東西不動産ホーム通信

快適な住まいを応援

■発行所：東西不動産ホーム
■2021年 5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/

マーケットレポート

各種調査結果から見る賃貸住宅市場を取り巻く最新の動向

先行き不透明感から賃貸住宅投資の弱い動き続く

新緑の美しい5月を迎えましたが、新型コロナウイルス感染の猛威が続いています。高齢者向けのワクチン接種が始まりました。今後のワクチン接種の広がりに期待が集まっています。賃貸市場を取り巻く最新の動向をまとめてみました。

やはり今春の賃貸市場は例年と違った展開となりました。コロナ禍にあって、部屋をお探しのお客様の来店、問い合わせはやや鈍いものの、春の時期特有の賃貸住宅ニーズがなくなったわけではありませんので、部屋付けは着実に行われています。

ただ、いつもなら3月の年度末には部屋探しの山は越え、4月に入って中頃までにはおおかたが終了となるのですが、今年は5月の連休、中盤まで続きそうです。

それでは賃貸市場を取り巻く足下の経済情勢を見ていきたいと思います。

景気の指標となっている内閣府公表の3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る厳しさは残るものの、持ち直している。先行きについては感染症の動向を懸念しつつも、持ち直しが続くとみている」とまとめています。

公表されます経済指標では、“景気の持ち直し・緩やかな上向き傾向”と報じられますが、やはりコロナ禍の動向に左右されるようです

（株）帝国データバンクの3月調査は「緊急事態宣言の解除で経済が徐々に活発化し、2ヵ月連続で上向いた。今後の景気は、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。業界別で不動産DIは、前月比2・3ポイント増の40・6。2ヵ月連続のプラスとなり、令和2年2月以来1年1ヵ月ぶりに40を上回った」としています。

また、日本銀行が4月15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4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サービス消費を中心に引き続き『厳しい状態にある』としつつも、全体としては『持ち直し基調にある』または『持ち直しつつある』」と捉えています。

人の往来が減少する分、市場の広がりや勢いも鈍くなっています

賃貸住宅の投資について企業の声として、「貸家の着工戸数は金融機関の慎重な融資スタンスを受けて低水準で推移している。当面は所得環境が悪化するもとで弱い動きが続く見通し」（横浜）、「貸家は、金融機関の審査目線が引き続き厳しいほか、感染症による先行き不透明感から、オーナーが契約を見送るケースもあり、契約数は低水準」（名古屋）、「貸家では、金融機関の貸出態度が厳しい中、感染症の長期化による先行き不透明感を受けた投資需要の減退から、弱めの動きが続いている」（神戸、大阪）など、金融機関の貸し出し厳格化と各地の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。

ニュースフラッシュ

賃貸住宅向け「アパートローン」の新規貸出額 令和元年度の実績は2兆5,799億円

賃貸住宅の建設、購入に広く利用されています「アパートローン」の令和元年度の実績が、国土交通省から公表された「令和２年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」の中で取り上げられています。

それによりますと、令和元年度の賃貸住宅向け新規貸出額は４万665件、２兆5,799億円で、平成30年度より1,203億円減少し、平成28年度より１兆1,035億円減少。経年集計では、令和元年度の賃貸住宅向け新規貸出額は対前年度比12.5％減となっています。新規貸出の金融機関の上位は地方銀行、信用金庫、都市銀行・信託銀行他、農業協同組合、モーゲージバンク等。

一方、令和元年度末の賃貸住宅向け貸出残高は58万8,356件、32兆2,417億円で、平成30年度末より５万3,689件、２兆4,692億円増加し、平成28年度より4兆7,251億円増加。経年集計では令和元年度末の賃貸住宅向け貸出残高は対前年度比0.5％増となっています。

賃貸住宅市場最新ニュース　　賃貸マーケット情報

国土交通省「令和3年地価公示」を公表 全国全用途、平均で6年ぶりに下落

令和3年の「地価公示」（国土交通省は、全国平均が住宅地で5年ぶりに、商業地で7年ぶりに下落しました。全用途で6年ぶりに下落しました。新型コロナウイルス感染症の影響等により地価は全体的に弱含みとなっていますが、地価動向の変化は用途や地域によって異なっています。

三大都市圏では、全用途平均・商業地が各圏域のいずれも8年ぶりに下落に転じ、住宅地は東京圏が8年ぶりに、大阪圏が7年ぶりに、名古屋圏が9年ぶりに下落に転じました。地方圏では、全用途平均・商業地が4年ぶりに、住宅地は3年ぶりに下落に転じ、札幌・仙台・広島・福岡の地方四市では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇を継続したが、上昇率が縮小しました。

全国2万6,000地点を対象に実施される地価公示は、一般の土地の取引価格に対して指標を与えます

なお、新型コロナウイルス感染症の影響により、需要者が価格に慎重な態度となっていること等を背景に、全体的に弱含みとなっていますが、訪問客増加により上昇してきた地域や、飲食店が集積する地域で比較的大きな下落が見られます。

国土交通省 令和2年の土砂災害発生 過去平均の約1・2倍

国土交通省の発表によりますと、令和2年に全国で発生した土石流等、地すべり、がけ崩れの土砂災害の発生件数は、過去平均（昭和57年～令和1年）の約1・2倍の1319件で、令和2年7月豪雨は過去最大クラスの広域災害になりました。

また、全国の地すべりの発生件数は117件で、直近10年の平均発生件数を上回っています。

昭和57年以降、大型台風、大水害、豪雨がおよそ3年から5年周期で発生していますが、昨年の7月豪雨は特筆すべき災害であったようです。