

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 8月号



新興グループ 設立1964年
新興産産株式会社
新興ビルサービス株式会社



経済活動の再開で、3月4月の急落傾向が下げ止まったようですが、問題はコロナウイルス感染症の拡大がどの辺りで落ち着くかです

国内景気は、経済活動が再開して、景気D Iは9カ月ぶりに前月比2.4ポイントプラスで、平成28年11月以来3年7カ月ぶりに全10地域で下落傾向に歯止めがかかっています。景気先行きについては、景気D Iは9カ月ぶりに前月比2.4ポイントプラスで、平成28年11月以来3年7カ月ぶりに全10地域で下落傾向に歯止めがかかっています。景気先行きについては、景気D Iは9カ月ぶりに前月比2.4ポイントプラスで、平成28年11月以来3年7カ月ぶりに全10地域で下落傾向に歯止めがかかっています。

家賃支援給付金 (に関するお知らせ)

家賃支援給付金とは？
5月の緊急事態宣言の延長等により、売上の減少に直面する事業者の事業継続を支援するため、地代・家賃(賃料)の負担を軽減する給付金を支給します。

支給対象 (1) 5/26まで発生した事業者名
① 資本金10億円未満の中小企業、中小規模事業者、フリーランスを含む個人事業者
② 従業員数、専業主婦、パート、在宅勤務者など、会社以外の個人も対象に可
③ 5月～12月の売上減少について、11月で前年同月比△50%以上、または、連続する3か月の合計で前年同月比△30%以上
④ 自らの事業のために占有する土地・建物の賃料を支払い

給付額
法人に最大600万円、個人事業者に最大300万円を一括支給。
特定方法 申請時の直近1か月の支払賃料(月額)に、前月比減少した給付額(月額)の6倍

支払賃料(月額)	給付額(月額)
75万円以下	支払賃料×2/3
75万円超	50万円 + [支払賃料75万円超過部分×1/3] ※ただし、100万円(月額)を超えない
37.5万円以下	支払賃料×2/3
個人事業者	25万円 + [支払賃料37.5万円超過部分×1/3] ※ただし、50万円(月額)を超えない

景気の先行きに対する判断D Iは、家賃動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのD Iが上昇したことから、前月を7.5ポイント上回っています。また、帝国データバンク(TDB)の6月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によりますと、6月の景気D Iは9カ月ぶりに前月比2.4ポイントプラスで、平成28年11月以来3年7カ月ぶりに全10地域で下落傾向に歯止めがかかっています。景気先行きについては、景気D Iは9カ月ぶりに前月比2.4ポイントプラスで、平成28年11月以来3年7カ月ぶりに全10地域で下落傾向に歯止めがかかっています。

7月14日から家賃の一部を国が補助する「家賃支援給付金」の申請の受け付けが始まりました。この家賃支援給付金は令和2年度第2次補正予算に約2兆円が計上され、5月の緊急事態宣言の延長等により、売上げの減少に直面する事業者の事業継続を支えるため、地代・家賃(賃料)の負担の軽減に支給されるものです。

最長9カ月の賃貸住宅の家賃が支払われる「住居確保給付金」と合わせて、コロナ禍によって苦境に立たされている個人、中小企業の救済に役立つと期待されています。ところで、景気の見通しについて、内閣府が7月8日に公表した、景気の指標となっている6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、持ち直しが続く」とみている」とまとめている。とくに、2、3カ月前の景気の先行きに対する判断D Iは、家賃動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのD Iが上昇したことから、前月を7.5ポイント上回っています。

景気の先行き判断は上昇を示すものの力強さに欠ける動き
新型コロナ禍の影響を受けて貸家の新設投資環境は弱気
新型コロナウイルスの感染拡大が続いています。経済活動にも支障が生じ、急速な回復に結びつくV字回復といきません。様子見の中、活動の枠を工夫して広げざるを得ないのではないのでしょうか。賃貸市場を取り巻くこの1カ月の経済事情をまとめてみました。



賃貸市場でもオンラインで物件を見学する動きが広がっています

徐々に動き始めたことで、急落傾向が下げ止まり、今後は後退傾向が一時的に下げ止まるものの、力強さに欠ける動きが続くと見られる、と捉えています。
全ての地域が判断を引き下げ
一方、日本銀行が7月9日開催の支店長会議に向けて収集した情報をもとに集約した、地域経済報告「さくらレポート」(令和2年7月)によりますと、各地域の景気の総括判断は、新型コロナウイルス感染症の影響により、前回調査の4月時点に続き、全ての地域が判断を引き下げており、「悪化している」または「厳しい状態にある」としてあります。とりわけ住宅投資については、ほぼ全国的に「弱めの動き・減少している・緩やかに減少している」と、判断しています。中でも賃貸住宅については、「貸家の着工では、景気の先行き不透明感から、オーナーが契約を先送りするケースがみられる」(名古屋)に代表されるように、各地で新型コロナウイルス感染症の影響によって、投資環境が弱気になっていることで、新設を見送る傾向が見られるとされています。

ニュースフラッシュ

賃貸経営者の主な職業は「会社員」が最多 所有する賃貸住宅は「2~10戸」が中心

国土交通省から昨年12月に公表された「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」(家主)結果に、現在の賃貸住宅経営者の属性がよく表れていますので一部を紹介します。

主な職業は「会社員」が最も多く40.6%、次いで「専業主婦(主夫)」12.1%、「無職」10.9%、「会社経営・役員」10.4%、「農林漁業以外の自営業」7.5%と続き、これら上位5つで8割を超えています。

賃貸住宅経営の経験年数については、「10~19年」が最も多く30.2%、次いで「5~9年」27.8%、「20年以上」20%で、これらを合わせて8割近くとなっています。

所有する賃貸住宅の総戸数は、「2~10戸」43%、「1戸」33.3%で全体の8割近くを占める一方、「11~20戸」12.8%、「21~30戸」4.8%、「31~50戸」3.9%、「51~100戸」1.4%、「101戸以上」0.7%と、規模が大きくなるほど割合は減少するものの、一定の割合で存在しています。



賃貸住宅の「テレワーク需要」



テレワークをする場所としては、LDが多く使われています

「テレワーク向け物件」の整備進む
ネット環境の完備は必須
こうしたテレワーク需要の高まりを受けて賃貸マーケットは素早く反応して、「テレワーク」在宅勤務向け物件の整備が進められています。そして、テレワークといえはインターネットは必須ですが、ネット環境の完備が条件となります。そのため接続ルーターや回線を整備して支障なく仕事ができる快適な速度を保つことがテレワーク需要に応える決め手となります。

「会社員、公務員の47%がテレワークを実施しており、テレワークの71%は新型コロナウイルスの影響でテレワークを開始。今後もテレワークを継続したいテレワーカーの割合は84%で、引き続きテレワークを行う場合、48%が間取り変更を希望し、24%が現在の家からの変更を希望しています。また、旭化成ホームズの「在宅ワークに関するくらしの変化について」の調査結果によりますと、「集合賃貸住宅に住む人の在宅ワークをする場所はLD(リビング・ダイニング)派が71%。在宅ワークで重視するポイントは、仕事に集中できる環境」としています。

賃貸マーケット情報

コロナ禍で賃貸住宅ニーズにも テレワークという要素が加わる

多様な働き方として、在宅勤務の「テレワーク」が新型コロナウイルス感染症拡大とともに、急激な広がりを見せています。テレワークの最新の動向について、リクルート住まいカンパニーが4月中旬に実施した「新型コロナウイルスを受けたテレワーク×住まいの意識・実態」調査の結果を見ると、実態が読み取れます。

「テレワーク向け物件」の整備進む
ネット環境の完備は必須
こうしたテレワーク需要の高まりを受けて賃貸マーケットは素早く反応して、「テレワーク」在宅勤務向け物件の整備が進められています。そして、テレワークといえはインターネットは必須ですが、ネット環境の完備が条件となります。そのため接続ルーターや回線を整備して支障なく仕事ができる快適な速度を保つことがテレワーク需要に応える決め手となります。

土地白書・路線価等に見る土地の最新動向

コロナ禍前の土地需要の好調さを映す

新型コロナウイルス感染症による土地価格への影響が注目される中、ここ1カ月に公表された土地に関するニュースから、最新の土地の動向をまとめてみました。



コロナ禍前の土地需要の好調な時と比較して、地価に変化が始めました

国土交通省から年1回公表される土地白書の令和2年版では、人口減少社会における土地の利便性や管理に係る取組み、土地基本法等の改正と土地基本方針に基づく総合的土地政策について取り上げています。

令和元年度の不動産市場等の動向は、地価変動の推移として住宅地・商業地とも全国平均で上昇が継続。とくに、主要4市以外の地方圏でも商業地が28年ぶりに上昇して、オフィス市場は東京の都心5区、大阪、名古屋、札幌、仙台、福岡各都市の空室率が低水準で推移。

土地の資産性に対する国民の意識については、「土地は預貯金や株式などに比べて有利」とする割合が低下傾向、とされています。これらは昨年から今年春までのコロナ禍前の土地需要の好調な時の様子です。

土地価格は常に時代を先取りします。景気動向の影響を受けて、地価にも微妙な変化が生じています



また、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L00Kレポート」によりますと、令和2年1月1日～4月1日の調査結果は、上昇地区数が97地区から73地区に減少し、横ばい地区数が3地区から23地区に増加しています。商業系では元町(横浜市)、岐阜駅北口(岐阜市)、丸亀町周辺(高松市)の3地区、住宅系では大塚(福岡市)の1地区の計4地区で下落。下落は平成26年第2四半期以来です。

訪日外国人客の激減が不動産投資に影響

緩やかな上昇が続いたこれまでの傾向に変化が見られる主な要因は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、多くの地区で需要者の様子見など取引の停滞が見られ、地価の上昇傾向が鈍化したことや、地価動向の変化が大きかった地区では、とくにホテル、店舗需要の比重が高く、コロナ感染症の影響が大きかったことが挙げられます。

一方、令和2年1月1日から12月31日までの間に相続、遺贈贈与により取得した財産に係る相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用される令和2年の路線価が国税庁から発表されましたが、全国約32万地点の標準宅地は令和元年度比で1.6%の上昇で、5年連続してアップしました。

対前年比で大きく上昇したのは北海道、東京都、京都府、大阪府、広島県、福岡県、沖縄県の1道1都2府3県。やはり訪日外国人客の増加に伴う再開発が上昇をけん引したものです。

今年路線価については国税庁では、訪日外国人客が激減していることから、今後、地価がどのように推移するか見極めて減額修正を検討している、との報道が見られます。

個々の職場の特性に応じた対策を講じ、「三つの密」が生じ、クラスター感染発生リスクの高い状況を回避するため、最大限の対策が必要」としています。

「新しい生活様式」として、大きく次の3つの実践が提案される

〈短期連載〉「感染症対策のガイドラインを遵守」 「新しい生活様式」として3つの実践が提案される

賃貸経営ワンポイントアドバイス

日々の生活で実践して、脇を固めておきたいものです。改正を重ね、国の感染症対策として強調されているのは「三つの密を徹底的に避ける」「人と人との距離の確保」



また、新型コロナウイルス感染症専門家会議からの提言を踏まえた、「新しい生活様式」の実践例が厚生労働省から公表されています。感染防止のための基本的な考え方として、「事業者は社会全体の感染拡大防止に繋がることを認識した上で、

が提案されています。基本は対策本部や国交省のガイドラインと共通しています。①身体的距離の確保②マスクの着用③手洗いの徹底、エアコン



実践できる内容ですから、これらを実践して何とか終息に向けていきたいものです。

併用で室温を28度C以下とする。さらに、働き方の新しいスタイルとして、テレワークやローテーション勤務、時差通勤でゆったりと、オフィスは広々と会議はオンライン、対面での打ち合わせは換気とマスクの着用を挙げています。

これらは百年前に流行したスペイン風邪の対処法と変わらなく、実践できる内容ですから、これらを実践して何とか終息に向けていきたいものです。

ちよつと一服



令和2年7月豪雨により、被災された皆様には心よりお見舞い申し上げます。7月初めには6月の梅雨もほぼ終わって、夏本番のシーズン到来となることが多いのですが、今年はコロナ禍の影響もあって、「ウイズコロナ」時代の夏をどう過ごすべきかと考えていた矢先の豪雨災害です。

自然の脅威と治水の重要性を思い知らされます

たといっても、異常な集中豪雨はすでに恒常的に発生している。豪雨にも日頃から用意周到に避難に備えておくべきかもしれません。これからの1～2カ月は厳しい暑さが続き、健康管理同様、建物管理にも早目早目の対応が求められるところ。例年、夏場に引越されるお客様は少ないのですが、今年はコロナ禍が影響してか、少し変則的な傾向が見られ、部屋を探すお客様の来店が増えています。



令和元年度住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究報告書

情報パック

中小不動産業者が積極的に取り組めるように 孤独死と事故物件について画期的な提言

孤独死の発生や高齢者入居の取り組みが注目されているおり、全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)と全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)はこのほど、こうした問題に正面から議論して提言した「令和元年度住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究報告書」を公表しました。

全宅連、全宅保証では、中小不動産業者が住宅確保要配慮者に対して積極的に取り組めるように、「住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究会」を開催するなど周知活動を行ってきました。平成30年に続いて、令和

元年度でも高齢者の入居を拒む一番大きな要因が、「孤独死=事故物件」とされていることから、「孤独死に係る説明・告知のあり方」に係る考え方を取りまとめたもので、『「孤独死」と「事故物件」 「心理的瑕疵の考え方」 「説明・告知のあり方」に関する考え方の整理』など、孤独死と事故物件について画期的な提言をしています。

「入居者の尊厳」を守るためにも 「提案力」を高めることが重要

貸主としては、仮に孤独死が生じたとしても早期に発見できるようにして、賃貸住宅経営上のリスクを可能な限り軽減することが大切。そのためには、不動産事業者の役割が極めて重要となるのであり、不動産事



業者は貸主だけでなく、借主との関係構築に努めることが大切となります。

そして、孤独死に伴い貸主に生じる様々なリスクを軽減するため、また「入居者の尊厳」を守るために、貸主・借主(入居希望者)の双方に対し、保険商品の利用や見守りシステムの活用等の「提案力」を高めていくことも重要、と結んでいます。なお、報告書の全文は全宅連のホームページからダウンロードできます。孤独死、事故物件について注目すべき見解を述べています。一度目を通されることをお勧めします。

(※) 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。