

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
■2021年 8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。

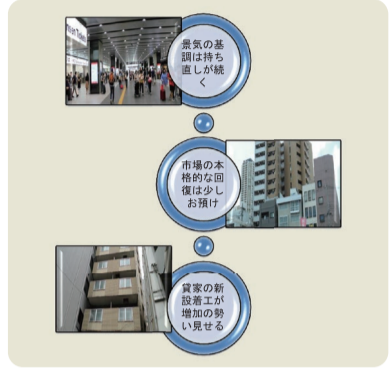
免許番号:東京都知事(15)第9236号
加盟団体:社団法人全国宅地建物取引業協会
社団法人東京都宅地建物取引業協会
社団法人全国賃貸不動産管理業協会



ワクチン接種の広がりももう少しです。個人消費関連が上向き傾向にあります。秋以降の景気の反転上昇に期待したいものです

景気の本格的な回復は持ち直しが続く
市場の本格的な回復は少しお預け
賃料の引き上げが期待される

賃貸市場を取り巻く最新事情



また、賃貸住宅の投資に対する企業の声として、「投資利回りの低下や金融機関の貸出態度の厳格化」「大学に入学する学生が減って、アパートの空室が目立つ」「金融機関の慎重な融資姿勢もあって、新規物件の需要は居住用・投資用とも増えにくい状況」など、金融機関の貸出厳格化と新型コロナウイルスの影響によって、投資スタンスを一層慎重化させている、とまとめています。

これらは政府の景気に対する公式見解ですが、やはり新型コロナウイルス感染症の終息が今後の景気回復の鍵となっています。このまま進めば人の往来も回復し、市場が好転に向かうと期待されましたが、東京都に7月12日から8月22日までとする緊急事態宣言が発令され、国土交通省から、新型コロナウイルス感染症対策として、不要不急の都道府県間の移動は、極力控えるようにお願いが出されたことから、本格的な市場の回復はお預けとなりました。

5月の全国の人口移動者数は、4月と一転して市区町村間・都道府県間・都道府県内とも、全て前年同月に比べ増加しました。このまま進めば人の往来も回復し、市場が好転に向かうと期待されましたが、東京都に7月12日から8月22日までとする緊急事態宣言が発令され、国土交通省から、新型コロナウイルス感染症対策として、不要不急の都道府県間の移動は、極力控えるようにお願いが出されたことから、本格的な市場の回復はお預けとなりました。

景気の指標となっている内閣府が月1回公表する「景気ウォッチャー調査」の最新(6月)の結果は、現状判断DIが前月からやや上昇し、「景気は、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、持ち直している。先行きについては、感染症の動向を懸念しつつも、ワクチン接種の進展等によ

5月の人口移動者数は増加
緊急事態宣言で回復は停滞
とここで、総務省が発表した5月の全国の人口移動者数は、4月と一転して市区町村間・都道府県間・都道府県内とも、全て前年同月に比べ増加しました。このまま進めば人の往来も回復し、市場が好転に向かうと期待されましたが、東京都に7月12日から8月22日までとする緊急事態宣言が発令され、国土交通省から、新型コロナウイルス感染症対策として、不要不急の都道府県間の移動は、極力控えるようにお願いが出されたことから、本格的な市場の回復はお預けとなりました。

8月を迎え、賃貸ビジネスも後半戦となりました。お盆が明ければ11月中頃まで、賃貸住宅市場は秋の繁忙期で忙しくなります。ただし、新型コロナウイルス感染症がどのような落ち着きを見せているのかです。景気の動向を交え、賃貸市場の概況を探ってみました。

コロナ禍の賃貸市場だからこそ、入居者目線のサービスを大切に
入居者目線のサービスを大切に

5月の貸家の新設、前年同月比で3カ月連続の増加

金融機関の貸出の厳格化と本格的な市場の回復が足踏みする中



コロナ禍の賃貸市場だからこそ、入居者目線のサービスを大切に

ニュースフラッシュ

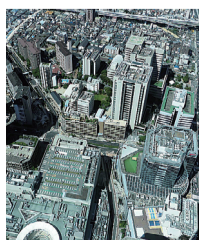
令和3年版の「国土交通白書」公表 「豊かな未来」を実現するべき、が基本的な考え方

令和3年版の「国土交通白書」がこのほど国土交通省から公表されました。新型コロナウイルス感染症と災害の激甚化・頻発化を乗り越え、「豊かな未来」を実現するべき、というのが今回の白書の基本的な考え方です。

ともすれば美辞麗句になりがちな白書ですが、時代は変わって、今回の国交省白書は、同省の施策全般の課題事項を総合的に取りまとめています。

災害リスクエリアは国土の21.5%であるのに対し、全人口の67.7%がそこに居住していることから、災害リスクの増大とともに老朽化インフラの増大を指摘。また、コロナ禍の影響によりテレワーク利用率が増加したが、それでも世界各国と比較して利用率は低く、多様化を支える社会への変革の遅れが目立つ、と説明。

さらに、わが国のDX(デジタルトランスフォーメーション)は遅れているが、コロナ禍を契機に加速化しており、企業の75.5%がデジタル施策の推進を図っている、としています。



家族信託ってご存じですか？

高齢化社会の副産物?としてどうしても避けられないのが認知症の問題です。私が長年不動産の実務に携わっていて時々直面するのが、親が認知症になってしまいうちの自宅に帰ることが出来ずともないので自宅を処分して親の介護費用に充てたいのだがどうしたらいいの、と言った質問です。ご存じの通り、不動産の処分には本人の確固とした意思が必要です。認知症と判断された本人にもはや不動産のような大きな財産を処分できるだけの意思能力はありません。成年後見人の制度を利用し、後見人を家庭裁判所から選任してもらい、選任された後見人が家庭裁判所の許可を得て初めて親の不動産を処分する事が出来るようになるのが従来のやり方でした。ただ、このやり方は手続きがとて複雑な上に時間もかかるため、ぐにお金が入用な場合などは決して使い勝手の良い制度ではありませんでした。そこで2007年に改正信託法により登場したのが「家族の家族による家族円満のための」家族信託制度です。

簡単に言うと家族信託とは「自ら簡単に言う」と家族信託とは「自分で自分の財産管理を出来なくならない時に備えて家族に自分の財産の管理処分をできる権限を事前に与えておく制度」です。

家族信託には「倒産隔離機能」と言った万自己破産した時のために一部の自己財産を保全するようにならざるを得ない裏技的な効果もあるようですが、私は何と云っても先にも述べた認知症や突発的な事故(例えば、脳梗塞等)の事前対策としてこの制度をオーナー紹介させて頂きました。

家族信託はまだ歴史が浅いためこの制度に詳しい専門家もまだまだ多くは無いと聞きます。そう、この制度に詳しい専門家もまだまだ多い私もまだまだ認識不足な所があるのをお客様にしっかりとこの制度をご案内出来るようになるためにもっと勉強していかなければなりません。私はこの制度がより社会一般に広く認知され普及して行けば、贈与や相続とは違ったやり方でよりスムーズに親から子へと資産を引き継がせる事が出来るようになるのでは、と期待を寄せております。

代表取締役 吉田