

## 【街の不動産屋さんのひとり言】⑦ ～常識を変えるクリエイティブ思考～

皆さまに支えられ、この5月に当社は11年目を迎えることができました。本当にありがとうございます。世の中はコロナ禍で株価上昇と不動産価格の二極化など、实体经济と金融経済の乖離を感じます。コロナ対策はワクチン接種が進まなければ秋以降の第5波はかなりの感染者数になると予想され心配です。コロナ対策で不動産業界もIT重要事項説明や契約など大きく動き出し今後はバーチャルとリアルとの融合が益々加速します。こんな時代だからこそ常識を変える新しいビジネスを常に考えていきたいと思えます。



趣味はランニングと登山



元町店

今年のテーマは『変革』 元旦に決意して取り組んでいること。

### ①空家問題の解決に向けたビジネスモデルを研究

自社で取り組む空家問題ですがサブスクやシェアリングエコノミーの広がりから不動産業だけではなくライフスタイルの提案を見据えたビジネスモデルに変革します

### ②関西学院大学大学院 経営戦略研究科で卒論を発表する

昨年からのZOOM講義。慣れてしまえば移動がなく効率はいいのですが、同じ志を持つ仲間と会えないことが残念です。リアルな仲間との出会いは必要ですね。地域貢献と空家問題の解決についての卒業論文の作成を進めています。

### ③新社屋完成・事業拡大へ

昨年10月末に完成した「リーフトアウエストビル」は1階テナントは日本酒バルが入居し、2階は当社事務所として2月から営業を開始しました。JR元町駅から徒歩2分ほどなのでお近くにお越しの際はお気軽にお立ち寄りください。



僕の名前は「ししまる」

最後に、この1年での変化と言えば、コロナ禍の中で癒やしを求めて？新しい家族として犬を飼いました。家族の会話が以前より多くなったり、子供達の笑顔が何よりの幸せです。

もうひとつはマラソン大会が開催されずモチベーションが下がり、大学院の講義を理由に練習量が大幅に落ちてしまいました。人間はすぐに楽な方に進もうとしてしまい反省です。たるんでいる姿を見たら「活」を入れてください(笑)

(森下政人)



株式会社リーフクリエーション

Reaf Creationの5年ビジョン : 「不動産 ×  = コミュニティ」

Reaf Creationは、「不動産に収益性だけではない価値を見出し、コミュニティづくりを軸にした新しいデザインを加え、不動産を再活性化する企画・運営会社として神戸でブランドを確立する」ことを今後5年間のビジョンとして活動しています。



2030年に向けて  
世界が合意した  
「持続可能な開発目標」です



11 住み続けられるまちづくりを



12 つくる責任つかう責任

持続可能な開発目標(SDGs)とは、2001年に策定されたミレニアム開発目標(MDGs)の後継として、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない(leave no one behind)」ことを誓っています。

当社は神戸の街に根ざした地域密着企業として、11「住み続けられるまちづくり」12「つくる責任つかう責任」に寄与するため、空地・空家の管理・住宅開発、不動産を通じたコミュニティ形成、地域活性化を目標とした取り組みを行っています。



かわら版

株式会社リーフクリエーション  
〒651-0096 神戸市中央区雲井通5丁目2番1号  
☎078-241-0541 / FAX078-241-0545  
No.7 令和3年5月発行

「Reaf Creation」は、不動産(Real Estate)・建築(Architect)・金融(Financial)にデザイン(Design)を加えた新たな視点で不動産を創造(Creation)する会社として、不動産や空き家に関するニュースの中から皆様に役立つ情報をお届けいたします。

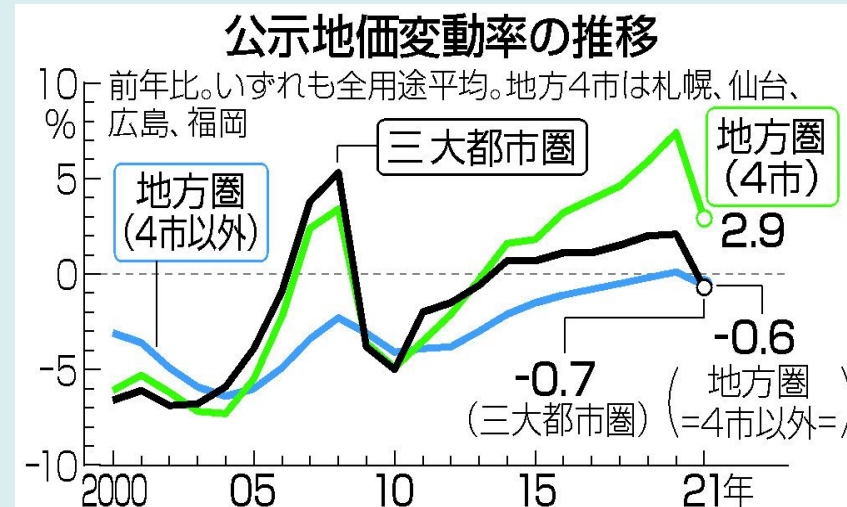
目次	P1. どうなる？コロナ2年目の不動産市況	P2. 空家問題の解決へ
	P3. スペックファーストから生活ファーストの暮らしへ	P3. WOODショック!! 「住宅木材、13年振りの高値」
	P3. 新米スタッフのつぶやき②	P4. 街の不動産屋さんのひとり言⑦

## どうなる？コロナ2年目の不動産市況

2021年3月23日に発表された公示地価は、全用途の全国平均が対前年でマイナス0.5%となり、2015年以来6年ぶりに下落しました。新型コロナウイルス感染拡大の影響で、インバウンド需要が減少した事が主な要因の1つです。それによりホテルや店舗の土地需要が激減し商業地が7年ぶりに下落。また、景気の先行き不安から、住宅地も5年ぶりに下落しました。下落の傾向は住宅地よりも商業地、地方圏よりも3大都市圏の方が大きくなりました。今後の地価動向は、新型コロナウイルスの感染状況次第で先行きは下落傾向で不透明感が漂います。

### コロナ渦の影響がまだまだ心配な2021年

今回、大阪ミナミの商業地などインバウンド需要などで過熱していたエリアは20%程度の大幅下落となりました。しかし商業地でも再開発エリアなどは、上げ幅は小さいものの上昇を続けました。下落幅を再開発の期待値でカバーした状況です。また、隣接した商業地で、一方は大きく下げ、一方は上昇した地域もあり、不動産の二極化がますます広がっています。今後は、コロナの影響で経済全般がどのように回復するかにもかかっているでしょう。



(参考)国土交通省 地価変動率の推移 [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_fr4\\_000432.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000432.html)

住宅地も下落しましたが、三大都市圏では商業地に比べると下げ幅は小さく、思ったほどは下がらなかった印象です。住宅地も高級住宅街や再開発のエリアは高値圏で推移し、近畿圏不動産流通機構が公表した既存マンション成約件数をみると8四半期連続で前年同期を上回り、郊外へ波及するニーズも高まっているように見えます。また働き方改革の取り組みで一部の企業は首都圏の一極集中回避やオフィスの縮小を進めています。実際に大手人材派遣会社が淡路島に本社を移転した例も見られます。都市部の地価に関しては、世界的な投資マネーも影響し、金利と地価に割安感があれば、国内外の投資家がさらに不動産投資に動くとの見方もあります。コロナが収束すればまた都市に回帰するという見方もあります。まだまだ、withコロナの状況は続きそうですが、大幅な金融緩和もあり不動産価格は二極化が更に進み、人気のある地域は高値圏で推移すると予測します。

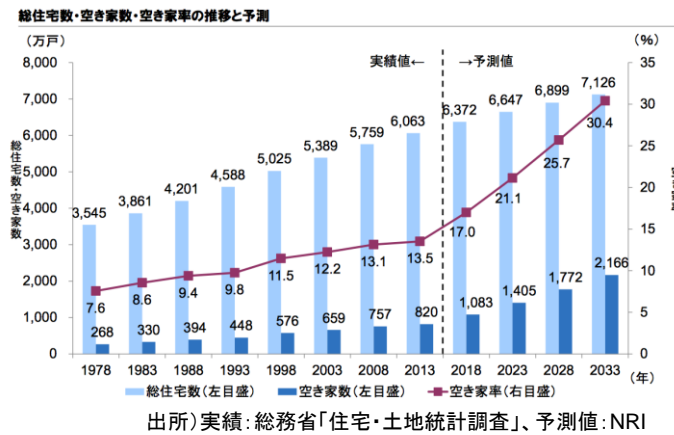
# 空家問題の解決へ

全国の空家率は2023年には20%を超え？

空き家といえば雑草が生い茂る中にポツンと立っている戸建て。多くの方がもつ空き家へのイメージはこんな感じではないでしょうか？  
ところが、近年では「親の住んでいた分譲マンションの空家」が年々増えつつあります。今回は当社で取り組んだマンション事例を交えながら「分譲マンションの空家」についてご紹介していきます。

## 空家になるマンションの主な理由

- ①所有者の高齢化で長期入院・施設などに入居
- ②「相続」するが別に住まいがあるため空き家に
- ③家財処分ができずそのままの状態・・・など



今回の物件も例にもれず、相談者様がご相続されたのち、使われていなかった物件でした。管理さえしていたら住むことができたのですが、長い間使われていなかった為に、かなりの傷みがある状況でした。リノベーションを行い、シンプルでカジュアルな空間へと生まれ変わり、付加価値を上げ、賃貸物件や中古マンションとして再生することができました。



## 💡 空家の解決POINT！

- ①所有者本人が居住する
- ②賃貸物件として貸し出す
- ③解体して更地(駐車場等)
- ④空家を管理する

家は使わないとすぐに傷んで資産価値が下がります！



「身内だけで話し合っても解決できないかわからない」空き家の相続、売却、活用に不安を感じている方は、相続される前から事前に空き家問題のプロに相談してみましょう。



## 神戸の情報誌『FreeMagazine fd』に掲載されています！

神戸のフリーマガジンといえばfdですね。当社は昨年10月より、「空家問題110番」のコーナーを担当しています。空家問題だけでなく、不動産のお困りごとについて士業の先生方との専門家チームで問題をスッキリ解決いたします。駅や病院、飲食店舗にて配布されているので是非一度手に取ってみてください。



# 新生活様式～新型コロナウイルスありきの世界～



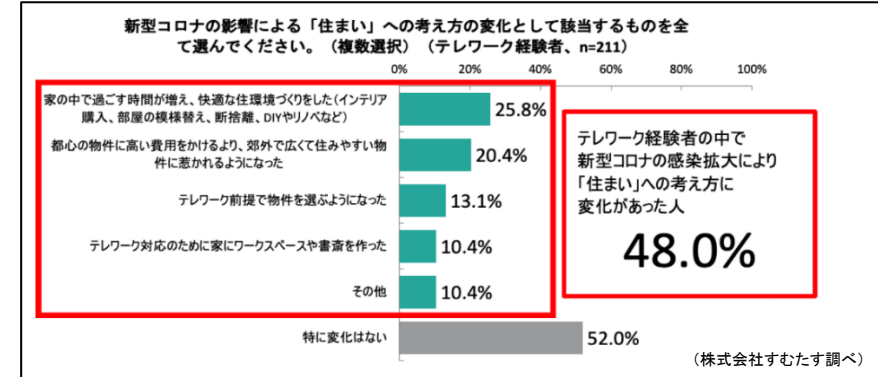
コロナウイルスの感染拡大で、私たちの仕事や休日の過ごし方、消費行動などが一気に大きく変わりました。テレワーク等で「おうち時間の増加」「新生活様式の導入」など、インターネットサービスとの融合で新たな価値基準が誕生してきています。

## スペックファーストから生活ファーストの暮らしへ

これまで多くの人にとって、家は「帰ってくる場所」でした。しかし在宅での仕事や学習の時間が増え、自宅が「日中も快適に過ごす場所」になることが求められています。

20代から60代の男女516名を対象にした、「新型コロナウイルス影響下での住まい選び」に関する意識調査を行ったところ、コロナウイルスの拡大によって住まいへの考え方が変化していることが分かりました。これまでは住まいを選ぶ条件として通勤のために利便性や立地の良さを重視する方が多かったと思います。しかし、自宅で過ごす時間が増えたことにより、意識は広さや、間取りなどだけでなく、環境や生活の質を向上させるのかを重要視するようになってきたようです。

オンラインサービスの普及により、家族それぞれのワークスペースがあることや遮音性の高い部屋を望む人が増えました。また、趣味を楽しむためのシアタールームやエクササイズ用の部屋、BBQのできるルーフバルコニーを作るなど、リフォームのニーズも増えているようです。



## WOODショック!! 「住宅木材、13年振りの高値」 貿易大国ニッポンの歪み

4月下旬から建築業界では大きな問題になっている『WOODショック』 アメリカの上昇率20%程度の住宅建築ラッシュに加え「巣ごもり需要」で木材需要が供給が激増。カナダの増産体制が敷かず供給不足が発生しました。そこにコロナを早期に抑制した中国も木材の「爆買い」を始め、建築資材の取り合いとなっています。異常高騰した木材と、世界中の船舶、コンテナ不足から輸送費も高騰し日本国内に輸入木材が入りづらい状況です。国産材価格も上昇し品薄状態です。その結果、住宅・家具の価格は上昇が始まっています。既に住宅価格のUPと完成時期未定と工務店から連絡が来ています。今回はかなり大きな問題になりそうです。



## 新米スタッフのつぶやき②

昨年おみくじを二回引いたにも拘わらず二回とも同じ番号で「凶」だったスタッフ小川です。(なんと今年は社長が2回、凶を引き当てたようです！笑)さて、実は昨年の記事を読んでくださった方からこんなことを教えていただきました！

「凶」という漢字は植木鉢から「メ」(芽)が出てくることを表している。けれど、芽が出るには、植木鉢に水や栄養をあげないといけない。水や栄養のあげ方次第で、全く芽が出ないこともあれば、立派な芽が出ることもある。つまり、自分の努力次第で、吉にも転じる可能性があるのが「凶」なんだよ。

「凶」を引いてしまうと、どうしてもギョッとしてしましますが、自分次第の努力が自分の結果につながる当たり前のようで忘れがちなことを思い出させていただきました。私の今年の目標は「宅地建物取引士の資格取得」です。この目標の結果が必ず芽を出すように、頑張ってみます！

