

アフターコロナ。これからの不動産業界について

2019年12月に代表取締役役に就任し、2020年4月より本格的に不動産関連の協会活動及び、他県の不動産管理会社社長と交流するようになりました。しかし、ご存知の通り、2020年3月より全国でコロナ感染者が急増。今までにかなりのイベントや交流会が中止になりました。

幸い、ゴルフでの交流会は辛うじて行われたので、この2年間で30数社程度の社長と交流ができたのは、とても有意義でした。

この2年を振り返ると、不動産業界は新築分譲マンション、新築戸建て分譲住宅、中古物件売買はやや好調。不動産賃貸仲介、管理業は横ばい、賃貸仲介専門業者は苦戦という感じでした。

特に、大学生や空港関係者を主に商いをしている賃貸仲介業者は、客が来店せず、閉店に追い込まれている所が多いのが印象的でした。また、外国人旅行者のインバウンド需要をつかもうと民泊用に変更した、オーナー、不動産業者も多くいましたが、コロナ禍でかなりのダメージを負ったのは言うまでもありません。



さらに、密を避ける意味で東京都心から少し離れた地域（神奈川県では本厚木・藤沢など）が人気になったのはご存知のとおりですが、コロナ禍の終息後は一部の住民は都心に戻ると思われます。しかしながら、オーナーが民泊用に20%~50%の収益アップで計画、返済計画を立ててしまった以上、その建物が通常の賃貸物件に戻るのには難しく、都心の賃貸物件は品薄状態になり賃料高騰となると予想されます。

民泊を見込んでいた外国人旅行者は2013年に1000万人、2015年に2000万人、2018年に3000万人突破と順調に増えてきました。

2022年、1ドル145円と円安が進み、世界的に見ても日本は高品質で何でも安価な国となっています。これから2030年迄は、緩やかに外国人旅行者が増え、日本経済は右肩上がりになっていきますし、日本政府は景気が早く回復する政策（日本国民向け旅行や外食援助）を次々と打つでしょう。

現在、半導体などの電子部品、建築材料、輸入食料など全ての物が高騰しています。某大手ハウスメーカーでは坪130万円（十年前は坪80万円位）まで、建築価格が高騰しています。コロナ禍、ロシアの戦争が落ち着き、通常の物流状況に戻るには2、3年はかかると思われます。



来年、日銀の総裁が任期を迎えますが、急激な金利上昇は国内産業の景気後退を招くので、懸念されている金利は、2、3年は高くても1%未満で推移するでしょう。1棟物の収益不動産中古市場にフォーカスすると、単純利回りで6%、建築年築浅で5%の物も多くなっています。

10年前、収益物件の利回りは9%~8%でした。その時の金利は4%程度。残差額は5%~4%でした。現在も6%~5%で金利が2%前後であれば、差額は4%~3%となり、実はそれほど多くは変わっていません。それは、収益物件は収益や節税が無ければ売れないからで、この辺りが底と読み取れます。

最近では、銀行によって『耐用レポート』なる物を作れば、築35年超えの物件でも20年以上のローンを組める銀行が出てきて、収益物件市場でも存在感が高くなってきています。



新築分譲マンションの価格高騰は現在ひとまず天井と言えます。これは日本人が買える限界まで到達したと考えられ、今や、年収の10倍までローンを組める時代になりました。年収500万円の人が5000万円の35年住宅ローン。住宅金利は0.5%程度。月の支払いは13万円程度。これならマイホームも夢ではありません。

某ハウスメーカーからは、『20年後のその住宅、買取保証します』という商品も出てきました。残価設定型です。住宅は車の様に事故を起こさないので安心して買い取って貰えるかもしれません。

また、中国をはじめとする外国人の日本不動産買いも高騰を支えています。特に中国では土地の所有権が無く、ある日突然、中国政府に没収されることがあります。

中国の不動産バブルで得たお金で日本の不動産を買うのはよく聞きますが、最近はコロナで経営が悪化した旅館やペンションを安価で買っているのが目立っています。宿泊施設経営者となれば在留資格を得やすく、日本に永くいられる理由を意図的に作っています。日本人が買えなくても、2030年に向けて不動産価格はまだまだ上がると予想されます。

企業の内部留保（貯金）は500兆円。家計にある金融資産は2000兆円を超えました。日本政府は労働者の賃金を最低賃金の設定という方法を使って強制的に労働賃金を上げています。

神奈川県最低賃金は1990年で時給545円、2000年で701円、2010年で818円、そして2022年は1071円。30年で約2倍です。

この調子で行くと、2030年には1450円になると容易に推測できます。この金額は大卒初任給の時給とほぼ同じです。扶養範囲内のパートさんはどんどん働く時間が無くなります。最低賃金の次は、個人の最高限度貯金額の設定となるかもしれません。



とにかく、2030年迄は日本政府が滞留したお金を使うような、世の中にお金を循環させる政策をたくさん打つでしょう。
『思い立ったが吉日』は、まさに今かも知れません。

アーバン企画開発 代表取締役社長 三戸部 正治