

月刊「資産活用通信」を発行する土地活用研究会は、地域密着の建設会社がオーナーの資産活用をサポートする全国50社の国内最大級のネットワークです。毎月、業界の最新情報や成功事例をお届けします。業界全般の最新情報や相続税対策、賃貸経営に関する情報などリクエストも大歓迎です！

【発行元】

岐阜県福祉のまちづくり推進協議会  
〒501-3246  
関市緑ヶ丘2-5-78  
TEL：0120-337-301  
FAX：0575-24-5733

## 2021年の土地活用市況の振り返り 今年の市況を踏まえて2022年の土地活用を思考する

今回は、2021年までにあった法改正やコロナウイルスの拡大等の影響を踏まえた最新の土地活用の市況を考察し、オーナー様の2022年以降の土地活用の参考となる情報を提供する。

### ① 居住系土地活用への影響は一過性、事業系土地活用は打撃を受ける

政府の統計データを見ると、貸家着工数は2020年には若干減少したものの、2020年後半～2021年には回復している。一方で事業系土地活用は賃貸需要の低下が続いている。日経新聞がオフィスの空室率の増加を報道したように、テレワークが普及したことや企業のコスト削減の動きが強まってきていることが要因として考えられる。店舗や事務所などの事業系土地活用は今後も賃貸需要の低下が考えられ、コロナ不況でも改めて強さが証明された居住系土地活用は今後も安定した需要は続くことが見込まれる。

### ② 賃貸オーナーはサブリースに慎重になる

2020年12月に施行された賃貸住宅管理業法によって、サブリース会社に対し、「誇大広告の禁止」や「不当な勧誘等の禁止」が定められ、今後の土地活用ではサブリース会社から賃貸オーナーに対してサブリースのリスクについての説明が十分になされるようになった。今後は空室リスクに対してサブリースではなく、できるだけ良い立地で土地活用を行うことや2等立地でも活用しやすい福祉施設などの土地活用を行うなどの対策が必要になる。

### ③ ウッドショックにより木造も鉄骨も建築コストが上がり利回りが出にくくなる

コロナウイルス拡大によって建設業界に大きな影響を与えたウッドショック。その影響は2022年になっても続くことが見込まれ、以前のように高利回りが出にくくなる。そのため土地活用を行う際に単純な利回りだけでなく、安定して需要や入居率が維持できる商品の選択が重要になる。

### ④ アパートローン規制は2022年以降も続く

2016年頃から金融庁がアパートローンの貸し出しについて銀行に対する監視が強化された。その影響により2017年からアパート等の貸家の着工数は着実に減っており、その影響は2022年以降も受けるだろう。単純なアパートに代わる居住系の土地活用が今の時代には最適か。

上記の①～④を踏まえて、オーナー様におすすめしたい土地活用を紹介する。

## 岐阜県福祉のまちづくり推進協議会

〒501-3246 関市緑ヶ丘2-5-78

TEL:0120-337-301 FAX:0575-24-5733

<http://tochikatsuyo.nodakensetsu.co.jp/>

担当: 苅谷

お問合せは  
コチラまで