

景気動向を敏感に反応した土地価格に修正局面

コロナ禍の影響により先行き不透明感

ここへきて土地価格の修正局面が見られます。コロナ禍の影響による先行き不透明感から土地需要が弱まり、総じて上昇幅の縮小、上昇から横ばいまたは下落への転化が生じています。



土地価格はコロナ禍の影響により、回復傾向からはっきりと変化しました

これまで緩やかな上昇が続いていた、不動産事業のもとになる土地価格に、変化が開始されました。

低金利環境、住宅需要、オフィス市場の活況、外国人観光客増加による店舗・ホテル需要の高まり等の市場環境を受けて、不動産需要の拡大を見せてきましたが、ここへきて土地価格に変化が開始されたのです。その背景にある主な要因には、やはり新型コロナウイルス感染症の影響が小さくありません。

感染拡大に伴い、多くの地域で需要者の様子見など取引きの停滞が見られ、地価の上昇傾向が鈍化したこと、地価動向の変化が大きい地区では、ホテル、



国土交通省が9月末に発表した6月の不動産価格指数では、全国の住宅地は対前月比0.4%増となっています



店舗需要の比重が高く、コロナ感染症の影響が挙げられます。インバウンド需要が激減したことも見逃せません。

国税庁から5月に発表された令和2年分の路線価ではまだコロナ禍の影響が出ていなかったのですが、全国の主要都市100地区の高度利用地等における地価動向を調査した、「令和2年第1四半期の地価L O O K レポート」や「令和2年都道府県地価調査」結果から影響が出てきました。

この1年間のうち前半は地価の回復傾向が継続とくに、国土交通省から公表

された「令和2年都道府県地価調査」では、全国全用途が平成29年以来3年ぶりに下落に転じ、全国住宅地の下落幅が拡大し、全国商業地も平成27年以来5年ぶりに下落に転じています。また、三大都市圏の住宅地は東京圏、大阪圏が平成25年以来7年ぶりに下落し、名古屋圏は平成24年以来8年ぶりに下落に転じ、商業地では東京圏、大阪圏で上昇幅が縮小して、名古屋圏は平成24年以来8年ぶりに下落に転じました。

この1年間のうち前半は、交通の利便性や住環境の優れた住宅地、オフィス需要の強い商業地、訪問客の増加に伴う店舗やホテルの進出が見込まれる地域を中心に、地価の回復傾向が継続しました。

ところが、後半は新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から需要が弱まり、総じて上昇幅の縮小、上昇から横ばいまたは下落への転化となったものです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

〈短期連載〉できる限りの工夫で日々の業務に向き合っていく所存です

響として、本格的な「入居者ニーズの変化」が発生しているとは、まだ言い切れませんが、コロナ禍の影響を受けて、賃貸ニーズにも変化の兆しが見えて

退して、在宅時間が長くなるために住居の広さが優先される要望が強くなってきました。テレワーク勤務に備える一方、住宅を探されるお客様の非対面型オンライン提案の要望も今後さらに強くなると思われます。また、オーナー様に対して

の対面型対応のスタイルで契約手続きを要望されるお客様も数多くいらっしゃいます。こうした要望に対応することもこれからの課題といえます。今後新型コロナウイルス感



染症との長い付き合いにおいて、「新型コロナウイルス感染症対策の基本的対処方針」を日々の生活で実践して、隙をつくらないことです。感染症対策として強調されている「三つの密を徹底的に避ける」「人と人との距離の確保」「マスクの着用」「手洗いなどの手指衛生」などの一層の実践があります。私共も新型コロナ

情報パック オンライン説明会(サブリース関係)を開催

「賃貸住宅管理業法」の12月15日の施行を前に規制の内容を関係者に分かりやすく示すため

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(サブリース新法)のうち、12月15日施行のサブリース業者とオーナー様との間の賃貸借契約の適正化に関する措置について、具体的な規制の対象を事例等で明示した「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」が策定されました。

Online seminar information box with dates: 11月19日, 11月26日, 12月3日, 12月10日.

明しなければならない事項などです。こうした動きに合わせて、賃貸住宅管理業法の12月15日の施行に向けたWEB オンライン説明会(サブリース関係)が11月19日、26日、12月3日、10日の4回、開催されます。

法で求められる事項や違反となる具体的事例を示しながらWEBで説明

国土交通省は、サブリース業者とオーナー様とのトラブルを防止するためには、法で求められる事項や法違反となり得る具体的事例といった、業務を適正に行うために求められる水準を示しながら、これらの規制の内容を関係者に分かりやすく示すことが重要であることから、説明会を実施する、としています。説明会は、オンラインのテレビ会議システム(zoom)を使用して開催され、ブラウザから視聴が可能です。定員は各回約700人で、定員になり次第、予約が締め切られます。申込方法は登録フォーム(URL:https://seminar-app.com/cer-0000000046)から。参加費は無料です。



議システム(zoom)を使用して開催され、ブラウザから視聴が可能です。定員は各回約700人で、定員になり次第、予約が締め切られます。申込方法は登録フォーム(URL:https://seminar-app.com/cer-0000000046)から。参加費は無料です。

ちよつと一服



賃貸住宅の新築着工の減少傾向が続いています。今年1月から8月までの8カ月の着工実績は約20万5千戸で、前年比10%ほどの落ち込みです。直近の8月を単月で見ても前月比5.4%減の約2万8千戸で、24カ月連続の減少となっています。民間資金による減少幅が大きく、39カ月連続の減少を見せています。

賃貸住宅の新築着工の減少傾向続く 金融機関の審査の厳格化など影響

か、新型コロナウイルス感染症の影響で営業活動を縮小しているため、契約が低調となっている(名古屋)。「貸家の着工は、節税対策や資産運用手段としての需要の一巡や、金融機関による審査の厳格化などから、弱めの動きが続いている(神戸)。



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。