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 10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/

景気は一時停滞するものの緩やかに回復していくと思われます

コロナ禍の影響を受けて「物件管理」に新たな動き

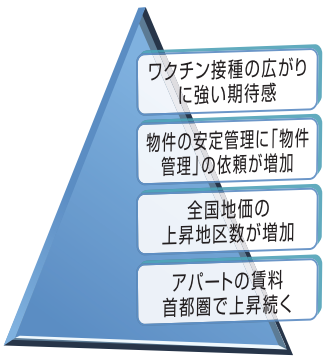
コロナ禍にあっても賃貸住宅市場は底堅い傾向を見せています。基本的には生活に必要な住居の賃貸住宅を貸与するのですから、そうそう大きな変化は起きません。落ち着きを見せている賃貸市場における最新の動向を、公表されたデータからまとめてみました。

まずいつもの通り、最新の景気動向を見ていきます。景気の指標となっている内閣府の９月公表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、持ち直しに弱さがみられる。先行きについては、内外の感染症の動向に対する懸念が強まっているが、ワクチン接種の進展等による持ち直しの期待がみられる」とまとめています。

また、（株）帝国データバンクの８月調査は「８月の景気DIは３ヵ月ぶりに悪化。国内景気は、感染者数急増に記録的大雨の影響も加わり、一時的な足踏み状態となった。今後は、緊急事態宣言等で一時停滞するものの、緩やかな回復が続くと見込まれる」と捉えています。今後の景気動向は、一日も早いワクチン接種の広がりと、新規感染者の減少にかかっています。

ところで、昨年から続くコロナ禍の影響を受けて市場では、顧客対応としてリモート接客とオンライン内見が増えていますが、物件を安全に管理するために「物件管理」を新たに依頼されるオーナー様がここへきて増加しているのも特筆されます。

賃貸市場を取り巻く最新の傾向



リモートワークの広がりは、地域差が見られることから、広範囲に及ぶ転居需要の拡大にはつながっていないようです

市場の底堅い家賃の傾向について、不動産情報サービスのアットホーム（株）が発表した全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（令和３年７月）によると、「マンションの平均募集家賃は、面積帯における傾向の違いが続き、シングル向きが全９エリア中６エリアで前年同月を下回る。大型ファミリー向きは６エリアで上回り、うち神奈川県・埼玉県の２エリアが平成27年１月以降最高値を更新。アパートは首都圏で上昇が続き、東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県が全面積帯で前年同月を上回る」としています。

賃料が落ち着いている一方、保証会社の利用が増えています

マンション・アパート（一棟）の「不動産価格指数」は上昇傾向

一方、先行きの不動産需要を予測する地価動向について、国土交通省の令和３年第２四半期の「地値ＬＯＯＫレポート」の結果によると、全国１００地区のうち上昇地が28地区から35地区に増加し、横ばいが45地区から36地区に減少。下落が27地区から29地区に増加となりました。

同レポートは、「住宅地では下落地区数が前期に引き続き０地区となり、横ばい地区数が減少し、上昇地区数が更に増加。商業地では大きな変化はないが、一部で弱い動きが見られた」とまとめています。

なお、国土交通省が公表した令和３年第１四半期分のマンション・アパート（一棟）の「不動産価格指数」は、平成22年の平均を１００として、前期比０・４％増の１３９・６で、10年来上昇傾向を見せています。

ニュースフラッシュ

7月の貸家の新設着工5ヵ月連続の増加 賃貸住宅への力強い投資意欲が見られる

金融機関の貸し出しの厳格化とともに、賃貸住宅市場の需給調整などが影響して、貸家の新設着工数の低迷が続いていましたが、ここへきて本格的な回復の兆しを見せています。

国土交通省がこのほど発表した７月の貸家の新設住宅着工数が、前年同月比 5.5％増の２万 9,230 戸で、５ヵ月連続の増加となりました。

公的資金による貸家は前年同月比 5.2％の減少でしたが、民間資金による貸家が同 6.8％増加したため、貸家全体で増加となったものです。これで、令和３年１～７月の７ヵ月の合計は、前年比 3.1％増の18万2,526 戸となりました。

貸家の７月の新設着工で前年同月比プラスとなったのは１府 27 県に及び、地域別では北海道、東北、北陸を除く全国でプラスとなり、都市圏別でも首都圏以外がプラスとなっています。

このまま新設傾向が続くか、修正局面を迎えるのか、もう少し様子を見ないと分かりませんが、市場において賃貸住宅への力強い投資意欲が戻っているのは間違いないようです。

賃貸住宅市場最新ニュース　賃貸マーケット情報

9月の「月例経済報告」底堅い貸家の着工

内閣府は９月16日、９月の「月例経済報告」を公表しました。

消費・投資等の需要動向として、「住宅建設は、このところ持ち直しの動きがみられる。貸家の着工は、底堅い動きとなっている。総戸数は、７月は前月比６・９％増の年率、92・６万戸となった。なお、首都圏のマンション総販売戸数は、契約率は70％前後で推移しているものの、このところ弱含んでいる。先行きについては、持ち直しの動きが続くと見込まれる」と捉えています。

10月は「土地月間」です「無料相談会」などを開催

10月は「土地月間」で、10月１日は「土地の日」です。

土地は日常生活や企業活動にとって不可欠な基盤で、土地基本法においても、土地所有者の責務として、適正な土地の利用及び管理並びに取り引きを行うことなどが設けられています。

国土交通省では国民が、今一度、身近な土地について考え、土地の制度に関する理解を深めるきっかけとなるよう、10月を「土地月間」と定め、広報活動等を展開しています。

令和３年度
土地月間ポスター
（ポスターコンテスト大賞受賞作品）

実施される主な行事は、無料相談会（主催・日本不動産鑑定士協会連合会）、令和３年秋の講演会「都市と不動産を考える」（同東京都不動産鑑定士協会）、令和３年度土地月間記念講演会（同土地総合研究所）など。

「グリーン住宅ポイント制度」賃貸住宅のポイント発行493戸

国土交通省は９月17日、「グリーン住宅ポイント制度」について、８月末時点の実施状況を公表したが、それによりますと、賃貸住宅のポイント申請受付は１６６５戸で、ポイント発行は４９３戸、４９３０万ポイントとなっています。

一定の省エネ性能を有する住宅の新築やリフォーム等に対して、商品や追加工事と交換できるポイントを付与する制度で、新築の場合１戸当たり10万ポイント、リフォームが１戸当たり上限30万ポイント受け取れます。

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。今年10月31日までの契約が対象。

優遇税制期間終了迎える「生産緑地の２０２２年問題」

買い取り申出可能時期延長の新制度を創設

優遇税制期間が終了する「生産緑地」の解除まで数ヵ月となりました。「生産緑地の２０２２年問題」、現状、どのような広がりを見せようとしているのでしょうか。

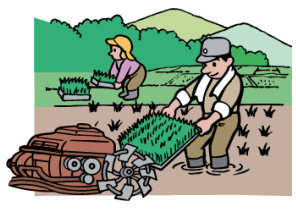
生産緑地の解除まで数ヵ月の「生産緑地の２０２２年問題」

生産緑地とは市街化区域内の５００平方メートル以上の農地で、営農継続の意思があれば30年間、農地等として管理することで宅地への転換ができない土地をいい、市街化区域農地は宅地並みに課税されるのに対し、生産緑地は軽減措置が講じられます。

固定資産税の宅地並みが農地並みに軽減され、相続税も納税猶予が受けられます。指定から30年間を経過するのが２０２２年、つまり来年で、生産緑地として継続するか、解除するかの選択が求められていました。

「生産緑地の２０２２年問題」のポイントは、令和４年に生産緑地の農地が宅地として大量に市場に供給される、もしくは宅地化供給の圧迫の要因になることが予測され、多くの生産緑地が売りに出されると、不動産価格が不安定になって、市場が大きな影響を受ける懸念が広がる、というものです。

国土交通省のデータによりますと、この６月時点で三大都市圏の市街化区域内農地の約５割を生産緑地が占め、令和４年には生産緑地地区のうち、面積ベースで概ね８割が指定から30年が経過します。



農地の転用により住宅供給等を推進する必要性が低下

宅地需要の沈静化で住宅供給推進の必要性が低下

こうしたことがあって国は、「２０２２年問題」に備えるために、平成29年５月に生産緑地法の一部を改正し、生産緑地地区の都市計画決定後30年経過するものについて、買い取り申出可能時期を10年延長できる「特定生産緑地制度」を創設しました。

これにより、申出基準日以後も、引き続き生産緑地が保全され、良好な都市環境の形成が図られる道筋ができました。

その背景には、「全国的に多くの都市が人口減少局面に移行し、宅地需要が沈静化しつつある中、農地の転用により住宅供給等を推進する必要性は低下している」（国土交通省）ことが挙げられます。

年を越して令和４年を迎えると、「生産緑地の２０２２問題」に直面するのですが、国がここ数年の間に法改正で制度面の整備を図ってきたので、大きな混乱も起きずに現実的な動きとなりそうです。

税制等整備もさることながら、不動産市場が変化して住宅地のニーズが後退したことも、２０２０問題の影響を限定的にしているようです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「出口戦略」で攻めの賃貸経営にステップアップ
「等価交換方式」を活用して土地の有効活用図る

タイムリーに処分して再投資

賃貸経営を長期の視点で考える場合、「出口戦略」は大切な選択肢の一つです。出口戦略と言えば後ろ向きのイメージが強いのですが、〝損切り〟を明確にし、攻めの経営として次のステップを狙うオペレーションともいえます。収益改善の方法として、資産の組み換えでリスク分散を図る一方、財務強化を実現する手法と位置付けられます。

現行の賃貸経営が軌道に乗らない場合などに、思い切った方策も必要であることから、物件を「売却」して現金を得る、あるいは今の建物を壊して、「駐車場」にしたり、「土地を貸す」という方法があります。

「組み替え」や処分して得た資金で、高収益が見込まれる物件に「買い替え」たり、「資産を分散」化して、収益の多様化を図り、不動産収益の向上を果たす方法が一般化しています。例えば、所有する物件が遠方の場合、売却して代わりに近場で目が行き届く物件を購入するという方法があります。賃貸人が入っているオーナーチェンジであれば、売るにも買うにも条件がよくなってリスクが幾分なりとも軽減されます。

また、所有している土地の有効活用として、「等価交換方式」があります。オーナーが所有する土地に、事業パートナーとなるハウスメーカー等が事業資金を負担してアパート・マンションを建てて運営するスタイル。土地と建物を交換するため、自己資金や借入金がなくても賃貸住宅経営ができるところにメリットがあります。路線価の高い土地や土地に古い建物が建っていて、その土地を有効活用する時などにマッチしています。

このように色々な方法が考えられますが、実際取り組むとなればトータルプロデュースするプロパティマネジメント（不動産管理）のノウハウが必要とされるだけに、プランの選別には慎重な対応が望まれます。「出口戦略」について、３回シリーズで取り上げてみます。

情報パック　「2020年度賃貸契約者動向調査（首都圏）」

契約の決め手となる条件に変化
「間取り」「面積〈広さ〉」が増加

コロナ禍に賃貸住宅の物件を探す顧客の気持ちや入居条件、設備等の入居に際しての要望を調査した結果がこのほど、(株) リクルートから発表されました。

賃貸物件を契約した人を対象に実施した2020年度（2020年４～2021年３月入居者）の「2020年度賃貸契約者動向調査（首都圏）」結果で、主な内容は次の通りです。

オンラインのみの内見実施者が13.5％、オフラインとの併用者が6.2％で、合わせると約２割がオンライン内見を利用しています。

オンラインでのみ内見を実施した人の見学物件数は3.2件と、オフラインでのみ内見を実施した人の2.9件と比べ0.3件多くなっています。また、オンライン上で完結する賃貸契約の認知率が73.3％と、３年間で３割弱から７割以上まで大幅に増加しています。

ペット飼育者の平均賃料は非飼育者と比べ、１万7,505円高い10万5,847円

契約の決め手となった項目では、「初期費用」「通勤・通学時間」が昨年と比較して５ポイント以上減少し、「間取り」は２ポイント以上増加。やむを得ずあきらめた項目では「間取り」「最寄り駅からの時間」「設備・仕様」「生活利便性」が４ポイント以上減少しています。

リモートワーク実施者の「決め手となった項目」では、「面積＜広さ＞」がリモートワーク非実施者と比べて11.6ポイント多くなっています。

なお、ペット飼育者の物件を探し始めてから契約までの期間は、ペット非飼育者と比べ、平均８日多く、平均賃料は10万5,847円と、ペット非飼育者と比べて１万7,505円高くなりました。

ペット飼育者の「決め手となった項目」は、非飼育者と比較して、「設備・仕様」「路線・駅やエリア」「最寄り駅からの時間」が５ポイント以上少なくなっています。

ちょっと一服

「ウッドショック」が落ち着き見せる
今後は末端価格の値動きに注意

自動車メーカーがコロナ感染拡大と車載半導体の供給不足が影響して、生産計画を下方修正するニュースが報道されています。経済への影響が大きいことから度々ニュースになっているのですが、住宅建設においても「ウッドショック」が影響して、新築工事とともに納期の遅れがクローズアップされています。

ウッドショックとは、世界的な木材価格の高騰が引き金となって、国産材の需要の急増を引き起こしている現象で、ある調査によると、ウッドショックの影響で５割を超える新築工事が遅れているそうです。

木造の住宅建築の中にはアパートの新築もあるわけですから、工事の遅れ、建設工事の値上げ等への影響が懸念されているところです。ただ、９月に入って木材の輸入量が回復し、一時の最高値から一転して上昇幅が鈍っているようです。

今までの上昇一方とはいかないまでも、これまでに現物を確保するために高値で契約した素材が流通し始めるため、末端価格の値動きに注意を払う必要がありそうです。

（※）本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。