

# Rich Dad

Robert Kiyosaki

# Poor Dad

# Letter

1月号  
Part 1



## 新型コロナウイルス第3波の到来

# 不動産は コロナを生き抜けるのか

**2021年最新予測**



菅野 譲  
(かんの ゆずる)

新型コロナウイルス感染症の第3波が到来し、緊急事態宣言、「Go to トラベル」の一時停止などで騒がれています。

一方、イギリスやアメリカ、ヨーロッパでは、ワクチンの接種も始まっており、日本でも2月から医療従事者を対象に、順次高齢者や基礎疾患のある方にも接種される予定となっています。

そんな状況の中、今年の不動産はどうなっていくのか、2020年を振り返りながら見ていきましょう。

まず、現在の不動産状況はどうなっているのでしょうか？

## 新築マンション

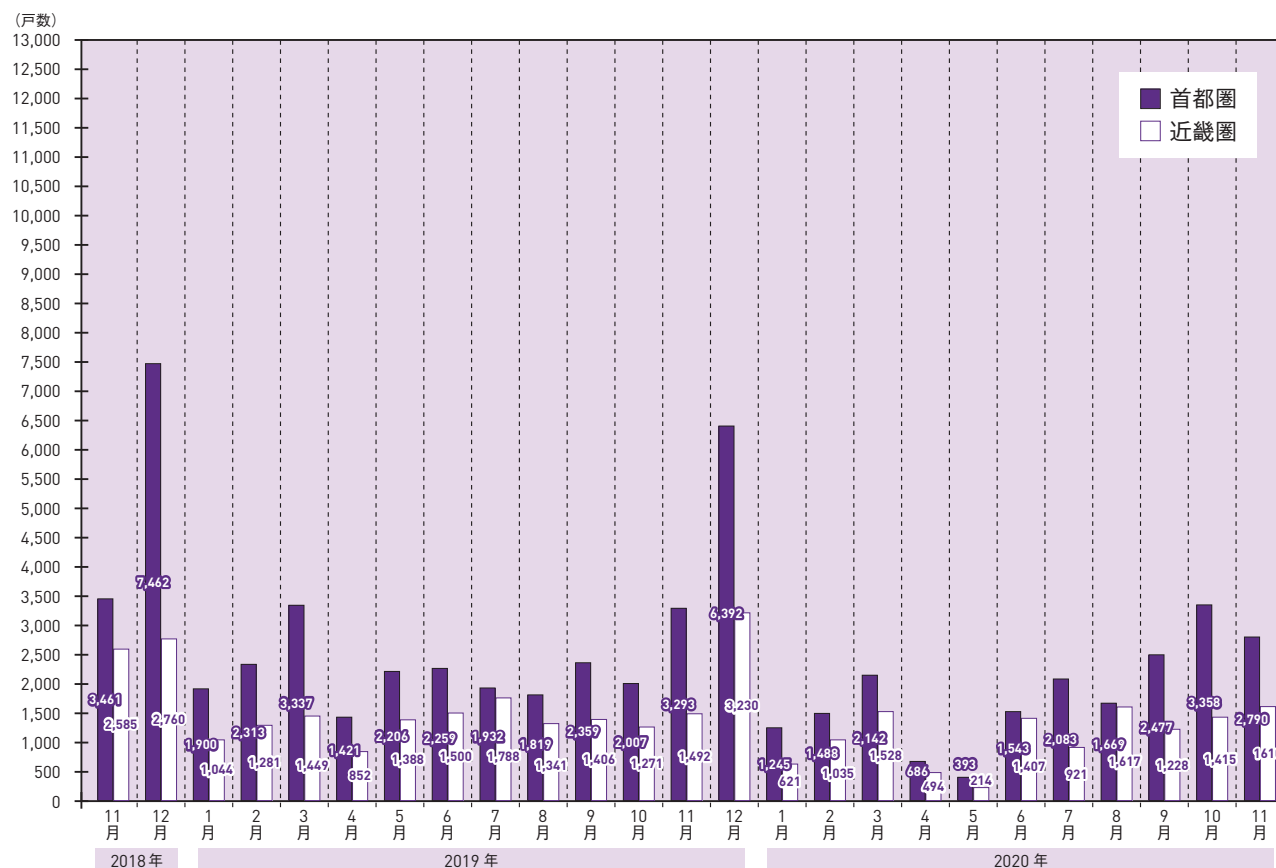
11月の新築マンション発売戸数は、対前月比-15.3%減少の2,790戸と3ヶ月ぶりに減少しました。(下記グラフ参照)。

10月は記録的な数字になり、素晴らしい販売実績でしたが、その反動がきてしまったようです。購入割合を示す契約率も58.1%となっており、前月の70.4%に比べれば落ち着いています。

しかし、2019年10月に消費税が増税しましたが、その時における落ち込みと比べて見ると、11月の平均価格は5,922万円で、対前年同月比+453万円となっており+8.3%の上昇となっています。

さらに、㎡あたりでは90.3万円で、対前年同月比+9.5万、+11.8%の上昇となっています（不動産経済研究所2020年11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11月~2020年11月



出典：不動産経済研究所 <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/445/uDXMTETt.pdf>

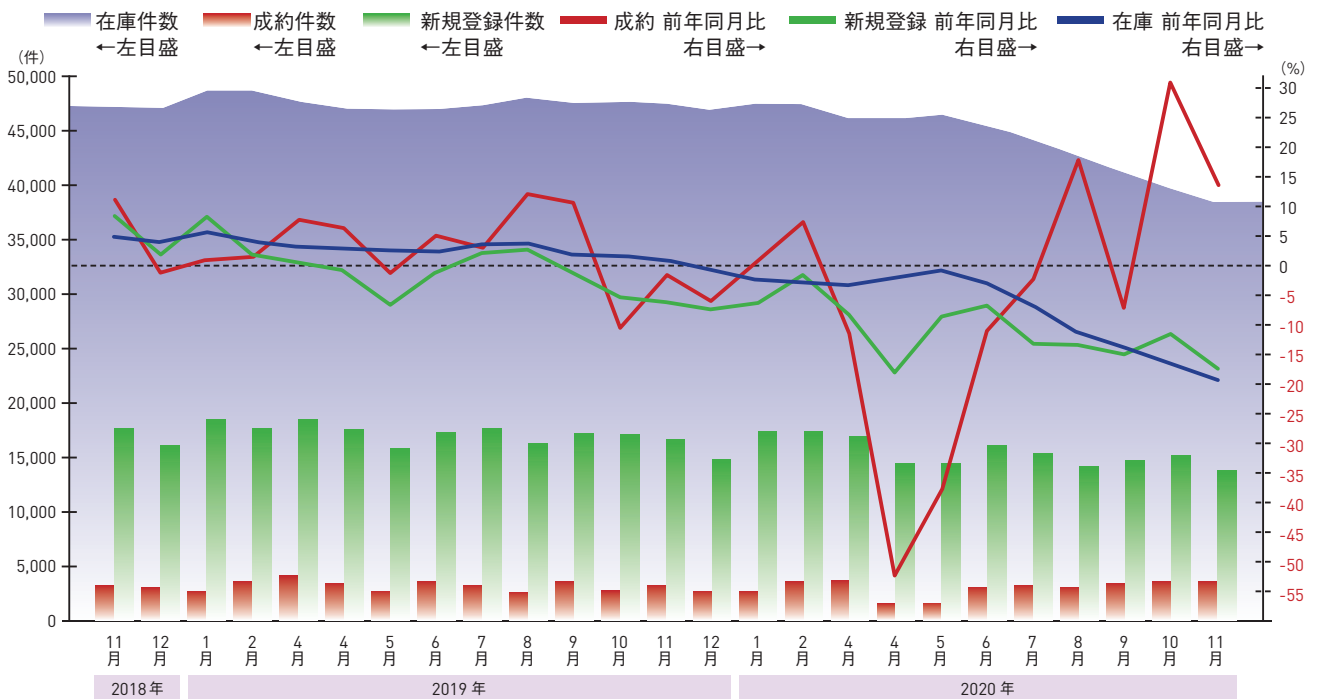
## 中古マンション

次に、中古マンションの状況です。

公益財団法人東日本不動産流通機構の首都圏中古マンション市場のデータによると、11月の成約件数は3,620件で対前年同月比+14.0%の増加となっており、11月としては1990年5月以降、過去最高となりました。そして、上昇のトレンドは依然として変わっていません（3ページグラフ参照）。

また、販売が好調なことに加え、在庫件数は対前年同月比-19.2%減少の38,520件となっており、12ヶ月連続で、前年同月を下回っています。

## 首都圏 中古マンション件数の推移



出典：公益財団法人東日本不動産流通機構 [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_202011\\_summary.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_202011_summary.pdf)

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、在庫数が毎月減少していることを示しています。新型コロナウイルスの影響は大きいのですが、特に売り急いでいないオーナーが多くなっているためだと思います。

また、販売価格については、下の図をご覧ください。

## 価格・㎡単価・専有面積の平均値

エリア		価格 (万円)	前月比 (%)	㎡単価 (万円)	専有面積 (㎡)
東京都	23区	4,223	1.3	81.4	51.9
	都下	2,530	▲ 1.1	40.3	62.8
神奈川県	横浜市・川崎市	2,931	0.0	44.9	65.2
	他	2,351	1.5	38.7	60.8
埼玉県	さいたま市	2,499	▲ 0.8	37.5	66.6
	他	2,033	0.8	30.9	65.8
千葉県	西部	2,266	0.9	32.7	69.2
	他	1,639	4.3	23.8	69.0
首都圏		3,177	1.0	53.8	59.0

出典：at home「首都圏における「中古マンション」の価格動向（2020年11月）<https://prtimes.jp/a/?f=d51123-20201223-6557.pdf>

アットホーム株式会社の調査によると、首都圏全体では10月に比べ、中古マンションの価格が1%増加しています。東京23区は、2ヶ月連続で2017年1月以降の最高額を更新していて、とても好調な状況となっています。

## 一戸建て

中古一戸建て市場も好調で、成約件数は、11月としては1990年5月以降、過去最高になりました。1,303件と大幅に増加して、前年同月比+23.6%も増加しています。

成約価格も前年同月比+4.9%の3,239万円に上昇し、このところ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サマリーレポート2020年11月度)

11月の平均価格は、10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ます。

さらに、新築一戸建て市場も、アットホーム株式会社の調査によると、首都圏全体の11月の販売価格は、対前月比+0.1%、平均価格3,969万円となっています。また、前年同月と比べてみると、東京都下や横浜市、川崎市では下落しているところもありますが、千葉県など他のエリアでは、4ヶ月連続の+6%台と大幅な前年超えが続いています。

## 2020年の動き～新型コロナウイルス感染症と緊急事態宣言後～

2020年は、新型コロナウイルス感染症により、2月28日から政府により示された学校の一斉臨時休校、さらに、4月7日から東京など7都道府県に緊急事態宣言が発令され、16日には全国に拡大されました。

緊急事態宣言を受けて、新築マンションの販売戸数は、店舗やモデルルームの閉鎖などにより一時的に供給が絞り込まれました。しかし、宣言が解除された後は、6月から7月にかけて、対前年比-20%の減少まで戻しています。

8月には、第2波が到来したことで一時的に落ちてしまいましたが、9月以降、驚異的な回復を見せ、東京都区部では10月には、対前年同月比+51.5%と歴史的な水準にまで達しました（不動産経済研究所2020年10月度の首都圏マンション市場動向）。

緊急事態宣言の下で、新築マンションの販売が抑制されたこともあり、中古マンションはかえって人気が出ましたが、市場に出る売り物が少なかったために、成約件数は大幅に減少してしまいました。しかし、価格はほとんど下がらず、逆に上昇する流れになったのです。

7月には、前年並みになり、8月には成約件数も10%以上改善し、さらに東京都区部では10月には、対前年比+32.7%と1990年以降の最高記録を樹立しています（公益財団法人東日本不動産流通機構サマリーレポート2020年10月度）。

## なぜ、このような急激な回復を見せたのか？

なぜ、このような回復基調になったかという点、日本では新型コロナウイルス感染症は流行しつつあるとはいえ、

アメリカやヨーロッパのように緊急事態宣言より経済的に厳しい「ロックダウン」が行われることがなかったためです。それは、まさに、僥倖（運があった）と呼べるものでした。

そのため、緊急事態宣言が解除されると、都市部では、新築や中古マンション、一戸建てまでも、最高記録といえるような活発な取引が行われることになったのです。

さらに、新型コロナウイルス感染症については、平成バブルの崩壊やリーマンショックのようなかつての大不況とは異なる点がありました。それは、金融システムが破綻しなかったことです。それにより、金融機関による融資の停止や融資回収（いわゆる、貸し剥がし）が一切行われなかったのです。

そのため、日本をはじめ各国の金融機関は、今回の危機に対して膨大な金融緩和を行いました。国内では定額給付金や持続化給付金のような給付を行ったために、市場には「おカネ」があふれています。

こういった「おカネ」が株式市場や不動産に流れ込んできたために、現在のような上昇トレンドが作られてきたのです。

それでは一体、2021年の不動産はどうなるのでしょうか？

## 2021年の不動産は、どうなるのか？

世界から見た場合、日本は第3波が到来しているとはいえ、アメリカやヨーロッパなど諸外国に比べれば、「よくぞここまで耐えてきた！」と思います。

2020年から到来している第3波はだいぶ大きくなってきていますが、昨年12月からイギリスやアメリカ、ヨーロッパでワクチン接種が始まっていて、2月からは日本での接種も始まります。ワクチン接種により、新型コロナウイルスの感染が下火になれば、経済の回復や東京オリンピックの実施も可能になります。

**産経新聞 12月5日** \*1 の記事には、このように書かれています。

「東京の商業用不動産投資額が2020年1～9月期で193億ドル（約2兆円）と、世界首位になったことが不動産サービス大手、ジョーンズラングラサール（JLL）の調査で分かった。前年同期の4位から躍進した。新型コロナウイルス禍で経済的に大きな打撃を受ける欧米の各都市より影響の少ない東京の不動産市場が海外の機関投資家などから選好されている。特に、安定的に稼働している物流施設や賃貸マンションに海外の投資マネーが流入している。」

このように、欧米に比べ相対的に経済のダメージが少ない日本の不動産に人気が出ているのです。

---

※1 引用：『産経新聞』2020年12月5日「東京の不動産投資額が世界首位 コロナで海外資金流入」  
<https://www.sankei.com/economy/news/201205/ecn2012050013-n1.html>

---

新型コロナウイルス感染症により、不動産市況はどうなることかと思いましたが、逆に世界からは好意的な評価を受けて、底堅く推移しており、この1年も上昇トレンドにあることは間違いありません。

昨年11月13日には、一般社団法人住宅生産団体連合会により、自民党の議員連盟に対し、令和3年度住宅関係予算・税制改正要望が提出されています。

要望内容としては、

- ・(仮称)新しい生活様式ポイント制度の創設(最大200万ポイント)
- ・住宅ローン控除期間の延長(10年から13年以上に)
- ・両親や祖父母からの住宅取得にかかる贈与税非課税枠の拡大(最大3,000万円)
- ・ZEH(ゼッチ)<sup>\*2</sup>補助予算の確保

などが挙げられています。

税制面での変更は、すでに住宅ローン控除期間の延長が決定され、また対象面積も50㎡から40㎡に緩和されるなど実施が決まっているものもあります。

こうした税制優遇や予算措置が実施された、あるいは、実施される予定です。

また、すでに述べたように海外からの資金流入や継続的な金融緩和などの新型コロナウイルス感染症対策の経済政策は必ず実施されると言えます。これに加えて、ワクチンの普及などを考えれば、**2021年も不動産価格は堅調に推移し、上昇トレンドにある**と言えるでしょう。

---

※2 ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略。一般社団法人住宅生産団体連合会では、「快適な室内環境を保ちながら、住宅の高断熱化と高効率設備により、できる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電などによりエネルギーを創ることで、1年間で消費する住宅のエネルギー量が、正味(ネット)で、概ねゼロ以下になる住宅のこと」と定義しています。

---

2020年4月1日から改正された民法が施行されています。この改正民法ですが、相続関連は40年ぶり、債権関連は実に120年ぶりに改正されています。

もちろん、不動産についても、原状回復、敷金、個人保証の限度額、所有者変更などに影響が出ています。

これに関連して、「修繕義務」について大家側の規定が大きく変わっていることを知っていますか？

ここでは、たびたび問題になる「賃借物の修繕に関する要件の見直し」を見てみましょう！

改正前の民法ではこのように明記されています。

「賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う」

引用：平成29年改正前民法第606条

これが、改正民法では但し書きが追加されました。

「賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りではない。」

引用：改正民法606条

つまり…

修繕が必要な場合、「賃借人（借りる人）にその原因があるなら、賃貸人（貸す人）に修繕義務がない」と規定されたのです。これは、賃貸人に、つまり大家側に有利な規定となっているんですね。

ところが、それと同時に民法607条の2の規定も改正されました。

賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

- 一 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。
- 二 急迫の事情があるとき。

引用：改正民法 607 条の 2

これは、どういうことかと言うと…

例えば、雨漏りをしている箇所があるとします。これまでは、他人の所有物を勝手に店子（借り手）が修繕することはできませんでした。つまり、大家側で修繕をしなければいけないということです。しかし、改正民法では、通知による一定の手続きや急迫の事情があれば修繕できるようになったのです。

しかも、この修繕費は大家さん持ちですので、店子に必要なない修繕をされないように、特約を設けることも必要になってくると考えられます。

- 1 事前に修繕内容を賃貸人に通知すること
- 2 協議の上、事前に賃貸人の書面などで承諾を得ること
- 3 修繕できる範囲を破れた障子の張替えなどの小修繕に限定すること

これらの事項を特約に盛り込んでおいて、自分に不利にならないよう修繕に臨みましょう！



## < 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 1 月号 - Part 1

発行日 2021 年 1 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 1 2 号  
クリスタファイブ 10F

©2021 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。