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 2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/

コロナ禍の緊急事態宣言発令下、気を許せない賃貸住宅経営

ここ一番の直接来店に現地へも変わらずご案内

年明け早々、再び緊急事態宣言が11都府県に発令され、社会に緊張感が走っています。コロナ禍を機に、WEB、AIなどのデジタル化が急速に進み、各方面で構造変化が起きていますが、「ウィズコロナ」下の賃貸市場を取り巻く環境をまとめてみました。

例年でしたら年明けから4月中頃にかけて、部屋を探される多くの方が店を訪れるのですが、今年はやや勝手が違って、出足が鈍っています。といっても進学、転勤による人々の移動は起きているので、コロナ対策に十分気をつけて部屋を紹介させていただいています。

賃貸市場の最近の主だった傾向は、人の動きが鈍いため問い合わせ数にも影響が出ているのですが、住居を探される方は常に一定数おられ、従来通り直接来店されるお客様も多く、物件を直接見て納得して契約したいとされる方々も少なくありません。「メール・問い合わせ」「リモート・接客」「オンライン・内見」といった流れは確実に広まっていますが、ここ一番の直接来店、現地案内要望も変わらないようです。

デジタル機器を活用する一方、3密回避、マスクの着用、手指衛生等の基本的な感染対策を徹底して、お客様をご案内しています

賃貸住宅の着工も下げ止まり

賃貸市場を取り巻く足元の経済情勢ですが、景気の指標となっている内閣府公表の令和2年12月の景気ウォッチャー調査では、「景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、このところ弱さがみられる。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。

（株）帝国データバンクの令和2年12月調査は「国内景気は、新型コロナウイルスの感染再拡大などで持ち直し傾向がストップした。今後の景気は、一時的に後退すると見込まれるものの、感染状況次第ながら春頃に底打ちしたのち、緩やかな上向き傾向で推移するとみられる」と捉えています。

また、日本銀行が1月14日開催の支店長会議に向けて収集した情報をもとに集約した、地域経済報告「さくらレポート」（令和3年1月）によりますと、各地域の景気の総括判断は「多くの地域で新型コロナウイルス感染症の影響から『厳しい状態にある』としつつも、『持ち直しの動きがみられている』としています。

賃貸住宅の投資について企業の声として「貸家は、金融機関の融資目線が引き続き厳格であるほか、感染症の影響で営業活動を縮小しているため、契約が低調となっている」（名古屋）、「貸家の着工は、金融機関の貸出態度の厳格化に加え、先行きの不透明感の強まりを受けた投資需要の減退から、減少が続いている」（神戸）ように、各地で新型コロナウイルス感染症の影響によって、賃貸住宅の着工も下げ止まっています。

賃料等は横ばい気味で推移

一方、賃料等については、やや軟調、横ばい気味で推移しています。賃料の全体傾向は、不動産情報サービスのアットホーム（株）が発表した2020年11月「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向によりますと、「マンションの平均募集家賃は、神奈川県・埼玉県・名古屋市が全面積帯で前年同月を上回る。東京23区のシングル向きマンションは5ヵ月連続で下落し、前月に続いて前年同月割れ。東京23区のファミリー向きアパートが4ヵ月連続で最高値を更新」としています。

緊急事態宣言発令による経済への影響は避けられないのですが、今後、賃貸経営にどのような影響を及ぼすか気を許せません。

ニュースフラッシュ

「令和元年空き家所有者実態調査結果」 賃家用空き家の約半数は駅から1キロ未満

「令和元年空き家所有者実態調査結果」が国土交通省から発表されました。それによりますと、空き家の約４割は、最寄りの鉄道駅から2,000メートル以上離れているが、貸家用の空き家の約半数は、鉄道駅から1,000メートル未満に立地していることが分かりました。

また、空き家の５割超は腐朽・破損があり、別荘や貸家・売却用等以外の「その他」の空き家では、腐朽・破損のある割合が６割を超えています。

所有世帯の約７割は、空き家まで１時間以内の場所に居住し、貸家用やその他の空き家を所有している世帯は、比較的近くに居住している割合が大きく、１時間以内が８割を超えています。

なお、空き家にしておく理由は、「物置として必要」「解体費用をかけたくない」「さら地にしても使い道がない」。賃貸・売却の場合の課題については、「買い手・借り手の少なさ」「住宅の傷み」「設備や建具の古さ」などを挙げています。

賃貸住宅市場最新ニュース　賃貸マーケット情報

「グリーン住宅ポイント制度」創設 賃貸住宅の新築、リフォームが対象

新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図るため、新築は最大40万円相当、リフォームは最大30万円相当の商品や追加工事と交換できるポイントを付与する「グリーン住宅ポイント制度」が創設されました。

令和２年度第３次補正予算案に「グリーン住宅ポイント制度」が盛り込まれたもので、実施は同予算の成立が前提となっています。

令和２年12月15日から３年10月31日までに契約を締結等した、一定の性能を満たす注文住宅の新築や新築分譲住宅の購入、一定の要件を満たす既存住宅の購入、対象工事を実施するリフォーム、及び一定の性能を満たす賃貸住宅の新築を対象とします。

賃貸住宅の場合、新築、リフォームを対象とし、新築では賃貸住宅のトップランナー基準に適合した高い省エネ性能を有する、全ての住戸の床面積が40平方メートル以上の賃貸住宅に１戸当たり10万ポイントが付与されます。

賃貸住宅のリフォームについてもポイントが付与されます

「住宅ローン貸出動向調査」結果 前年度と比べ大きな変化はない

（独）住宅金融支援機構が公表した「住宅ローン貸出動向調査（令和２年度）」結果によりますと、賃貸住宅やアパートの建設・購入に関するアパートローンの令和元年度新規貸出額の対前年度の増減は、「大幅減（10％超）」の割合が最も多く、次いで、「ほとんど変わらず（±５％以内超）」となっており、前年度との比較では、各区分とも大きな変化は出ていません。

アパートローンへの取組姿勢として、前年度と比べ「特に変化なし」の割合が最も多く、次いで、「リスク管理の強化」「採算性の見直し」となっています。アパートローンの融資に当たって重視する点については、「物件の収支バランス」を挙げる割合が最も多く、次いで、「顧客属性（返済能力など）」「立地（利便性）」が多くなっています。