年10月~2021年3月平均が一番長いものの、3ヵ月以上の長期空室期間はなくコロナ禍でも安定していると言えます。名古屋市も1回目の非常事態宣言中の2020年5月が1.9ヵ月と最も短く4回目の非常事態宣言中の2021年8月に2.8ヵ月と最も長くなっています。若干空室期間が長くなる傾向にあります。尾張地区も愛知県と同様の傾向にあります。海部地区は2回目の非常事態宣言解除後の2021年3

月と4月に2.0ヵ月と最も短いですが、2020年8月と4回目の非常事態宣言中の2021年8月に2.7ヵ月と最も長くなっています。知多は2020年12月に3.1ヵ月と最も長く2020年5月と2021年4月が1.9ヵ月と短く月に寄り変動が大きい傾向にあります。西三河は2020年5月と6月が1.7ヵ月と短く、最も長い時でも2.6ヵ月と他のエリアと比較して短い傾向にあります。東三河は2020年6月7月と2021年9月が2.0ヵ月と短く、2020年12月は2.9ヵ月と最も長いです。空室期間についてもエリアによる長短はありますが、コロナ禍により大きな影響を受けている傾向にはなく安定しているといえます。

空室 期間	2020年												2021年									2020年 4~9月 平均	2020年 10月~ 2021年 3月平均	2021年 4~9月 平均
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月						
愛知県	2.2	2.0	2.1	2.1	2.4	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.3	2.1	2.1	2.3	2.3	2.4	2.6	2.5	2.2	2.5	2.4			
名古屋市	2.1	1.9	2.0	2.0	2.4	2.3	2.4	2.5	2.5	2.7	2.2	2.1	2.2	2.5	2.5	2.6	2.8	2.7	2.1	2.4	2.6			
尾張	2.2	2.0	2.1	2.1	2.3	2.5	2.5	2.6	2.8	3.0	2.5	2.2	2.1	2.3	2.4	2.4	2.7	2.6	2.2	2.6	2.4			
海部	2.6	2.5	2.5	2.5	2.7	2.3	2.3	2.3	2.3	2.5	2.3	2.0	2.0	2.1	2.2	2.4	2.7	2.2	2.5	2.3	2.3			
知多	2.0	1.9	2.1	2.3	2.4	2.6	2.7	2.8	3.1	3.0	2.1	2.1	1.9	2.2	2.5	2.5	2.7	2.5	2.2	2.6	2.4			
西三河	1.9	1.7	1.7	1.9	2.2	2.3	2.3	2.4	2.5	2.6	2.4	2.0	2.1	2.1	1.9	2.0	2.3	2.2	1.9	2.4	2.1			
東三河	2.5	2.3	2.0	2.0	2.6	2.5	2.5	2.7	2.9	2.8	2.7	2.3	2.4	2.6	2.4	2.3	2.4	2.0	2.3	2.7	2.4			

(単位:ヵ月)

1回目非常事態宣言 4月16日~5月14日
2回目非常事態宣言 1月14日~2月28日
3回目非常事態宣言 5月12日~6月20日
4回目非常事態宣言 8月27日~9月30日