

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11月号



新興グループ 設立1964年
新興ビルサービス株式会社
新興ビルサービス株式会社

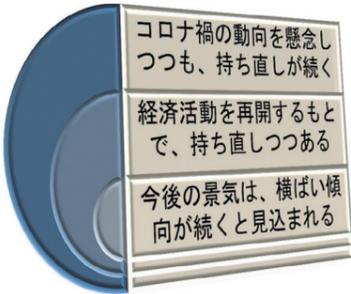


Go To Travel キャンペーンなどの効果もあって、景況感は改善していますが、経済活動はまだまだコロナ禍前の水準に戻っていません

Go To Travel キャンペーンなどの効果もあって、景況感は改善していますが、経済活動はまだまだコロナ禍前の水準に戻っていません。7月が「新型コロナウイルス感染症の影響などから悪化している」地域が大半を占めていたのが、この10月判断では、「新型コロナウイルス感染症の影響から引き続き厳しい状態にあるが、経済活動が徐々に再開

Go To Travel キャンペーンなどの効果もあって、景況感は改善していますが、経済活動はまだまだコロナ禍前の水準に戻っていません。7月が「新型コロナウイルス感染症の影響などから悪化している」地域が大半を占めていたのが、この10月判断では、「新型コロナウイルス感染症の影響から引き続き厳しい状態にあるが、経済活動が徐々に再開

直近の調査結果に見る景気見通し



景気の指標となっている内閣府が公表する9月の景気ウォッチャー調査(街角景気)により、9月の景気の現状に対する判断DIは、前月を5.4ポイント上回る49.3で、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、5カ月連続の上昇となりました。

景気ウォッチャーは、「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、持ち直しが続く」と見えています。また、2/3カ月先の景気の先行きに対する判断は、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

今年も残り2カ月となりました。コロナ禍が大きく影響した景気の先行きが注目されていますが、10月以降に公表された内閣府、日銀、帝国データバンクの調査データを基に景気動向を探ってみましょう。不安と期待感が交差して、V字回復とはいかないようです。

景気ウォッチャーは、「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、持ち直しが続く」と見えています。また、2/3カ月先の景気の先行きに対する判断は、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

「弱めの動き」と「緩やかに減少」が大半の傾向となっている。中でも住宅投資については、北海道、北陸、東海、四国、九州・沖縄の各地域が「弱めの動きとなっている」とし、関東甲信越、近畿、中国で「緩やかに減少している」としています。



飲食関連やサービス分野の回復が待たれます

厳しさは残る中、持ち直しが続くと期待を寄せる

今年も残り2カ月コロナ禍が大きく影響した景気の先行きに注目

ニュースフラッシュ

新型コロナの流行で、市民の日常的な行動や意識がどのように変化したのかを調査

国土交通省はこのほど、新型コロナ流行前、緊急事態宣言中、宣言解除後の3時点で、市民の日常的な行動や意識がどのように変化したのかを調査した、全国初のアンケート結果を発表しました。

・新型コロナ流行前と比較し、宣言解除後の外出先は、外食、趣味、娯楽といった目的を中心に自宅周辺が増加しています。

・リモート活動の今後の実施意向について、商品の購入等の実施意向は高い一方、オンライン飲み会などコミュニケーション系の活動の実施意向は低いようです。

・緊急事態宣言解除後、特定警戒都道府県以外の地域では、在宅時間、外出率ともに、新型コロナ流行前の水準に戻った一方、東京都市圏など特定警戒都道府県では、なお在宅時間は長く、外出率は低くなっています。

・都市空間に対する意識として、公園、広場、テラス等のゆとりある屋外空間の充実や、徒歩等で回遊できる空間の充実など、オープンスペースの充実に多くのニーズ。



賃貸住宅市場最新ニュース



ファミリーはテレワークや子どもの泣き声を気にして、防音重視の傾向

「不動産情報共有推進協議会」設立プラットフォームの構築を目指す。不動産取引や不動産業界の活性化に向けて、事業者間の不動産情報共有、連携のための情報インフラ構築を推進する(二社)不動産情報共有推進協議会がこのほど、(株)LIFULL、(株)ゼンリン、全保連(株)、(株)デジタルベース、キャピタル4社によって設立されました。

今後、全ての法人、個人が不動産に関わる情報を自由かつ安全に利用できるプラットフォーム構築の実現を目指します。また、企業や組織のサービスの効率化、新規創出を促すことで、不動産業界の

「子育てファミリーにおすすめの住まいの条件」ランキング。不動産情報サービスのアットホーム(株)はこのほど、不動産のプロが選ぶ「子育てファミリーにおすすめの住まいの条件」ランキングを発表しました。

賃貸マーケット情報

「不動産情報共有推進協議会」設立プラットフォームの構築を目指す。不動産取引や不動産業界の活性化に向けて、事業者間の不動産情報共有、連携のための情報インフラ構築を推進する(二社)不動産情報共有推進協議会がこのほど、(株)LIFULL、(株)ゼンリン、全保連(株)、(株)デジタルベース、キャピタル4社によって設立されました。

「子育てファミリーにおすすめの住まいの条件」ランキング。不動産情報サービスのアットホーム(株)はこのほど、不動産のプロが選ぶ「子育てファミリーにおすすめの住まいの条件」ランキングを発表しました。

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

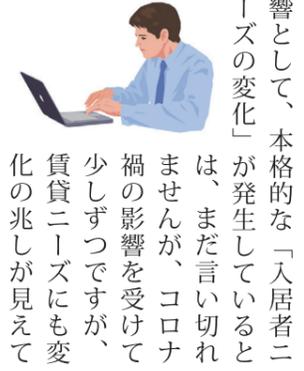
された「令和2年都道府県地価調査」では、全国全用途が平成29年以来3年ぶりに下落に転じ、全国住宅地の下落幅が拡大し、全国商業地も平成27年以来5年ぶりに下落に転じています。また、三大都市圏の住宅地は東京圏、大阪圏が平成25年以来7年ぶりに下落し、名古屋圏は平成24年以来8年ぶりに下落に転じ、商業地では東京圏、大阪圏で上昇幅が縮小して、名古屋圏は平成24年以来8年ぶりに下落に転じました。

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



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。

こうした動きに合わせて、賃貸住宅管理法の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。



「賃貸住宅の新築着工の減少傾向が続く金融機関の審査の厳格化など影響

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。こうした動向は日本銀行の各地の支店が、企業向けのヒアリングを通じて得た情報をまとめた「地域経済報告・さくらレポート」の10月分に次のように報告されています。「貸家は、金融機関の融資

賃貸住宅の新築着工の減少傾向が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)」。賃貸住宅の新築が減少している要因は、このような声に代表されているようです。ただ、マイナズ現象が長期に続いている一方、8月の実績で北海道、東京、神奈川、京都、鳥取、島根など1道1都1府14県は前年比で増加しています。



(※) 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。