

SHINKOの 賃貸マンション

オーナーニュース

賃貸物件の管理・経営、売買などお悩みのオーナーさまは新興ビルサービスへお気軽にご相談ください!

住所:大阪市北区浪花町1番19号 新興ビル TEL:06-6371-7934 FAX:06-6376-2817
URL:<http://shinko-owner.com/> MAIL:pm@shinko-owner.com 発行月:2020年12月号

新興グループ 設立1964年
新開興産株式会社
新興ビルサービス株式会社



安定した暮らしに、賃貸住宅の必要性は増すばかりです。コロナ禍に備えて、賃貸・仲介現場では急速にIT化が進んでいます

景気の指標となるV字回復とはいかないようですが、今後の予測を押さえおきたいと思っています。景気の街角景気によりますと、10月は「新型コロナウイルス感染症の影響



※出典:首相官邸HPより
今年初めには、現在の「賃貸市場を取り巻く主なトピック」として、次の4点が考えられました。

①「消費税増税が及ぼす不透明感の強い景気動向」、②「4月1日に施行される『民法改正』の影響」、③「IT環境の急速な進化と多様化が進む入居者ニーズ」、④「融資審査の厳格化による賃貸住宅新築減少の一方、増える空き家」などを今年、賃貸市場が直面する主要な経営上の課題点として挙げました。

ところが、2月のクルーズ船・ダイヤモンド・プリンセス号で新型コロナウイルスの感染症が発生して以降、社会は一変、オリンピックイヤーのお祭り気分は雲散して、今日まで国を挙げた非常時体制が続いている。私もとしましても春先以降、「コロナ禍対応」が加えられ、来年にかけても懸案事項として、長期にわたっての取り組みが求められています。経済の動向については、当初に目論んだような景気のV字回復とはいえないようですが、今後の予測を押さえおきたいと思います。

一方、(株)帝国データバンクが発表した『TDB景気動向調査』結果では、「5カ月連続で前月比2.2ポイントプラスの33・8となつた。国内景気は、生産・出荷や個人消費が上向き、低水準ながらも緩やかに持ち直してきた。今後の景気は、新型コロナウイルスの感染拡大防止と経済活動再開のバランスに慎重に対応しながら、緩やかに上向いていくとみられる」として

全てのDIが上昇示す 2～3ヶ月先の景気判断も

また、11月16日に内閣府から発表された今年7～9月期の実質GDP(国内総生産)の成長率は5%で、年率換算では21.44%と、4期ぶりのプラスになりました。

3カ月先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0.8ポイント上回った、としています。

一方、令和2年第2四半期分の商業用不動産の不動産価格指数では、全国の商業用不動産総合は前年比2.0%減の119.1。店舗は同3.0%減の136.4、オフィスは同8.1%減の136.6、マンション・アパート(一棟)は同2.0%増の134.4。

一方、令和2年第2四半期分の商業用不動産の不動産価格指数では、全国の商業用不動産総合は前年比2.0%減の119.1。店舗は同3.0%減の136.4、オフィスは同8.1%減の136.6、マンション・アパート(一棟)は同2.0%増の134.4。

国土交通省公表の不動産価格指数 マンション・アパート(一棟)が上昇

国土交通省が公表した、7月・8月・9月の「不動産価格指数」によりますと、7月分の全国の住宅総合は、平成22年平均を100として、前月比0.1%減の112.1で、住宅地は前月比5.1%減の96.1、戸建住宅は同1.2%増の99.9、マンション(区分所有)は同0.8%減の150.9となっています。

一方、令和2年第2四半期分の商業用不動産の不動産価格指数では、全国の商業用不動産総合は前年比2.0%減の119.1。店舗は同3.0%減の136.4、オフィスは同8.1%減の136.6、マンション・アパート(一棟)は同2.0%増の134.4。

一方、令和2年第2四半期分の商業用不動産の不動産価格指数では、全国の商業用不動産総合は前年比2.0%減の119.1。店舗は同3.0%減の136.4、オフィスは同8.1%減の136.6、マンション・アパート(一棟)は同2.0%増の134.4。



これからも、新型コロナウイルス感染を防止しながらの、お客様対応となります

国内景気は緩やかに持ち直すが、景気のV字回復は期待薄

今後、賃貸経営において長期の「コロナ対応」が不可欠

今年も残りわずかとなりました。今年を振り返りますと、なんといつもコロナ禍によって社会が激変したことが一番に挙げられます。今年一年のコロナ禍における賃貸市場に関する話題、景気動向などをまとめてみました。

国土交通省公表の不動産価格指数 マンション・アパート(一棟)が上昇

国土交通省が公表した、7月・8月・9月の「不動産価格指数」によりますと、7月分の全国の住宅総合は、平成22年平均を100として、前月比0.1%減の112.1で、住宅地は前月比5.1%減の96.1、戸建住宅は同1.2%増の99.9、マンション(区分所有)は同0.8%減の150.9となっています。

賃貸住宅市場最新ニュース



生活空間のゆとりよりも、仕事や子育ての利便性が重視される傾向

また、世帯構成の変化については、世帯類型を見ると、単身世帯が最も多くなっており、今後も増加する見通しで、ひとり親と子の世帯は増加、夫婦と子の世帯は減少の見通しである、としています。

また、世帯構成の変化については、世帯類型を見ると、単身世帯が最も多くなっており、今後も増加する見通しで、ひとり親と子の世帯は増加、夫婦と子の世帯は減少の見通しである、としています。

また、世帯構成の変化については、世帯類型を見ると、単身世帯が最も多くなっており、今後も増加する見通しで、ひとり親と子の世帯は増加、夫婦と子の世帯は減少の見通しである、としています。

調査結果から見る入居希望者の傾向

賃貸物件を探す顧客の気持ちや設備等の入居に際しての要望を調査した結果が情報サービス会社などから発表されますが、今年発表されたデータから入居希望者の傾向をまとめました。

最新の満足度の高い設備に人気集まる



(株)リクルート住まいカンパニーが、賃貸物件を契約した人を対象に実施した「2019年満足度賃貸契約者動向調査」(首都圏)結果によりますと、設備の満足度で4年連続1位となつてるのは、「24時間出せるゴミ置き場」。2位が「無料インターネット完備」。

プライバシーやセキュリティに関する「セキュリティシステム(警備会社)」「防犯カメラ」の満足度が減少傾向にある一方、「T.Vモニター付きインターфон」「スマートキーリモコン」「スマートキー」「温水洗浄便座」「浴室乾燥機」「エアコン付き」「オール電化」の満足度が2年連続で上昇し、中でも「スマートキー」が大幅に

希望度は2人世帯が最多です。家賃が上がつてもほしい設備と許容額が高いのは「独立洗面台」「オートロック」「システムキッチン」「エアコン付き」で、約1700円。ひとり暮らし世帯では、「スマートキー」の許容額が最も高く、ファミリー世帯では、「セキュリティシステム(警備会社)」の許容額が最

高くなりました。テレワークでは、同僚を確保できる間取り(仕事用のスペースの充実)、3位は「テレワークスペースを確保できる広さ」。テレワークでは、同僚や取引先とのやり取りが全てオンラインになるため、ネット環境の充実をおすすめするケースが多いようです。

カップルについても、1位は

やはりシングル同様、「インターネット接続料無料(ネット環境の充実)」で、2～3位も同

年が明ければ新春商戦がスタートして忙しくなります。12月はその商戦の準備期間で、今の中建物の補修や傷んだ備品交換などを終えておきたいものです。とくに、設備関連や電気工事は年末になりますので、予定がある場合、早目の対応をお願いします。

12月にはクリスマス、忘年

会、「師走」を迎えました。もう年末です。といつても、なかなか実感が湧きません。それでも師走と呼ぶことで、1年を締めくくる準備に入る気ぜわしさを一段と感じるもの

も高くなっています。

「ネット環境の充実」がおすすめ

一方、不動産情報サービスのアットホーム(株)が調査した、不動産のプロが選ぶ「テレワークにおすすめの住まいの条件」ランキンガによると、テレワーク・在宅勤務をしているシン

グルにおすすめの住まいの条件は、約7割が「インターネット接続料無料(ネット環境の充実)

と回答しています。

2位は「テレワークスペースを確保できる間取り(仕事用の

スペースの充実)」、3位は「テ

レワークスペースを確保できる

環境の充実をおすすめするケース

が多いようです。

カップルについても、1位は

やはりシングル同様、「インターネ

ット接続料無料(ネット環

境の充実)」で、2～3位も同

様となっています。



水回りの写真が上位。あと、物件の設備・構造・条件に関する文字情報、洗面所、収納、物件外観、バルコニー、玄関の写真と続きます。

物件情報を必要だと思う情報は、全体では「周辺の商業施設情報」がトップ。続いて、「治安情報」「浸水の危険性」「地盤の固さ(強さ)」「嫌悪施設情報」「医療・介護施設情報」がベスト6となっています。

また、不動産情報を調べる際に利用したものでは、スマートフォンの利用率は92%と調査開始以来最高で、2016年にはPC利用率の方が高かった50代以上もスマートフォンの利用者が増加し、全世代でPCを上回る結果となりました。

ちょっと一般



「師走」を迎えた。もう年末です。といつても、なかなか実感が湧きません。それでも師走と呼ぶことで、1年を締めくくる準備に入る気ぜわしさを一段と感じるもの

も高くなっています。

ただ、今年は例年と違つて、日ちが経つてしまします。

何をするにも新型コロナウイルスの感染対策が必要で、感染を防止しながら行動しなければならないのが悩ましいところです。

オーナー様、お取引各位、

コロナ禍で毎日大変な中、大

変お世話になりますが、どうぞ

ざいました。良いお年をお迎えください。

2021年も引き続き、本紙のご愛顧を

賃貸物件を探しながら契約まで「1週間～1ヶ月未満」問い合わせた物件数は「4.5物件」と直近5年で最少



情報パック

不動産情報サイト利用者意識アンケート結果

住まい探しから契約まで「1週間～1ヶ月未満」問い合わせた物件数は「4.5物件」と直近5年で最少

不動産情報サイトの運営会社が設立した不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)はこのほど、一般消費者向けに実施した「不動産情報サイト利用者意識アンケート」結果を発表しました。

調査は3月19日～7月17日に実施されたため、調査結果はコロナ禍の影響を受けている可能性があると見られています。「賃貸」に関する部分を中心にまとめてみました。

まず、住まい探しをしてから契約までにかかった期間は、最も割合が

高かったのが「1週間～1ヶ月未満」で、1ヶ月未満で契約した人の割合は、昨年

に続き増加しました。

物件を契約した人が検討時に問い合わせた不動産会社数は平均3社。2社が全体の3分の1を占め、1～3社で約74%となっています。

そして、物件を契約した人が検討時に問い合わせた物件数は、「4.5物件」と直近5年で最少となり、希望物件を絞って検討している様子がうかがえます。物件を契約した人が訪問した不動産会社数は、平均2.4社で、前年比0.5社の増加。

必要と思う情報で「水回り写真」上位「周辺の商業施設情報」にも高い関心

ところで、不動産情報サイトで物件を探す際に必要だと思う情報のトップ10は、1位が「トイレ」、2位が「バス」、同率3位で「キッチン」など

は、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」のうち、12月15日に施行される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ついて、具

を生じやすい文言を広告に使用する箇所に、定期的な家賃の見直しがある場合にはその旨及び借入居者の募集や家賃集金、クレ

カードを決めて見直し(改定)

が、家賃保証といつて払い込まれることを書面に記載して説明しなければならないことを明確化しました。

また、「家賃保証」等の誤認

を得ること等を書面

で取り決められています。よく

誤解が生じるの

ところです。

そこで、サブリース契約は

が、家賃保証といつて払い込ま

れる家賃は固定ではなく、金額

で取り決められています。よ

く誤解が生じるの

ことがあります。

そこで、サブリース契約は

が、家賃保証といつて払い込ま

れる家賃は固定ではなく、金額

で取り決められています。よ