

マルチオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所: 丸一不動産株式会社 ■本社: 北区上十条2-8-11 金高歯科ビル1階 ■TEL: 03-5993-1841 ■FAX: 03-3907-6157
■2020年 10月号 ■毎月1回発行 ■URL: <http://www.m-1.co.jp/> ■E-MAIL: mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんをモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号: 東京都知事 (15) 第9236号
加盟団体: 社団法人全国宅地建物取引業協会
社団法人東京都宅地建物取引業協会
社団法人全国賃貸不動産管理業協会



景気回復の期待感は大きいのですが、新型コロナウイルスの影響が読めないこともあって、本格反騰の弾みに結びついていません

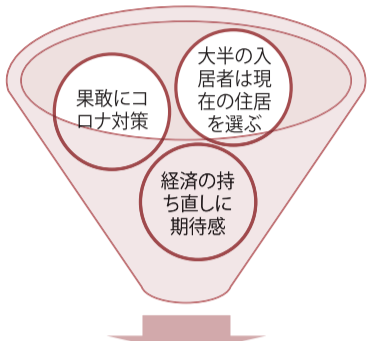
景気回復の期待感は大きいのですが、新型コロナウイルスの影響が読めないこともあって、本格反騰の弾みに結びついていません。8月の景気DIは3カ月連続で前月比プラスの29.7となった。国内景気は、緩やかに持ち直しがみられたが、わずかな回復にとどまった。今後の景気は、個人消費の持ち直し

が期待されるが、横ばい傾向で推移するとみられる」と捉えています。マンション・アパート(二棟)の直近の不動産価格指数弱含みとところで、不動産情報サービスのアットホーム(株)が公表した7月の全国主要都市9エリアの「賃貸マンション・アパート募集家賃動向」により、前年同月からの変化率は、多くが上昇もしくはわずかに上昇、残り横ばいとなっています。東京23区のファミリー向きマンションの平均募集家賃は、平成27年1月以降最高値を更新。名古屋市マンションの平均募集家賃は、全面積帯で前年同月を大幅に上回り、シングル向き・カップル向きアパートの平均募集家賃は、それぞれ9エリア中8エリアで前年同月を上回っています。

ニュースフラッシュ

主要都市の地価が上昇傾向から変化見せる 需要者の様子見など取引の停滞が広がる

コロナ禍の影響を受けて、主要都市の地価がこれまでの上昇傾向から大きく変化したようです。今年4月1日～7月1日の全国100地区・主要都市の高度利用地等における地価動向を調査した「地価LOOKレポート」(国土交通省)によりますと、上昇地区数が73地区から1地区に減少し、横ばい地区数が23地区から61地区に、下落地区数が4地区から38地区に増加。また、平成23年第4四半期以来の8地区で3%を超える下落となっています。用途別では商業系が住宅系より下落地区の割合が高く、地域別では大都市圏が地方圏より下落地区の割合がやや高い現象を見せています。背景として、新型コロナウイルス感染症の影響により、需要者の様子見など取引の停滞の広がりとともに、ホテルや店舗を中心に収益性低下への懸念から需要の減退が見られることなどが挙げられます。ただ、リーマンショック時の地価下落の主因となったマンションや、オフィスの需給バランスに大きな変化は見られません。



秋の商戦が始まる賃貸住宅市場

国がテナント賃料の一部を補助する「家賃支援給付金」の支給が始まって3カ月が経ちますが、9月11日現在で申請の4分の1にとどまる一方、賃貸住宅の家賃を期限付きで支給する「住居確保給付金」の申請が各地で急増しているようです。内閣府が9月8日に公表した、景気の指標となっている8月の景気ウォッチャー調査は、「新型コロナウイルス感染症の影響による厳しさは残るものの、持ち直しの動きがみられる。先行きについては、感染症の動向を懸念しつつも、持ち直しへの期待がみられる」とまとめています。とくに、2～3カ月前の景気の先行きに対する判断では、家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが上昇したことから、前月を6.4ポイント上回っています。また、(株)帝国データバンク(TDB)の8月調査の「TDB景気動向調査(全国)」の結果によりますと、

秋の商戦から新年を迎える準備が始まる賃貸市場
厳しさが残る中、持ち直しへの期待が寄せられる景気見通し
コロナ禍によって社会のあり方が一変しました。賃貸ビジネスにも多くの変化が見られます。経済のV字回復が厳しくなる中、賃貸住宅市場は秋の商戦から新年を迎える準備が始まろうとしています。コロナ禍の影響等、市場を取り囲む概況をまとめてみました。
10月を迎えて例年なら秋の商戦真っ只中にあるのですが、今年は勝手が違い、コロナ対策のもとの商戦となっています。それでも生活に賃貸住宅は必要不可欠ですから、この時期ならではのお客様が来店されています。
景気の見通しについて、内閣府が9月8日に公表した、景気の指標となっている8月の景気ウォッチャー調査は、「新型コロナウイルス感染症の影響による厳しさは残るものの、持ち直しの動きがみられる。先行きについては、感染症の動向を懸念しつつも、持ち直しへの期待がみられる」とまとめています。とくに、2～3カ月前の景気の先行きに対する判断では、家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが上昇したことから、前月を6.4ポイント上回っています。また、(株)帝国データバンク(TDB)の8月調査の「TDB景気動向調査(全国)」の結果によりますと、8月の景気DIは3カ月連続で前月比プラスの29.7となった。国内景気は、緩やかに持ち直しがみられたが、わずかな回復にとどまった。今後の景気は、個人消費の持ち直し



現実的には移住はやはり難しいので、大半の入居者は現在の住居を選んでおられます

押し寄せる変化の波 (不動産業界の場合)

先月の記事では、本屋業界の変化について書かせて頂きましたが、今月は私共が携わっている業界にも徐々に変化の波が押し寄せてきています。私が不動産業に携わり始めた25年前はまだインターネットが今ほど一般的に普及していなかったため、例えば、物件情報を流す手段は紙媒体かファックスが主流でした。契約書等やオーナー様への書類等も専ら手書き、あつてもせいぜいワープロでした。そして、あの頃はまたブローカーさんたちが店を出入りして活躍していた記憶があります。時が流れてインターネットや電子メールが主流になって以来、物件情報は瞬時にどこへでも送れるようになったため、紙やファックスで情報をやりとりする手段はもはや時代遅れになり、いつしかブローカーさん「お宝物件情報」を持って得意げに来店する光景も見られなくなっていました。そして、今、この業界も新たな局面を迎えております。例えば、最近私たちの業務でよく耳にする用語に「IT重説」と「オンライン内見」というのがあります。これまで契約は当然のように当事者が不動産会社等に赴いて宅建取引士より口頭で重要事項説明を受けて、その後契約を締結する、というのが一連の流れでしたがこのやり取りをインターネットで済ませてしまうのが「IT重説」と呼ばれるシステムです(宅建業法上、今の所賃貸借契約のみ可能で売買の契約で出来るようになるのはまだ先になるようです)。そして「オンライン内見」とは、文字通り、スマホやパソコンで物件を探して内見することを言います。これらのサービスは新型コロナウイルスの流行が追い風となり普及が急速に進んでおります。コンピュータが苦手だからとか、設備投資にお金が掛かるからとかの理由で導入しないっていると町の本屋さんの如く絶滅の危機に陥ってしまうでしょう。時代の変化に常に敏感に対応して乗り越えて行かなければならない事を昨今痛感致します。ある意味、私共のような小さな会社の経営は大海原の中に浮かぶ小舟のようです。大波に飲み込まれぬようにしっかりと舵を取り航海していかねばなりません。

代表取締役 吉田