マルイチオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所：丸一不動産株式会社　■本社：北区上十条2-8-11 金高歯科ビル1階　■TEL：03-5993-1841 ■FAX：03-3907-6157
■2021年 1月号　■毎月1回発行　■URL：http://www.m-1.co.jp/　■E-MAIL：mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんにをモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号：東京都知事 (15) 第9236号
加盟団体：社団法人全国宅地建物取引業協会
社団法人東京都宅地建物取引業協会
社団法人全国賃貸不動産管理業協会

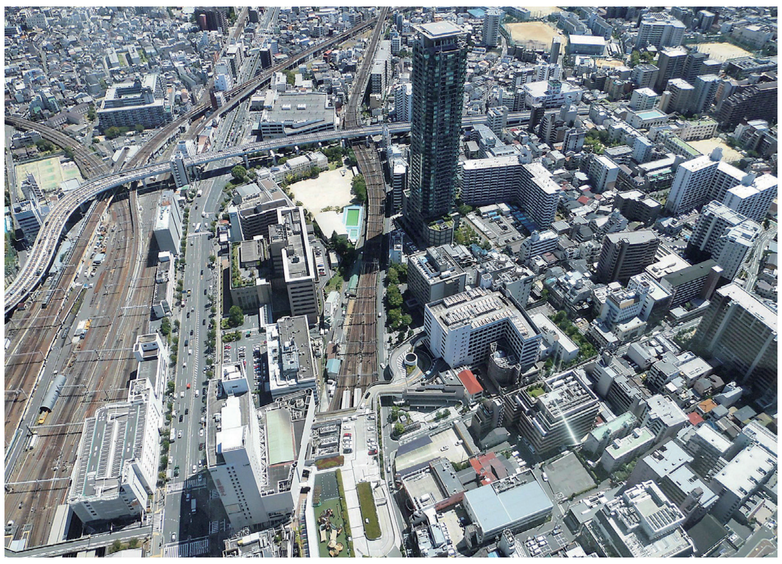
新型コロナウイルス感染症のリスクを抱えながらも緩やかな上向きに期待

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。



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

「これからの不動産業ビジョン」賃貸のあり方

- 民間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」

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。

新年のご挨拶

皆様、新年あけましておめでとうございます。

旧年中は大変お世話になりました。本年も昨年同様、変わらぬご愛顧を賜りますよう心よりお願い申し上げます。

さて、一昨年は新型コロナウイルスで始まり、新型コロナウイルスで終わるという、人類史上稀に見る一年を経験することになりました。世界中で大流行したこのパンデミックは大勢の人々の命や職を奪い、今もその勢いは留まる所を知りません。私が昨年の３月号でこのウイルスについて記事を書かせて頂いた時、正直なところこれ程までに事態が悪化し、しかも継続するとは思っておりませんでした。しかしながら歴史を振り返ると、パンデミックが完全に終息を迎えるまでの間には何度となく波がやって来ていることが分かります。14世紀に蔓延したペストは当時のヨーロッパの３人に１人！が命を落としたと記録されています。細菌やウイルス等の病原体の存在すら発見されていなかった当時と比較すると、科学が発達した現代においては少なくとも敵はウイルスである事を人類は知っています。そして昨年末からワクチンが世に出回るまでになりました。果たしてこれから続々と開発されるであろうワクチンはこのウイルスを封じ込める事に成功して、私たちは「正常な日常」を取り戻す事が出来るようになるのでしょうか？今年はその正念場を迎える年になりそうです。

そして、私たちはこのパンデミックから得た教訓を後世に伝え残していく義務があるのだろうと思います。

代表取締役　吉田