マルイチオーナー新聞

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 6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にをモットーに、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

緊急事態宣言の一部解除で、新たな社会活動が動き始める

コロナ禍の救済では家賃対策が前面に打ち出される

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い政府から発令されていました緊急事態宣言が5月14日に、東京、大阪、千葉、神奈川などの8都道府県を除く39県で解除され、手探りの中、新たな社会活動が動き始めました。賃貸住宅市場を取り巻く経済事情を中心にまとめてみました。

しばらくは綱渡りのような経済活動が始まりますが、景気の指標となっている内閣府が公表する「景気ウォッチャー調査」（4月）の最新の結果は、4月の現状判断ＤＩが前月差6・3ポイント低下の7・9で、3ヵ月連続の低下となりました。景気ウォッチャーの見方は、「新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にある中で、さらに悪化している。先行きについては、厳しさが増すとみている」とまとめています。

一方、帝国データバンクが5月8日に発表した4月調査結果の「ＴＤＢ景気動向調査（全国）」によりますと、「4月の景気ＤＩは前月比6・7ポイント減の25・8となり7ヵ月連続で悪化、前月に続いて過去最大の下落幅を更新した。新型コロナウイルスの影響が全国に及び、2ヵ月連続で全10地域47都道府県が悪化、24都府県で過去最低を更新した。外出自粛による地域内外への移動制限や面談抑制に加えて、休業要請への対応など、地域経済の活動が停滞した」と捉えています。

ところで、新型コロナウイルス感染拡大対策の令和2年度第2次補正予算案の審議が進んでいますが、追加経済対策として、困窮する学生の支援や事業者の支援が救済策の柱となっています。その内容は家賃の救済をメインとしており、コロナ禍で困った人の救済は常に家賃対策が前面に打ち出されています。

感染収束後のポストコロナ時代のニュービジネスに期待が高まります

家賃の公的支援として活用されているのが「住居確保給付金」で、各地の自治体で申し込みが相次いでいます。支給対象の年齢など要件の緩和や運用の改善が奏功して広まったようです。

Ｗｅｂ接客と対面接客のバランスを取りながらのご案内

4月7日に緊急事態宣言が発令されたことを受け、テレワークが一気に広がりを見せました。賃貸市場ではこの数年間にインターネット、スマホのソーシャルネットワークサービスが随分普及しましたが、非対面ニーズの高まりとともに今後、ソーシャルネットワークサービスがさらに伸びるとみられます。

国土交通省においても新型コロナウイルス感染症対策のため、暫定的な措置として建築士法に基づく重要事項説明について、テレビ会議等のＩＴを活用した「ＩＴ重説」を可能としました。

ただ、賃貸物件を探す多くのお客様は店頭の窓口で、営業マンと対面して物件を詳細に吟味し、納得した上で契約を結んできた流れがあり、しばらくはインターネット、スマホ、ＶＲゴーグルを装着したＷｅｂ接客と対面接客のバランスを取りながらのご案内になるかと思われます。

不動産業界でも新型コロナウイルス対策として、基本的な感染予防策の徹底、Ｗｅｂ接客の積極的な活用などが行われています

新型コロナウイルス感染症に伴う賃貸住宅経営の課題

国の方針は５月末までに新型コロナウイルス感染症を収束させるのが目標。

- 生活困窮賃貸入居者への対応
- 「ソーシャルネットワークサービス」のさらなる応用が進む
- 「新しい生活様式」との取り組み
- 家賃減額要請・遅延・滞納等の対応
- 貸し主向け支援策の確認

ニュースフラッシュ

令和元年度の貸家の新設着工戸数 前年度比14%減の33 万戸と3年度連続の減少

令和元年度（平成 31 年４月～令和２年３月）の貸家の新設着工戸数は、前年度比 14.2％減の 33 万 4,509 戸と、３年度連続の減少となりました。

国土交通省から公表された調査報告で分かったのですが、これは過去 20 年度の中で下から５番目の規模。同時期で最も多い 14 年前の平成 18 年度と比べて 20 万戸も減少しています。

地域別の傾向を見ると、首都圏、近畿圏、中部圏ともに前年度比２桁のマイナスを示し、都道府県別でも長野、滋賀、和歌山、愛媛県など８県が前年度比プラスのほかは全てマイナスとなっています。マイナス幅も茨城の 21.8％、埼玉の 25.5％、福岡の 20％など 20％を超える大幅な減少が 14 県に及んでいます。

ただ、統計的に捉えると、過去の実績との比較で減少幅が浮き上がるものの、持ち家、分譲住宅、社宅を含めた住宅全体の新設着工で見ると、新設着工全体の４割を貸家、つまり賃貸住宅が占めているものです。

自家発電機、遂に入手しました！

以前より揃えておかないと!と思ってはいたものの、予算やスペースの問題もさることながら危機意識の薄さ?がためか、なかなか準備が遅れてしまっていた災害時の備品類をこの度ようやく揃えることが出来ました。

オーナー様よりお預かりしている大切な物件が、首都圏直下型地震等が発生した場合にどの程度ダメージを被ってしまうのか?それは実際にその時起こって見なければわかりません。

被災時に、当社が出来るのは極めて限られた事のみであるのは容易に想像がつきますが、その限られた事の中でも特に入居者の安否確認や必要最低限の物資の供給は特に大切な事である、と認識しております。

そのためには、地震等の自然災害時でも会社を最低限機能させておく必要があるため今回、自家発電機を入手しました。ライフラインがダメになってしまった際、電源を確保出来れば、入居者の方々が当社の電源（例えばスマホやタブレットの充電等）を頼って頂けると考えております。幸い私は車好きで社用車を含め車両を複数台所有しているためそれらの車には常に緊急事態に備えてガソリンを満タンにしておくように心掛けております。その他、被災地から学ぶ事の一つに大地震が発生した時、下水道が破損して使えなくなってしまう問題があります。そのため、当社ではプライバシーを確保しつつ用を足せる簡易トイレを3セット備えることにしました。

自然災害は起こらない事に越したことはありません。しかしながら過去の歴史を紐解くと、どうやら避けて通ることは出来そうにありません。特に、関東大震災から間もなく100年、江戸時代の富士山大噴火（宝永大噴火）から300年以上が経過している今、周期的にもいつ東京周辺にこれらの自然災害が発生してもおかしく無い時代に私たちは生きているのだという事を改めて忘れてはならないのだと思います。

代表取締役　吉田　和久