

# Rich Dad

Robert Kiyosaki

# Poor Dad

Letter 12月号  
Part 1



## コロナショックは、どう影響するのか？ 10月の新築・中古マンション市場から見る 2021年のトレンドとは



菅野 譲  
(かんの ゆずる)

新型コロナウイルスが再流行していると言われていますが、不動産市況にはどのような影響が出ているのでしょうか？

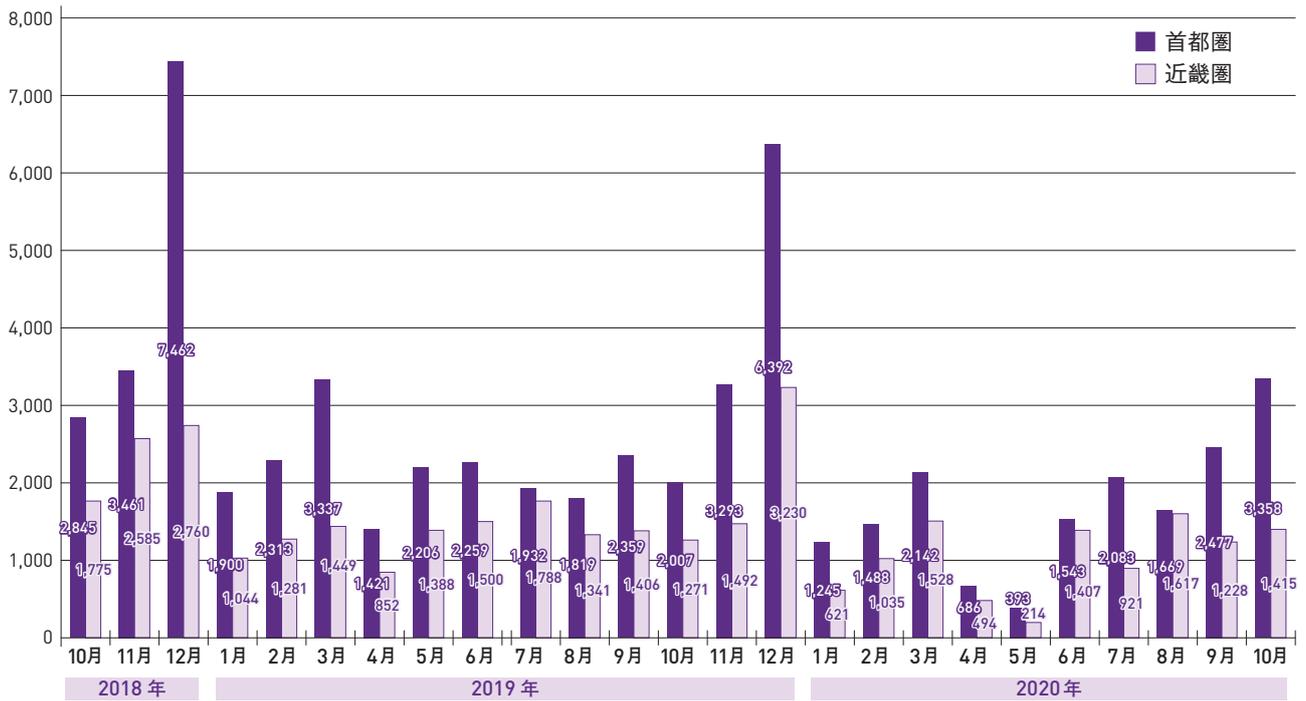
「コロナでマンションが売れなくなる」、「不動産の暴落が始まる！」などの予測が出ていましたが、データに即して、現在の状況を見てみましょう。

首都圏の新築マンションは、10月の発売戸数が前年同月比 67.3% 増加の 3,358 戸になっており、大幅に発売戸数が増加しています（下記グラフ参照）。

新型コロナウイルスをきっかけに、郊外に家を求めるなど新たな動きも出始めています。

購入割合を示す契約率も 70.4% となっており、好調を示す 70% を超えています。これは素晴らしい販売実績だと言えます。また、首都圏全体を見ると、10月の平均価格 6,130 万円は前年同月比で 2.3% の上昇になっており、㎡あたりは 95.3 万円、前年同月比で 4.3% の上昇となっています（不動産経済研究所 2020 年 10 月度首都圏マンション市場動向）。

## 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏）2018年10月～2020年10月



出典：不動産経済研究所 <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/443/pfRP5bYp.pdf>

公益財団法人東日本不動産流通機構が出す10月の首都圏中古マンション市場のデータによると、成約件数は3,636件で対前年比プラス31.2%という10月としては過去最高の数値となりました。また、販売が好調なことに加え、在庫件数は対前年比マイナス16.7%の39,829件となっており、11ヶ月連続で、前年同月を下回っています。

これは、新築マンションの価格が高騰しているため、中古マンションに人気が出て、在庫が少なくなっていることを表しています。また、販売価格については、下の図をご覧ください。

## 70㎡あたりの中古マンション価格

エリア	9月平均価格	10月平均価格	10月前月比	10月前年比
東京都	5,194 万円	5,243 万円	0.9 %	4.4 %
神奈川県	2,861 万円	2,850 万円	-0.4 %	-0.1 %
埼玉県	2,291 万円	2,287 万円	-0.2 %	-0.4 %
千葉県	2,137 万円	2,115 万円	-1.0 %	2.4 %

出典：東京カンテイ <https://www.kantei.ne.jp/report/c202010.pdf>

中古マンション70㎡価格の推移を見てみると、前月比で見れば東京以外は多少の下落が見られますが、前年に比べると、とても大きな下落をしている様子はありません。東京、千葉に関しては大きな上昇となっています。

また、中古一戸建て市場は、さらに好調で、成約件数は対前年比41.8%となっており、こちらも過去最高を記録し、6月以降驚異的な上昇を見せています（公益財団法人東日本不動産流通機構より）。販売価格については、下図をご覧ください。

## 中古一戸建て住宅価格

エリア	9月平均価格	10月平均価格	10月前月比	10月前年比
東京都	4,755 万円	4,953 万円	4.2 %	-3.8 %
神奈川県	3,238 万円	3,294 万円	1.7 %	-2.9 %
埼玉県	2,374 万円	2,521 万円	6.2 %	0.3 %
千葉県	2,148 万円	2,308 万円	7.4 %	5.7 %

出典：東京カンテイ <https://www.kantei.ne.jp/report/kodatecyuko202010.pdf>

10月の平均価格は、9月に比べると各所で増加しており、中古物件価格が上がっていることは明らかです。

さらに、新築一戸建て市場も好調で、デベロッパーは空前の利益を上げています。これは、コロナを避けて郊外に移る人が増えたからというよりも、低金利の影響を受け、2～3LDKの賃貸住宅を借りていた人が、家賃並みの支払いで、4LDKの新築一戸建てを購入しているからだと思われます。

「リモートワークが広がり、地方への移住が増える」との専門家の予測も当たりませんでした。公共交通に乗る数を制限するなど、都心や首都圏近郊の駅近に住居を求める方が多く出たのです。

今回の新型コロナウイルスによる経済ショックは、過去の平成バブル崩壊やリーマンショックのような「金融システムの破綻」が起きなかったため、過去の経済危機とは、全く異なる動きを見せています。

バブル崩壊が起こると、株式、不動産の順に暴落が起こるのですが、金融システムが健全な上に、各国が大規模な金融緩和を行っているため、その心配はありませんでした。

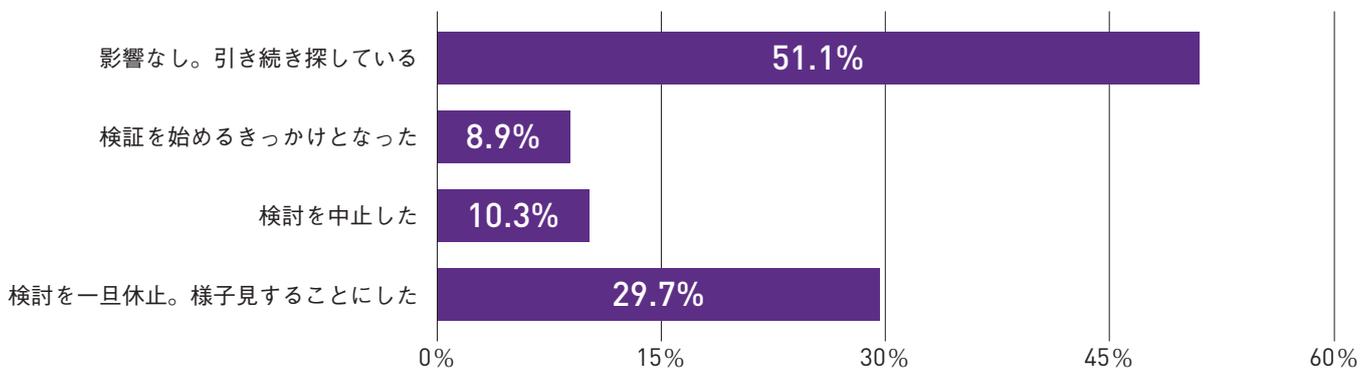
## 不動産投資家や消費者はどう動いているのか

健美家が10月に不動産投資家に取ったアンケート\*1によると、コロナ以後、「不動産投資に変化がない」と答えた投資家が、65.2%に達しており、投資意欲にも影響はありません。

また、野村不動産アーバンネットの調査\*2によると住宅を購入する人も、「新型コロナウイルスにより住まい探しに影響が出たかどうか」の質問に対し、

「影響なし。引き続き探している」が51.1%と過半数に達しました。次に、「検討を一旦休止。様子を見ることにした」(29.7%)、「検討を中止した」(10.3%)、「検討をはじめのきっかけになった」(8.9%)となり、購入希望者は、全体の約6割に達しました。

### 新型コロナウイルスにより住まい探しに影響が出たか



出典：野村不動産アーバンネット・住宅購入に関する意識調査アンケート

コロナにより購入者が減るのではないかと考えている人からすれば、「なぜ、こんな時に買いたいのか」と思うかもしれません。

しかし、実際に、聞き取り調査を行ったところ、「人生設計を考え、今年のマイホーム購入を決めていたが、たまたまそのタイミングでコロナウイルスが来てしまった。しかし、それで予定を変更する気にはなれない」というものでした。

「そのうちコロナウイルスも落ち着くだろうし、必ず収束する。その後の長い人生を考えて行動していきたい」と。

## 2021年は、どのようなトレンドになるのか？

日本経済新聞\*3によると、イギリス政府は、12月7日にもファイザー製薬などが開発した新型コロナウイルス

1 健美家・第14回不動産投資に関する意識調査 [https://www.kenbiya.com/img/press/pre2020-11-10\\_02.pdf](https://www.kenbiya.com/img/press/pre2020-11-10_02.pdf)

2 野村不動産アーバンネット・住宅購入に関する意識調査アンケート <https://www.nomu.com/research/202009/>

3 日本経済新聞・英がファイザーのワクチン承認へ12月7日にも接種、FT報道 <https://www.nikkei.com/article/DGXMZO66782030Z21C20A110000>

スのワクチン接種を始めるとのことでした。アメリカでは、12月11日からの予定です。ワクチンの実用化が欧米では一気に早まるとの報道がありました。

ワクチンが開発、実用化され、接種が開始されれば、この感染症の流行を抑えることができます。その流れを歓迎し、アメリカのダウ平均株価は史上最高値を、日経平均株価はバブル崩壊後の最高値をそれぞれ更新しています。**株式の上昇が続けば、それと連動する不動産価格のトレンドも変わりがないと分析できます。**

また、政府もコロナウイルス感染症により経済状況が悪くなれば、それに対応する経済政策を必ずとります。現在、日本では、数十兆円規模と噂されている第3次補正予算や来年度の当初予算において、いくつかの住宅需要政策を検討中です。

一つは、**新しい生活様式に対応したポイント制度**です。

昨年の消費税増税時に、次世代住宅ポイント制度が創設されました。それを衣替えし、コロナ対策を行った住宅リフォームを行った際に、商品券などに交換できるポイントを支給するというものです。すでに、政府への要望として上がっています。

また、もう一つは**住宅ローン控除期間の延長**です。

すでに、取得から10年である控除期間が、13年に延長されていますが、期間終了に伴い住宅需要が落ち込むことが分かっているため、再度の延長が業界団体から要望されています。また、親から受け継ぐ住宅の贈与税の軽減も盛り込まれています。

こうした動きとは別に、金融庁により12月1日から**債務減免の特例措置が適用**されました。

具体的には、すでに、台風などの災害により住宅ローンの返済が難しくなった人向けに、救済のために、「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」が設けられています。

今回はさらに、コロナ禍の経済状況の悪化により、失業した人も対象にするとのことでした。住宅ローンに加えて、カードローンなどの借金も対象になるとのことです。この制度を使えば、自己破産や差し押さえなどの手続きによらずに、債務整理を行うことができ、ローンの減額により、生活や事業の再建を行うことができます。こういったコロナ経済対策もすでに実行されているのです。

こういった制度や経済政策、さらにはワクチンの開発、普及により新型コロナウイルスが抑えられれば、来年の不動産市況は、これまで同様変わりはなく、上昇のトレンドにも変化がないと言えるでしょう。

先日、高校の先生が20年間で約2億円の不動産収入を得ていて、公務員の副業禁止規定に違反し、懲戒処分されたとの新聞報道がありました。公務員はよく「副業禁止です」なんて言われますが、例外があることをご存知でしょうか？

実は3つの条件を満たせば、副業とみなされず不動産投資をすることが可能になるのです。

### 条件1：一定規模であること

投資する物件が「一定規模」であれば、不動産投資をすることができます。

逆に、「一定規模以上」になってしまうと、副業とみなされ、副業禁止規定違反となります。

「一定規模以上」とは、どのぐらいなのでしょう？

公務員の規則がまとめられた「人事院規則」では、「一定規模以上」について、以下のように定義されています。

独立家屋の賃貸については、独立家屋の数が5棟以上であること。  
独立家屋以外の建物の賃貸については、貸与することができる独立的に区画された一の部分の数が10室以上であること。

引用：「人事院規則 148（営利企業の役員等との兼業）の運用について」

つまり、一戸建てなら5棟、アパート・マンションなら10室以上を所有すると、「一定規模以上」と判断され、副業禁止規定に違反してしまうんです。

したがって、投資する物件が、一戸建てなら4棟、アパート・マンションなら9室以下の「一定規模」であれば、不動産投資をすることができるわけです。

ちなみに、アパート2室で1棟と換算し、駐車場なら5区画でアパート1室分になります。「共有名義は、持ち分換算せずに全体で判断する」など細かい規定もあり、それでも副業にあたりと判断されることもあるので、専門家に相談するのがベストでしょう。

## 条件 2：年間の家賃収入が 500 万円未満であること

年間の家賃収入が 500 万円未満であれば、不動産投資をすることができます。

逆に、「人事院規則」でも、以下のように定義されているとおり、年間の家賃収入が 500 万円以上になってしまうと、事業的規模とみなされ、副業禁止規定違反になってしまう恐れがあります。

不動産又は駐車場の賃貸に係る賃貸料収入の額（これらを併せて行っている場合には、これらの賃貸に係る賃貸料収入の額の合計額）が年額 500 万円以上である場合

引用：「人事院規則 14-8（営利企業の役員等との兼業）の運用について」

例えば、月額家賃 5 万円のアパートで年間の家賃収入が 60 万円あったとします。

8 室の場合：5 万円 × 12 ヶ月 × 8 室 = **480 万円** →セーフ（不動産投資をすることができる）

9 室の場合：5 万円 × 12 ヶ月 × 9 室 = **540 万円** →アウト（不動産投資をすることができない）

といったように、500 万円以上になってしまうと、不動産投資をすることができなくなるため、気を付けなければいけません。

## 条件 3：不動産の管理は管理会社に委託すること

管理会社に不動産の管理を委託すれば、不動産投資をすることができます。

公務員は、国民や地域住民のために働かなければいけません。

それは、「自分のためだけにお金を稼ぐことができない」とも言えるのではないのでしょうか？

自分のお金稼ぎのために副業をしたせいで、公務員としての仕事に差し支えがあってはいけません。

したがって、「人事院規則」でも、以下のように定義されているとおり、物件の管理をすべて管理会社に委託すれば、公務員としての仕事に差し支えないと判断され、不動産投資をすることができます。

入居者の募集、賃貸料の集金、不動産の維持管理等の不動産又は駐車場の賃貸に係る管理業務を事業者に委ねること等により職員の職務の遂行に支障が生じないことが明らかであること。

引用：「人事院規則 14-8（営利企業の役員等との兼業）の運用について」

まとめると…

- 1：投資する物件が、4棟以下もしくは9室以下であること
- 2：年間の賃料収入が500万円未満であること
- 3：不動産の管理は管理会社に委託すること

この3つの条件を満たせば、不動産投資をすることができるようになります。

### ただし、例外になる場合も…

規定に違反していても、相続などやむを得ない事情があれば、不動産投資が認められることもあります。親が一定規模の不動産を持っている場合、相続時に管理会社に委託したケースもあります。

もし「規定に触れそうになった」もしくは、「一定規模を超えて不動産投資をしたい」と思った時は、必ず承認申請を行いましょう。

ケースバイケースなので、どのような場合も必ず専門家に相談し、例外の申請を行ってください。

「黙っていればわからないだろう」とそのままにしてしまうことは、一番良くないことです！

## < 免責事項 >

- ・ 当社の商品、およびコンテンツは、お客様の投資判断や運用戦略のご検討にあたり参考となる情報の提供を目的として作成されたものであり、実際の投資等に関わる最終的なご決定はお客様ご自身のご判断で行って頂きますようお願い致します。
- ・ 当社の商品、およびコンテンツは、お客様の投資におけるいかなる利益も保証するものではなく、また、投資の結果によってお客様が思わぬ損害を被る可能性もあるため、投資を行われる際にはお客様ご自身で投資のリスクを慎重に検討されますよう併せてお願い致します。
- ・ 当社の商品、およびコンテンツに掲載されている情報は、当社が信頼できると判断した情報源から入手した情報等によっておりますが、当社がこれらの情報の正確性等について、全て、独自に検証しているわけではありません。当社はこれらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何らの表明又は保証をするものではありません。当社は、当社の商品、およびコンテンツの内容及び提供、並びにお客様による第三者への開示等について、お客様その他当社の商品、およびコンテンツの閲覧者に生じた一切の損害、損失又は費用について、損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害結果損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含め、これらについて債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何を問わず、何ら責任あるいは義務を負わないものとします。
- ・ 当社の商品、およびコンテンツ中における、シミュレーションやバックテストについては参考データ等のご提供を目的として作成したものであり、将来の利回りを保証するものではありません。

Rich Dad Poor Dad Letter 12月号 - Part1

発行日 2020年12月

著者 ロバート・キヨサキ

発行者 寺本隆裕

発行所 APJ Media 合同会社

大阪府大阪市中央区南船場2丁目5番12号

クリスタファイブ10F

©2020 APJ Media, LLC All rights reserved.

※この電子書籍の全部または一部を無断で複製、転載、改竄、公衆送信すること、および有償無償にかかわらず、本データを第三者に譲渡することを禁じます。