



TOPICS

東京、賃貸5万戸超の供給過剰 止まらぬ人口流出で「安定経営」に陰り

地方に追い風！

クローズアップ

東京の人口流出が止まらない。人が減る一方、都内の賃貸住宅数は横ばいで年間6万戸台をキープする。独自の賃貸住宅指標で市況を分析するタス(東京都中央区)の藤井和之主任研究員が、コロナ禍以後の東京の賃貸マーケットの状況と今後の予測を語った。

市場に出ない「負け組」が増加

藤井主任研究員は「2020年、東京都の賃貸住宅は5万4000戸以上の供給過剰だった」と話す。貸家着工件数に基づいた供給が20年度に約6万4000戸あったと推測。対して需要に関しては、20年の東京都の世帯増加数4万2834世帯のうち、賃貸住宅から実需向けの住宅を購入し住み替えたのは3万3036世帯と想定。この数値は、新築マンション販売数、中古マンション成約数、持ち家の着工数等に対し、国土交通省「令和

元年度住宅市場動向調査報告書」の、賃貸住宅から住宅を購入し住み替えたそれぞれの割合を乗じて出した世帯数で計算した。

需要に関しては、世帯増加数から住宅を購入し、賃貸住宅から住み替えた世帯数を差し引くと、9798世帯の増加となる。

つまり、約6万4000戸の新規供給に対して、最大でも1万戸弱の賃貸需要しか生まれなかったことになり、5万4000戸以上の物件が余ったとみる。

だが、同社独自の指標であるTVI(タス空室インデックス)を見てみると、19年12月の東京全域が13.18だったのに対し、20年12月は12.84。数値上は空室が改善されていることになる。藤井氏は「TVIは、住宅情報提供サイトに掲載される募集情報から算出している。考えられるのが、不動産会社に仲介手数料や広告料を払う資金がなく、マーケットに出ない『負け組物件』が増えていることだ」と分析する。

『平成30年住宅土地・統計調査』のデータに基づいて推定した場合、コロナ禍の影響で、23区の賃貸住宅の空室率は0.3〜0.9%押し上げられた

可能性が高いという。

テレワークで住み替え近隣・郊外に限定的か

21年に入り、東京都の人口流出が止まらない。東京都総務局の発表では、21年1月1日時点で前月比2489人減、2月1日時点では同7321人減、3月1日時点では同1万891人減と減少幅は広がる。

そもそも、これまで東京に流入していた層はどこに行つたのか。テレワークの導入と法人の動きにより、2つの流れが生まれたとみる。

1回目の緊急事態宣言発令後の20年4月から12月までの人口移動数は、東京が約1万7000人の流出となった。一方、神奈川、埼玉は1万人以上の流入があり、千葉も8000人近く人が増えた。

リクルートのリクルートワークス研究所が行った調査によると、週1〜2日のテレワーク希望者の転居可能範囲は、自宅から数駅の近隣にとどまる。テレワークが週3〜4日の場合、在来線で1.5時間から2時間の郊外への引越しが目安となる。

ただ、藤井氏は、テレワークにより住み替えが急増するとは思わないという。

「20年に関東で住み替えを実施したのは3.1%という調査結果もある。企業の方針が完全に固まらない以上、住み替えもリスクになりうる。通勤に便利な急行列車が止まる駅から、ワークスペースが確保できる鈍行列車しか止まらない近隣駅近くの住宅に引越すといった動きにとどまるのでは」(藤井氏)

法人に関しては、感染者の多い都内ではなく、地方の大都市への配属が進んだとみる。20年4〜12月では、北海道、宮城、大阪、福岡といった大都市圏に人が流入した。企業が都内に人を動かすのを避け、各地域の拠点都市に人員を分散配置した可能性があるという。

「企業は都内のオフィスを残しつつ、一部でBCP(事業継続計画)の一環としてサテライトオフィスをつくるという動きになるのでは。そう考えたとき、感染が終息すれば、従来のように都内への人口流入の傾向に戻るだろう。ただし、東京の有効求人倍率は1倍を切っている。求人が元の水準に戻るまでに時間がかかる」と、人口流入も徐々に回復するトレンドになるだろう(藤井氏)

※週間全国賃貸住宅新聞2021年4月19日掲載

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウスドウ! 白樺通店



ハウスドウ! 帯広店



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



11:00~21:00(LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337

17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636

11:00~21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

麺処 らーめん酒屋 らーめん
田楽 三楽 三楽

3店合同クーポン

お食事の方、合計金額より

500円割引

1グループ1枚限り

たい焼き 1個無料

お一人様、1回1枚のご利用。
有効期限21年5月31日まで。

北海道十勝生まれの鯛焼き店

たいやき工房

本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00~19:00

「賃貸経営」 一問一答



Q
質問



事務所ビルを貸しています。テナントが退去することになり、原状回復を求めたところ、「通常損耗だから負担しない」と言われました。相手方の言い分が正しいのでしょうか？

居住用の建物の賃貸借については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」で、原状回復は「賃借人の居住、

使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧する」と定義されています。事務所ビル等の事業用の建物の賃貸借に関しては、裁判例で「オフィスビルの場合、通常損耗を含めた原状回復費用を賃借人の負担とすることは経済的合理性があり、原状回復条項に基づき、賃借人には通常の使用による損耗、汚損も除去し原状回復する義務がある」とするもの（東京高判平成12年12月27日）、「賃借人は本件貸室内の物品等一切を搬出し、賃借人の設置

した内装造作諸設備を撤去し、本件貸室を原状に修復して賃貸人に明け渡すとする条項は、通常損耗分についてまで賃借人に原状回復義務を認める特約を定めたものと解することはできない」とするもの（大阪高判平成18年5月23日）など判断が分かれています。

Q
質問



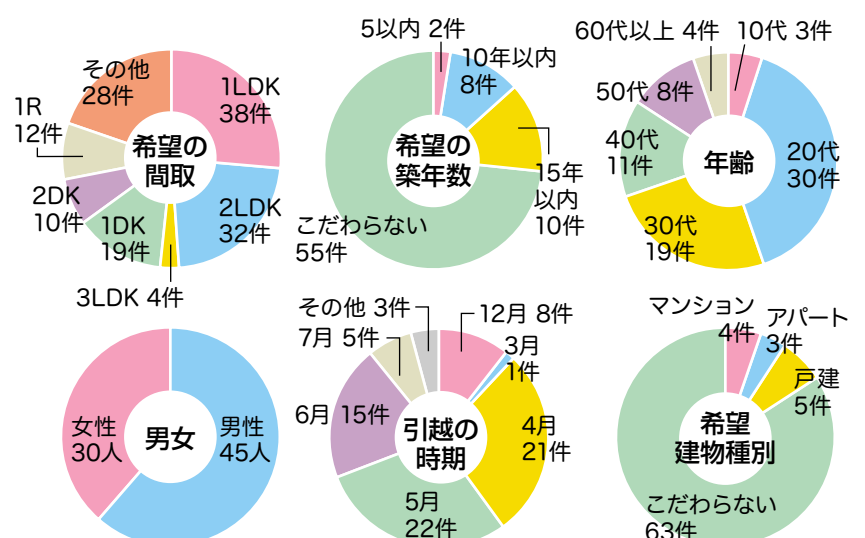
住んでいるアパートが空き巣に入られ、窓ガラスを壊されました。鍵をちゃんとかけていたのですが、窓ガラスの修理代は借主である私の負担になるのでしょうか？

貸主には、建物の使用及び収益に必要な修繕をする義務があります（民法606条1項）。したがって、借主が自らの過失で窓ガラスを壊したなどといった特段の事情がない限り、貸主に窓ガラスを修繕する義務があります。台風などで、窓ガラスが割れた場合も同様に考えます。ただし、窓に雨戸があるのに閉めておかなかったことでガラスが割れたような場合は、善管注意義務違反があるとして借主の負担となることもあります。



グラフで見る賃貸動向

アバマンショップ帯広南店・南店集計データ（R3.4.1～R3.4.26）



一級管工事施工管理技士

一級配管技能士

液化石油ガス設備士

田中設備

代表 田中 一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9

TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266

携帯.090-3397-5819

fwie4349@navy.plala.or.jp

中古住宅

- POINT①
▶南向サンルーム
POINT②
▶カーポート・車庫



帯広市西21条南4丁目
土地面積: 330.58㎡(100坪)
延床面積: 114.88㎡(34.75坪)
宅地 S63年11月築
十勝バス中島通4丁目 2分
森の里小学校/緑園中学校区

価格 **1,980万円**

不動産情報

中古住宅

- POINT①
▶カーポート2台分有り
POINT②
▶駐車スペース舗装済



帯広市東13条南4丁目
土地面積: 210.35㎡(63.63坪)
延床面積: 124.93㎡(37.79坪)
宅地 H20年11月築
十勝バス 東13条4丁目停 2分
東小学校/翔陽中学校区

価格 **1,780万円**

不動産情報

解説

入居後、間近にH5mの 要壁が建築された

◆事案の概要◆

平成10年10月Xは不動産業者Y1に対し、空気が良く、緑のある物件を希望する旨を伝えて媒介を依頼し、翌11月Y1からY2が分譲する建売住宅の案内を受けた。物件の南東側は水路敷きに接し、その先は高い丘に続いていた。Y1は本媒介物件について調査し、南東側の水路敷き先の隣接地が土地区画整理事業用地で、近くに公園が出来る事を確認し、Xに図面を見せ公園位置について説明した。同年12月XとY2は、2750万円の売買契約を締結し、Xはその物件に転居した。その後Xは擁壁工事業者の来訪により、水路敷きに接した土地区画整理事業用地外縁部に、H約5m、W約103mの鉄筋コンクリート製垂直擁壁が設置される事を知った。近

不動産関連のトラブル事例

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

隣住民への擁壁設置説明会は平成9年末迄に実施済みで、平成11年2月に工事は始まり完成した。Xは擁壁の精神的圧迫回避の為、居間を2階にする改装工事を行った上で、Y1に対して擁壁設置の媒介契約上の調査説明義務を怠ったとして、Y2に対しては説明義務違反に基づく債務不履行責任を負うとして、各700万円余の損害賠償の支払を求めた。

◆判決の内容◆

本判決は、売買の目的物ではなく購入動機となった周辺環境の悪化について、売主業者及び媒介業者の責任について争い、購入動機・目的を知っている媒介業者の調査・説明義務違反による損害賠償請求が認められた事例である。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料
お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 **緑**

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法務事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781

おすすめのお店



高級食パン専門店
大地はドラムと優しい麦
帯広市西8条南14丁目1-1
☎0155-67-4411
営:10時~20時 休:不定
<https://doramu-to-mugi.com>
焼きたての美味しい食パンを
買うことができます。
電話での予約もできます♪

スタッフ紹介

このコーナーでは、当社で働く
スタッフを紹介していきます。



**ハウストウ！帯広店
島崎 貴也**

はじめまして。2021年4月に入社致しました、島崎と申します。
入社してまだ1か月も経っていない為、まだお会いできていない方がほとんどだと思いますので、まずは私自身のことを知って頂きたく、自己紹介をしたいと思います。
私は、生まれも育ちも東京都の八王子市で、松任谷由実さんやヒロミさん、ファンキーモンキーパーティーさんと同じ出身地です。近くには天狗で有名な高尾山があり、保育園の頃から毎年必ず登っておりました。私のオスメはロブウェイ付近にある「天狗焼き」!! 中のあることがとてもおいしいので是非行かれた際には食べてみてください!!
さて、ここからは私自身の話に移らせて頂きます。
私は小さな頃から運動が好きで、よく公園でボールを使って遊んでおりました。ある日自宅の

前のサッカーチームに興味を惹かれ、入りたい!!と親に相談したところ、「サッカーをするなら家を出ていけ。」と一言……。父親は昔甲子園を目指していた球児だった為、野球以外をやるという選択はなかったため、スポーツをやるなら野球!!と決めており、ほぼ強制的に野球を始めることになりました。
小学2年生から野球を始め、中学生では硬式のクラブチームでピッチャーをやり、九州での全国大会ではベスト4。現在、東北楽天イーグルスで活躍している「松井 裕樹」選手や、北海道日本ハムファイターズ「石川 亮」選手とも当時対決しました。その後日本大学付属第二高校に入学し、硬式野球部で父が果たせなかった甲子園という夢を追いかけました。高校でもピッチャーをしていた為、こんなには走る必要があるのか……と思うほどのトレーニングメニューをこなし、現在よりも30キロ以上も痩せておりました。惜しくも甲子園には手が届かず、引退をしましたが、それではやり切れず大学でも野球部に入学しました。
大学では、甲子園で活躍した選手や甲子園常連高校の選手など、レベルの高い選手がおり、今まで以上にワクワクする環境で野球をすることができ、人としても成長することが出来ました。
初めは強制的に始めた野球でしたが、たくさん仲間や先輩、監督コーチに恵まれ、「野球を始めてよかったな。」と今でも父親には感謝しています。
大学卒業後は、東京都内の信用金庫にて、営業を2年程経験し、その後、父の会社で飲食店の開業サポート業を1年程経験し、不動産業界にやって参りました。不動産業界は全く経験の無いところからの始まりですので、毎日たくさん学びがあり、たくさんのお会いがあることにやりがいを感じております。ハウストウ帯広店では、ハウスイージェンツとしてお客様の大事な「人生のページ」の手伝いが出来ればと思っています。
まだまだ勉強中ではございますが、野球で培ったガッツと元氣、信用金庫で学んだ知識や行動力で皆様のお役に立てます様、日々努力して参ります!
是非店舗でも、店舗外でも見かけた際はお気軽にお声がけください! これからどうぞ宜しくお願い致します。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

居酒屋チェーン撤退に伴う、明け渡しに立ち会っておりました。担当者の方が東京から来られ、退去後の原状回復についてと敷金の返金の確認などしておりました。

「庄や」という大商水産グループの居酒屋です。ここの店舗は、オープン時から苦戦されており、2回暖簾を変え、5年間借りられておりました。担当の方の話では、コロナの影響で、全国に展開する店舗を一気に80店舗閉店するという話をお話されておりました(ピーク時には800店舗以上あった店舗ですが、現在350店舗くらいまでに縮小したという話です)。帯広の店舗も1店舗を残して、2店舗目のこの店を閉めるということになったようです。

オープン当初、店舗の内装、厨房や空調設備、トイレ新設など、店の改装で4,000万円くらいかけられたという店舗。立ち合いましたが、賃貸契約書の約定通り原状回復で、スケルトン(全部撤去して空っぽにする)にするには勿体なあとと思いながら、立ち合っておりました。まだまだ



退去立会いー賃貸編 2021年4月9日

居酒屋でも定食屋でも、使えるこのテナント物件。お金をかけてスケルトンにするのか。。

今日、立ち合ってきて、店舗を貸していた大家さんの承諾がいただければ、撤去せずに退去してもらい、居ぬき店舗としてテナント募集するべく、オーナーさんとお話ししてみようと思っております。

週明けには、結論が出ていると思いますので、いち早くブログにて、状況を報告したく思っております。

こんな状況で新店舗オープンということで検討されている方がおりましたら、お問い合わせください。開業したい方にとっては、悪い話じゃ～ないでしょ。。

アパマンショップ帯広南店0155-66-6123

アパマンショップ帯広西店0155-66-4466

いずれかにお問い合わせください。



不動産の表示に関する登記について
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
土地境界測量・土地分筆・更正・
地目変更等・建物表題登記
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
お気軽にご相談ください。〈相談無料〉



渡部尚博事務所

土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務
(ADR認定調査士)

渡部 尚博

幕別町札内曉町248番地122

TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944

E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

建築・リフォーム業



株式会社 **カトウ**

代表取締役 社長 **加藤 康成**

携帯 **080-8287-5539**

E-mail katou.asuteru@gmail.com

本社 〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2

TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957

西支店 〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4