マイナス金利の効果は一時的 好調だった市場の潮目が変わる

アベノミクス政策や相続税の課税強化で、住宅・不動産市場は好調に推移してきたが、昨秋からその効果は薄れ、潮目に変化が出て来た。しかし日銀の「マイナス金利」が発表されたことで、顧客マインドに変化が生まれている。ただ、マイナス金利はカンフル剤であり、その効果は一時的なものと考えられる。

不動産市況アナリスト
幸田昌則氏　こうだ まさのり

福岡県出身。九州大学法学部卒。三大都市圏の住宅情報誌の創刊責任者を歴任。1989年11月に発表した「関西圏から不動産価格が大幅に下落する」は、バブル崩壊前の業界に波紋を呼び、その予測の正確さを実証した。著書に『東日本大震災後の不動産の鉄則』（日本経済新聞出版社）他、多数。

「地域格差」の拡大が進行

日本の人口減少が、この数年間続いているが、その内訳を見ると、三大都市圏や札幌・仙台・広島・福岡市等の地方中核都市では人口増加が続いている。一方、その他の地方圏では、人口減少が著しくなっている。この状況を反映して「地価」も二極化している。

すなわち、人口が増加する地域では上昇し、人口減少の地域では下落が目立っている。更に、人口増加の都市でも、その経済力によって格差が生まれている。

図表①は、商業地の最高価格の推移を示したものであるが、その価格を見ると、東京の水準は他の都市を圧倒していて、東京一極集中を実感させられる。

また、近年、自動車や航空機産業による経済発展の著しい名古屋圏の地価上昇も際立っている。この基準地価で見ると、大阪駅前の梅田と名古屋駅前の商業地価が2012年に逆転している。十数年前までは名駅前の地価は大阪駅前の半分であったのだが、その後の経済力を反映して逆転している。図表①でも名駅の商業地価の推移には目を見張るものがある。2008年のリーマンショックの後、各都市の基準地価は大きく下落したが、名駅前は一貫して上昇し続けて、その値上がり率は5割を超えている。

利便性を求める動き

大都市に限らず、高齢者が郊外の戸建て住宅を売却して、都心や駅近のマンションに住む例が増加している。日常の生活を考えた時に、買い物が便利、金融機関や病院が近いことが求められる。更に、高齢化で車の利用ができなくなることもあり、便利なところへの買い替えが増加している。

また、年齢を問わず、少人数世帯、すなわち、1人・2人の世帯が急増していることから、住宅の広さを求めることよりも、通勤・生活に便利な地点を選択する傾向が一段と顕著になっている。

その結果、地下鉄などの公共交通機関が利用できる駅近に自宅を希望する人達が多くなっていて、徒歩圏内の住宅価格は強含みで推移している。

「所得と資産」の二極化

世界的に、所得と資産の二極化が進み、社会問題化している。米国の大統領選挙でも論点の1つとなっているが、最近では日本でもこの問題が指摘されるようになっており、不動産市場でもさまざまな現象を生んでいる。

結論的に言えば、富裕層の人達は、価格よりも希少性を重視して不動産を購入する姿勢が強いため、希少性の高いものは想定以上の価格で成約する例が多く見られる。

一方、低所得層の人達は、自らの支払い能力から、価格を重視した購入姿勢をとることになる。その結果、成約価格にも二極化現象が生まれている。

空き家は増加傾向

最近、日本では、空き家問題が新聞・テレビ番組で盛んに採り上げられるようになった。既に、全国には820万戸の空き家が存在しているが、それでも住宅の新規供給は続いている。人口減少の著しい地方圏での新規供給量は少なくなっているものの、都市部では依然として活発化している。

図表②は、各都市の空き家数と空き家率を示したものであるが、全国の空家率は、平成25年で13・5%に達している。大阪市では、17%超となっている。今後、空き家問題についての対応が急がれるところである。

東海圏では、名古屋市の空き家率は全国平均を下回ってはいるが、岐阜市が17%、津市は19%と高水準で推移していて、都市による差異は大きい。今後の人口減少が避けられない中で、空き家の増加傾向が続いていくことになる。

図表1 〈都道府県基準地価〉エリア別商業地の最高価格地の価格

※坪単価（万円）

地域		2008年	2012年	2014年	2015年	2008年との差
東京	●中央区銀座 2-6-7	9,900	6,501	7,458	8,712	▲ 12.0%
東京	●千代田区丸の内 3-3-1	8,547	6,435	7,095	7,557	▲ 11.6%
名古屋	●中村区名駅 4-6-17	2,175	2,508	2,921	3,366	+54.8%
大阪	●北区梅田 1-8-17	3,894	2,492	2,825	2,967	▲ 23.8%
福岡	●中央区天神 1-12-3	1,568	1,106	1,148	1,277	▲ 18.5%
仙台	●青葉区中央 2-1-1	1,102	700	739	792	▲ 28.1%
広島	●中区本通 5-9	680	528	594	686	+1.0%
札幌	●中央区北3条西 2-1-13	759	541	578	611	▲ 19.6%

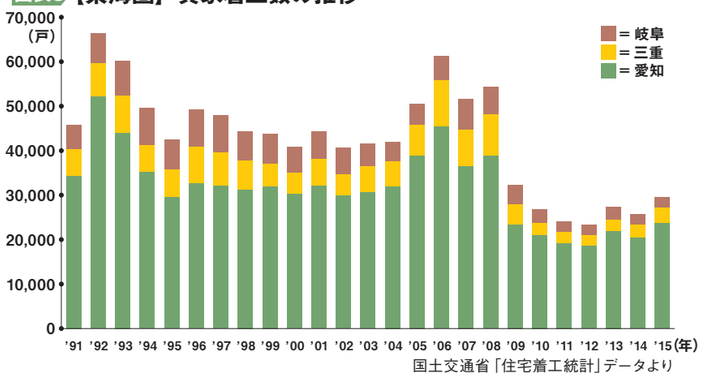
国土交通省「基準地価」データより

図表2 全国各都市の空き家率

地域	平成25年 総住宅数(戸)	空き家数(戸)	空き家率
大阪市	1,634,120	280,740	17.2%
北九州市	496,630	71,160	14.3%
広島市	591,070	83,410	14.1%
札幌市	1,009,600	142,160	14.1%
京都市	814,400	114,290	14.0%
名古屋市	1,274,480	167,730	13.2%
神戸市	828,290	108,100	13.1%
福岡市	854,040	104,470	12.2%
千葉市	457,190	52,670	11.5%
東京23区計	5,246,470	587,320	11.2%
川崎市	753,660	78,460	10.4%
横浜市	1,764,870	178,050	10.1%
仙台市	562,030	56,030	10.0%
さいたま市	569,560	56,280	9.9%
岐阜市	200,450	34,650	17.3%
津市	142,070	27,060	19.0%
全国計	60,628,600	8,195,600	13.5%

総務省「住宅・土地統計調査」データより

図表3 【東海圏】貸家着工数の推移



国土交通省「住宅着工統計」データより

相続対策でアパート建築

相続税の課税強化が決まって以降、大都市圏だけでなく地方都市でも、その対策の一つとして、アパートの建築が活発化した。建築コストの高くなったRC（コンクリート）構造のものは少なく、木造のアパートに偏っている。

図表③は、東海圏の貸家着工数の推移を示したものであるが、リーマン・ショック以降は下降傾向が続いていたが、アベノミクス政策と相続税強化によって、貸家着工数が増加へ転じた。

相続対策としては、アパート建築以外にも多様な手法はあるものの、現行の制度下では有効と考える人が多いということであろう。

今後について、需給状況を考えると、利便性（立地）、設定賃料、設備等の条件によって淘汰が進むことは必至で、貸家も量から質への時代になっていくことになる。

マイナス金利の効果

3月23日に発表された地価公示では、三大都市圏や地方中枢都市の中心市街地の商業地価の上昇が目立った。この背景には、異次元の金融緩和による大量の余剰資金の流入があり、人為的に作られたバブルそのものと言える。

今後、景況と消費増税の実施・見送り等の環境の変化で、市況は大きな変化も想定される。いずれにせよ、金融機関の融資姿勢に注意をしておかねばならない。そして、不動産は立地によって評価が分かれ、価格・賃料の二極化が進行していき、その価値が厳しく選別されていくことだろう。

愛知県の賃貸住宅事情

東京、大阪と一線を画する日本のモノづくりに支えられた愛知県の強み

首都圏、近畿圏と並ぶ三大都市圏のなかでも独特の位置を占める中京圏。なかでも日本一の工業生産額を誇る愛知県は、国内経済をけん引するエンジンの役割を果たしている。そんな愛知県の賃貸住宅事情は東京都や大阪府と比べてどうなっているのか。賃貸市場をリサーチする(株)タスの藤井氏に伺った。

※1 <タス空室インデックスの計算方法>
タス空室インデックスは、株式会社タスが開発した独自の指標です。アットホーム全国不動産情報ネットワークに公開された情報もしくは、成約状況を空室のサンプリング、募集建物の総戸数をストックのサンプリングとして下式で算出されます。なお、募集建物の総戸数は、①募集建物を階層別に分類、②国税調査、住宅土地統計調査を用いて階層別の都道府県毎の平均戸数を算出し、両者を乗じることにより算出しています。
タス空室インデックス＝空室のサンプリング÷ストックのサンプリング
＝Σ募集戸数÷Σ募集建物の総戸数

株式会社タス　新事業開発部長
藤井 和之さん

清水建設株式会社、ARGUS Software、日本レップ（現 Goodman Japan）を経て2009年より現職。賃貸住宅の空室率や募集期間、更新確率等の時系列指標を開発。それらの指標と公的統計を用いた賃貸住宅マーケットの分析を行う。不動産証券化協会認定マスター、MRICS、宅地建物取引士。

東京・大阪より規模が小さく新規供給の波も大きくない

第一に愛知県は、東京都に比べると賃貸住宅市場の規模が違う。世帯数に占める住居種類の割合を見ると、東京都は「持ち家47％：借家48％」と賃貸のほうが多い。愛知県は「持ち家60％：借家36％」と圧倒的に持ち家比率が高くなっている。また、建物の種類別では、東京都は共同住宅が全体の3分の2を占めるのに対して、愛知県は戸建てが50％以上だ。つまり、アパートなどの賃貸住宅はそれほど多くないと言える。

賃貸住宅の新規供給動向も他の地域と異なっている。東京都の場合は、過去に1990年前後の平成バブル、2006-08年の不動産投資ブーム、最近のアベノミクスの3つのピークがある。大阪府も3つの山があるが、平成バブルとミニバブルの2つの山の間に、阪神淡路大震災後の復興需要というピークがあった。愛知県の場合はミニバブルの山はあるが、それ以外はコンスタントに新規供給がある。

空室率が下がり、市況が改善中途解約が減り更新が増える

図1は2010年第4四半期を基準にした賃料指数だ。東京23区と大阪府は右肩上がりの傾向になっているのに対して、愛知県は2012年半ばまで値下がりし、その後、上昇に転じている。その要因を藤井さんはこう指摘する。

「トヨタ自動車の業績が落ち込んだ時期に悪化して、業績回復とともに改善しています。連動性が高いのが特徴です」

空室（図2）についても、自動車産業の動きに追随している。愛知県では2014年以降に大きく改善している。契約の更新確率、中途解約確率も、同じ傾向になっている。更新確率は2011年から2013年にかけて、50％台から25％台へ急落した後に回復。中途解約率は更新確率と逆相関になっており、同じ時期に40％台から70％へ急増し、その後再び低下している。

「自動車産業が好調になると、中途解約が減って更新する人が増える。結果、空室も減る」（藤井さん）というわけだ。

賃料水準の分布（図3）で、自動車産業の集積する豊田市・岡崎市の西エリア、西三河が、名古屋市中心部に次いで高い水準になっていることからも、トヨタとの密接な関係がわかる。

築浅物件に競争力ありファミリータイプの多さも強み

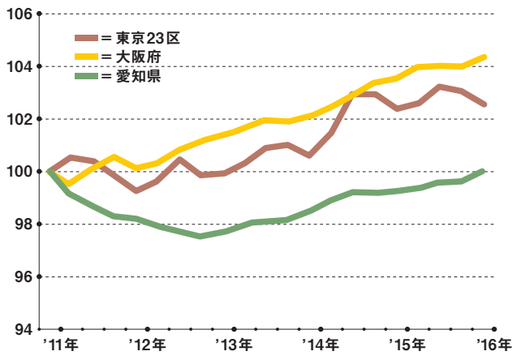
さて今後はどうだろうか。愛知県の失業率は東京都よりも低く、労働人口比率も高め。製造業が好調な限りは、賃貸市場も落ち着いて推移していくと予測される。

東京都と比べてもう一つ大きな特徴が物件の間取りと築年数にみられる。東京都は築10年以下の築浅物件の比率が高い。「特にシングル向けの1Kは築5年以下が25％、築10年で50％を超える。築10年を超えると、極端に競争力が落ちます」（藤井さん）。

一方、愛知県は築10年以内が40％以下と低い。1Kの築5年以内は10％程度だ。つまり、築年の新しいものはまだ競争力があると言える。また間取り別では、東京都がワンルームや1Kなどの単身向けに偏っているのに対して、愛知県は、入居期間が長めで安定している2LDKや1LDKなどの小ファミリータイプの比率が高い。2DK、3DKなどの古いタイプの間取りからLDKへの住み替えも期待できる。このように築年数や間取りタイプがニーズにマッチしていれば、またまだ賃貸市場で勝ち残っていけるのではないだろうか。

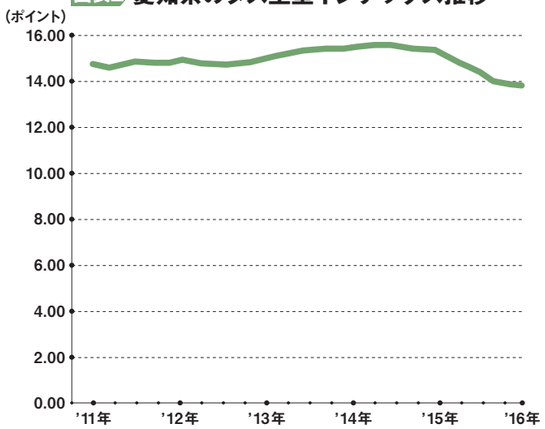
取材・文　木村一元紀

図表1 東京23区、大阪府、愛知県の賃料指標推移



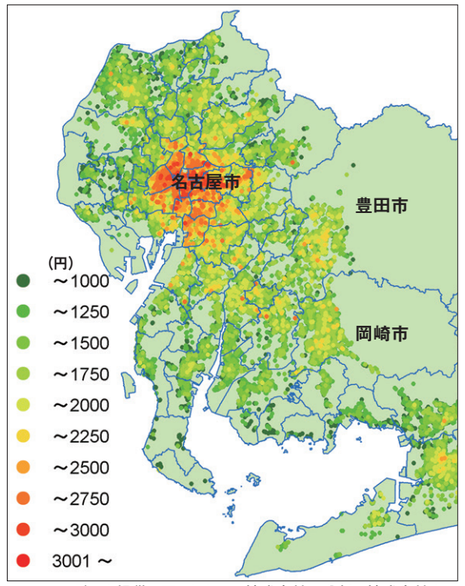
データ提供：アットホーム株式会社、分析：株式会社タス

図表2 愛知県のタス空室インデックス推移※1



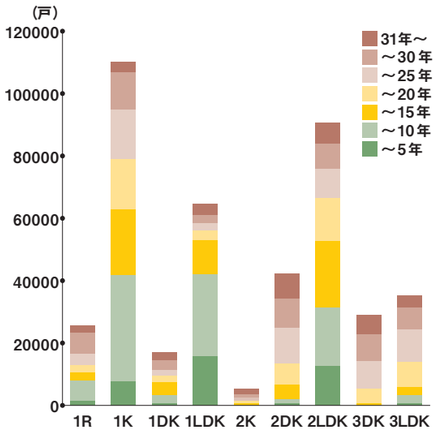
データ提供：アットホーム株式会社、分析：株式会社タス

図表3 [愛知県]エリア別㎡当たりの賃料水準(2015年)



データ提供：アットホーム株式会社、分析：株式会社タス

図表4 [愛知県]アットホーム登録物件 間取り別の築年数割合(2015年12月)



データ提供：アットホーム株式会社、分析：株式会社タス

愛知県のキーマンに訊く!

これからどうなる!?

愛知県の賃貸住宅市場

賃貸住宅市場をとりまく環境は、大きく、めまぐるしく変化している。様々な立場で愛知県の賃貸住宅市場の最前線にいる方々に、現状と未来の展望を語ってもらった。

株式会社 ニッショー　取締役部長　加治佐 弘氏

愛知県の賃貸市場は、二極分化の傾向。高齢化に対しても積極的な取り組みが求められる。

相次ぐ大学の名古屋市内への移転や、2027年に控えるリニア開通など、愛知県内の賃貸市場は劇的に変動しています。端的にいえば、都心と周辺地域、名古屋駅へのアクセス次第で、需要は二極分化。その影響を最も受けるのが、単身者向け賃貸住宅です。今後、若年層の減少が進むことからも、立地によっては大きな方向転換が必要になってくると思われます。

そんな単身者向け賃貸の新しいカタチとして、入居者様の高齢化に伴うリスクの回避に備えた商品「シニアライフサポート」を開発しました。人の動きを感知するセンサーや(株)セコムとの連携による緊急駆けつけなどによって、一人暮らしの高齢者の自立生活を見守るだけでなく、オーナー様の負担なしで、付加価値の高い空室対策が１室から実現できる安心のしくみです。また、愛知・岐阜・三重で一人暮らしをはじめる女性のための「なごや女子部屋」といったプロジェクトも実施しております。

地域に密着した賃貸住宅仲介会社として、オーナー様の選択肢を増やすサービスと地域社会に役立つ仕組みづくりを行なっていきます。

かじさ ひろし
ユニークな犬のCMキャラクター「サガッシー」と、賃貸検索サイト「ニッショー.jp」でおなじみの（株）ニッショーは、1977年に東海地区初の賃貸住宅情報誌「アパートニュース」を創刊。この地域における賃貸仲介・管理のパイオニア企業。

株式会社ニッショー
愛知県名古屋市北区城見通
2-10-1
TEL：052-912-2001
http://www.nissho-apn.co.jp

株式会社 クルーズ　グループ代表　前田 利信氏

相続税対策として賃貸経営が有効なのは確か。ただし、賢い選択が必要不可欠と言える。

首都圏では、厳しい市場環境が取り沙汰されていますが、幸い名古屋に関していえば、人口流入の傾向は続いており、賃貸経営が相続税対策として有効なのは確かです。ただここ数年、新築物件の供給が増加している上、７年後には人口が流出に転じると予測されています。そこで必要になってくるのが賢い選択。長い目で見て無理のない事業計画となっているか、どんな間取りがマッチする立地なのか、専有部と共用部分のバランスは？など、あらゆる局面でより良い選択が求められることになります。

一方、築古物件についてはますます厳しい状況が続くだけに、場当たり的にリフォーム・リノベーションを行なうのではなく、その再生を根本的に考えることが大切。時には別の会社にセカンドオピニオンを求めるなど、積極的に選択肢を増やすことも必要です。当然、管理会社も単なる建物メンテナンスではなく、資産価値を維持・向上させるための提案、行動ができる会社が選ばれる時代。そのため当社では、積極的に自社内に知識・技術を蓄積。赤外線で外壁の劣化を発見する建物診断などにも力を入れています。

まえだ としのぶ
地域密着の丁寧な仕事で、管理戸数3200戸、入居率97.5％（2016年3月）の実績を誇る管理会社クルーズの創業者であり、クルーズグループの代表。「誠意と真心で絶大な信用を築こう」という社是を掲げ、オーナー目線で、その資産価値の維持・向上をめざしている。

株式会社クルーズ
愛知県名古屋市中区富士見町
3-7
TEL：052-321-3331
http://www.cruise-net.co.jp

株式会社 ミニミニ　部長　伊佐治 智康氏

ネットの普及により入居者の部屋探しが変化。時代の流れに即した、様々な形の競争力を提案。

今どきの入居希望者は、ネット検索で希望物件を絞り込んだ上で、仲介店舗に来店する方が本当に多くなってきました。それだけに新築や東山線沿線の徒歩圏内といった、好条件の賃貸は非常に強気。その反面、検索からこぼれ落ちてしまう物件も少なくありません。そこで弊社では、検索の条件にヒットするよう、敷金・礼金ゼロ、あるいは家具・家電付きなど入居者の初期費用を抑える方向性を積極的に取り入れ、入居者獲得のための有効な手段としています。

さらに、築年数を重ねた物件に対しては、必要に応じて必ずしも大規模ではない、今どきのリノベーションを提案。ニーズ・立地・条件を見極めた上で、社内コーディネイターがターゲットを定めてプランニング。コストを抑えながら、デザインから実用性まで画一的ではない、選ばれる部屋づくりを行なっています。

また現在、住宅に携わる企業として力を入れているのが防災への取り組み。特に、災害時に必要となるインフラ復旧の実用的技術を蓄えるべく電気やガス、水道工事に関する社員の資格取得を積極的にバックアップしています。

いさじ ともやす
札幌から福岡まで全国に約500店舗を構えるミニミニは、名古屋生まれの不動産・賃貸仲介会社。敷金・礼金ゼロの「スーパー君」や、家具・家電付きの「進化したスーパー君」など、入居者のニーズをつかんだオリジナルプランを発案・提供している。

株式会社ミニミニ
TEL：0120-19-3232
http://minimini.jp

水野会計　税理士・中小企業診断士・行政書士　水野 尚氏

安易な相続税対策は、次の世代が苦労する。プロの大家さんになるために積極的な学びを。

昨年の相続税の課税強化の影響で、相続関連の相談が増えました。特に、最近は「家族信託」に関する問い合わせが増えています。これは、例えば子が受託者になれば、高齢の親の財産管理が行なえるというもの。今後、必然的に利用が増える制度だと思います。

相続税対策として賃貸経営を考える方は少なくないですが、もはや賃貸住宅を建てれば良いという時代ではありません。特に、償却期間の長い建物を安易に建てるのは考えもの。相続した次の世代が苦労する可能性もあるので、無理して建てないようにとアドバイスしています。

今の若い方は、わざわざ部屋を借りるより実家にいる方が楽だという人が多い。そのため自分が部屋探しをする際には、こだわって住みたい部屋を選ぶ傾向にあり、部屋の好みも様々になっています。これからは、そうした少量多品種の要求に応えていくことが重要です。だからこそ投資効率を考えるのはもちろんですが、企画提案力のあるパートナー選びをしてほしいものです。そして、プロの大家さんになるためにも日々勉強することが大切でしょう。

みずの たかし
サラリーマンからの転身で、水野会計を立ち上げたのが35年前。現在は、税制改正が引き金となり、健康診断のように次々と相続前の相談が寄せられているとのこと。税理士はサプライヤー（必要なサービスの供給者）が信条。

水野会計
愛知県名古屋市東区大幸
4-16-12
TEL：052-722-8828

取材・文／村田優子　撮影／糠澤武敏（アトリエあふろ）