

市況激変でも好機模索

コロナ禍

収入減目の当たり

個人投資家を後押し

「人生100年時代」というスローガンのもとで老後資金2000万円問題が浮上し、アパート・マンション経営に乗り出す個人投資家が増えた。しかし、新型コロナウイルス拡大により賃貸経営の環境は一変した。日銀の資金循環統計によれば、2019年度末の家計部門の金融資産残高は1845兆円と前年度末に比べて0.5%減少している。コロナによる株価の急落を受けてのことでリーマン・ショック後の08年度末以来の目減りとなっている。現状はコロナ禍にあっても3月を底に株高が続いているが、实体经济との乖離が大きくマネーゲームの先行きは予断を許さない。緊急事態宣言による休業、外出制限などを受けて企業業績は大幅に落ち込んでおり、株価に関係なく個人の所得環境が悪化しているのは間違いない。個人向けの不動産投資市場を探った。

賃貸住宅の市場動向

国土交通省の推計によれば、2620億円（13.0%）の買い時感を模索する動きは健在だ。新築に関する住宅投資（減）と2桁台の落ち込み。収益不動産サイトを運営する健康家（東京都港区）によれば、コロナ禍での「不動産投資に関する意識調査」で今後の展開として「積極的に動きたい」と

「話がなければ検討」を合わせると73.2%が前向きである。同社が発表した7月の市場調査では、首都圏・関西圏ともに区分マンションの平均価格が下がり、利回りが上昇している。前者の区分価格は1829万円（利回り6.83%）、後者が同1208万円（同7.55%）となっている。全国平均の価格は1418万円で利回り7.74%だった。

日本財託グループの重吉勉社長は、「区分マンションに対する需要は強い。緊急事態宣言で休業要請などを受けて企業の業績悪化が悪化している。給与やボーナス減額などのニュースにより、（本業の収入が減っ

ても、あるいは失業に追い込まれたとしても）家賃収入を生活維持に必要だと考える人が増えているためだろう」と分析する。

実際、経団連が公表した大手企業の20年春闘妥結結果の最終集計では、定期昇給とベースアップを合わせ、月額賃金の上昇率は2.12%（前年は2.43%）と7年連続で2%台を維持したが、その水準は最低となった。21年の春闘はもっと厳しいことが予想される。現状、不動産取引が進む環境ではないが、不動産投資アドバイザーを手掛けるライオナル・キャピタル・インベストメント（東京都千代田区）の依田泰典代表は、「確かに3月以降、投資セミナーなどの集客機会を喪失する影響は大きく、販売会社の一部には4月の売上高は例年に比べて半減したところもあるが、その一方で、個人投資家の意欲が底堅かったことも実感もしたようだ」と話す。

コロナ禍にあって、むしろフィス対応機能が求められる郊外のほうがワークス面は続きそうだ。

「ある個人投資家は、訪日客需要を見込んで戸建住宅を購入して民泊に転用し、それが需要がなかったくない」と肩を落としたという。この投資家は、民泊向け改装費1000万円を含めて計4000万円を投じた。今後の商機を探る上でのキーポイントとして、投資エリアの広がり期待する声は少なくない。

テレワークが一定程度普及することを踏まえて郊外で利便性の良い地域での物件の物色が進むと判断する。インフォーマットの調べでは、テレワークを推進した企業は今年5月までの2カ月間で3.4倍に増加したとしている。

住宅商品の企画もテレワークを想定しての自宅のオフィスとしての、軸足の置きどころを決めあぐねる展開が当面は続きそうだ。

JLLの調査では、コロナ禍で在宅勤務を経験した人の6割がオフィスと在宅とのハイブリッドの働き方を希望していることがわかった。週に2〜3度通勤するのであれば、結局は従来通りに職場に近いエリアで居住地を探すべきが続く。郊外での賃貸経営はサテライトオフィスの展開とセットでなければ難しい側面も覗かせている。

在宅勤務では、「実際に人と会うことで得られる空気感や情報が必要だ」と「レスポンスが必ずしもよくない」他部署とのコミュニケーションが途切れたなどの反応も少なくない。大都市部と郊外を見据えたデュアル対応が欠かせないものの、不動産投資戦略としては、軸足の置きどころを決めあぐねる展開が当面は続きそうだ。



コロナ禍はサラリーマン投資家にも影響を与えている