東西不動産ホーム通信

快適な住まいを応援

マーケットレポート

■発行所：東西不動産ホーム
■2021年 1月号
■毎月１回発行
■本店：岩手県一関市地主町７番８-１号　TEL：0191-48-5173　FAX：0191-48-5172
■東山支店：岩手県一関市東山町長坂字西本町107-3　TEL：0191-47-2955　FAX：0191-47-2885

あなたの資産を生かす（土地から建物まで）
（社）全国宅地建物取引業保証協会会員
（社）岩手県宅地建物取引業協会会員
＝アパート・貸家・土地・建物仲介＝
有限会社
東西不動産ホーム
E-mail：touzai2103@goo.jp
ホームページアドレス
http://www.touzai2103.co.jp/
スタッフブログ
http://touzai2103.blog74.fc2.com/

新型コロナウイルス感染症のリスクを抱えながらも緩やかな上向きに期待

例年と違うコロナ禍における賃貸経営の舵取り

新年明けましておめでとうございます。厳しいコロナ禍の中、気持ちも新たにオーナー様とともに賃貸住宅経営と取り組んで参りたいと思います。夏に東京オリンピック・パラリンピックの開催が予定されていますが、今年はどのような年になるのでしょうか。

国土交通省は平成31年４月、不動産業に携わる全てのプレーヤーが不動産業の持続的な発展を確保するための官民共通の指針として、およそ四半世紀ぶりに「不動産業ビジョン２０３０～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」をとりまとめました。

この中で賃貸住宅について、「建設投資を巡るトラブルが多発していることを踏まえ、オーナーが新たに賃貸住宅を供給しようとする際には、市場ニーズや賃料収入の減少等による事業のリスクに関する情報が、オーナーに適切に提供される環境を整備する必要がある」としています。

「これからの不動産業ビジョン」賃貸のあり方

- 民営の賃貸住宅ストックは、我が国の居住されている住宅ストックのうち約３割を占めている。
- 国民の不動産に対する所有意識や、個人のライフスタイル・ワークスタイルの変化、企業における働き方改革の進展等に伴い、賃貸業においては、多様化する借り手側のニーズを的確に把握し、『不動産最適活用』を促していくことが重要。

※出典：「不動産業ビジョン 2030」

コロナ禍による経済の影響が注目されていますが、一方でアフターコロナを見越した投資プランも見られます。難しい局面が続きそうです

住宅政策における賃貸経営の重要性を十分に認識

さらに「賃貸住宅は、住宅確保要配慮者、急増する単身高齢者、外国人など多様な世帯の住まいの確保といった観点から重要な役割を担っていることから、賃貸住宅のオーナーは、居住者に良質な居住空間を安定的に提供する責務を負っていることを十分理解する必要がある」と、やや踏みこんで記載しています。国としても住宅政策における、賃貸経営の重要性を十分に認識しているのではないでしょうか。

ところで、足元の経済の情勢ですが、景気の見通しについて、内閣府が令和２年12月８日に公表した、景気の指標となっている11月の景気ウォッチャー調査で、「新型コロナウイルス感染症の影響による厳しさが残る中、持ち直しに弱さがみられる。先行きについては、感染症の動向に対する懸念が強まっている」とまとめています。

また、（株）帝国データバンクの令和２年11月調査は「国内景気は、下旬にかけてやや鈍化したものの、緩やかな持ち直しが継続した。今後の景気は、足元の感染再拡大への対応にともなう下振れリスクを抱えながらも、緩やかに上向いていくと見込まれる」と捉えています。

ところで、令和３年の賃貸住宅市場の予測ですが、インターネットによる「各種不動産評価」の情報を提供している（株）タスが公表した「２０２１年首都圏賃貸住宅市場の見通し」がよく表しているようです。

東京23区について、「世帯数の増加幅がコロナ前の状態に戻らない限り、２０２１年の東京23区の需給ギャップは、拡大傾向で推移し、賃料指数は当面上昇基調を維持すると考えられます。しかし感染再拡大により景気回復が遅れると、２０２１年中旬以降に下落基調に転ずる可能性がある」との見方です。

気を引き締めてオーナー様をバックアップ

このように、新型コロナウイルス感染症のリスクを抱えながらも緩やかな上向きに期待したいところです。

とにかく今年は例年と違い、新型コロナウイルス感染が拡大している中での賃貸経営の舵取りが求められています。一年間気を引き締めて、オーナー様をバックアップさせていただく所存です。

ニュースフラッシュ

国土交通省「地価LOOKレポート」コロナ禍の影響による需要減の様子見続く

令和２年７月１日～10月１日の全国100地区・主要都市の高度利用地等における地価動向を四半期毎に調査した「地価LOOKレポート」（国土交通省）によりますと、前期調査に引き続き１地区を除いて横ばいまたは下落となりました。

上昇地区数は１地区で前期と同数で、横ばい地区数が61地区から54地区に減少し、下落地区数が38地区から45地区に増加しています。用途別では商業系が住宅系より下落地区の割合が高く、地域別では大都市圏が地方圏より下落地区の割合がやや高くなっています。

こうした結果の主な要因は、やはり新型コロナウイルス感染症の影響により、ホテルや店舗等の収益性の低下による需要の減退が見られ、ユーザーサイドの様子見傾向が継続していることが挙げられています。

ただ、リーマンショック時の地価下落の主因となった、マンションやオフィスの需給バランスに大きな変化は見られない、と捉えられています。

賃貸住宅市場最新ニュース　　賃貸マーケット情報

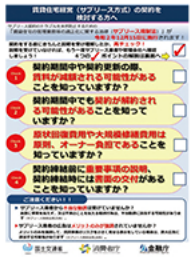
消費者庁、サブリースに関するチェックポイント４項目を公表

消費者庁はこのほど、「賃貸住宅経営（サブリース方式）の契約を検討されている方向けの注意点をまとめた資料」を公表しました。

全国の消費生活センターに寄せられたサブリースに関する消費生活相談件数は、平成28年度から年間３００件を超え、近年は年間４５０件を超える件数で推移していることから、サブリースに関する注意点をまとめたものです。

主なチェックポイントは次の４項目です。

（1）契約期間中や契約更新の際、賃料が減額される可能性があることを知っていますか。（2）契約期間中でも、契約が解約される可能性があることを知っていますか。（3）原状回復費用や大規模修繕費用は原則、オーナー負担であることを知っていますか。（4）契約締結時、契約内容の説明を受けたことを知っていますか。



結前に重要事項の説明、契約締結時には書面の交付があることを知っていますか。

「コロナ禍における生活意識と行動に関する実態調査」結果

ＴＯＴＯ（株）はこのほど、「コロナ禍における生活意識と行動に関する実態調査」結果を発表しました。コロナ禍による生活者の住宅への意識や生活行動の変化、リフォーム意向をトイレ、洗面所、浴室、キッチンなどの水回りを中心に把握するため、令和２年８月に実施したものです。

それによりますと、自宅で過ごす時間が増え、水回りではとくに洗面所での行動が増えた人が多く、キッチン、トイレ、洗面所では掃除や片付け頻度が増えた、またトイレ、キッチンでは除菌をしている人が多いといった結果になっています。

自宅を「リラックスできる空間」「安全・安心を確保できる空間」「衛生的な空間」にしたい人が多い半面、困りごとは「光熱費がかかる」「掃除が大変」「衛生面が気になる」人が多いことが分かりました。