

SHINKOの 賃貸マンション

オーナーニュース

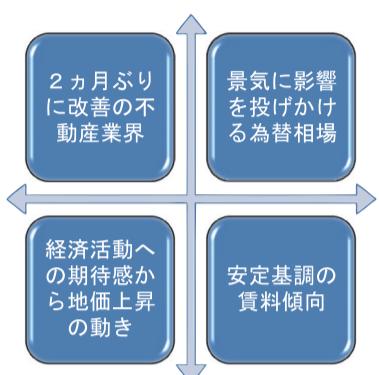
賃貸物件の管理・経営、売買などお悩みのオーナーさまは新興ビルサービスへお気軽にご相談ください!

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

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



賃貸市場を取り巻く最近の傾向



Iは、前月を6・6ポイント上

回る49・4となりました。

D Iの数値の50は横ばいを表

しますから、「景気が良い」と

の結果によると、2～3カ月先

の景気の先行きに対する判断D

は、「良」で「悪」と「中間点

も影響を投げかけています。

内閣府が9月8日に公表した8

月の「景気ウォッチャー調査」

の結果によると、2～3カ月先

の景気の先行きに対する判断D

Iは、「良」で「悪」と「中間点

Iは、前月を6・6ポイント上

回る49・4となりました。

D Iの数値の50は横ばいを表

しますから、「景気が良い」と

の結果によると、2～3カ月先

の景気の先行きに対する判断D

は、「良」で「悪」と「中間点

も影響を投げかけています。

内閣府が9月8日に公表した8

月の「景気ウォッチャー調査」

の結果によると、2～3カ月先

の景気の先行きに対する判断D

Iは、「良」で「悪」と「中間点

Iは、前月を6・6ポイント上

回る49・4となりました。

D Iの数値の50は横ばいを表

しますから、「景気が良い」と

の結果によると、2～3カ月先

の景気の先行きに対する判断D

は、「良」で「悪」と「中間点

も影響を投げかけています。

内閣府が9月8日に公表した8

月の「景気ウォッチャー調査」

の結果によると、2～3カ月先

の景気の先行きに対する判断D

Iは、「良」で「悪」と「中間点

Iは、前月を6・6ポイント上

回る49・4となりました。

D Iの数値の50は横ばいを表

しますから、「景気が良い」と

の結果によると、2～3カ月先

の景気の先行きに対する判断D

は、「良」で「悪」と「中間点

も影響を投げかけているよう

です。ちなみに、8月の現状判断D Iは、

前月を1・7ポイント上回る

45・5。3カ月ぶりの上昇とな

っています。

Iは、「良」で「悪」と「中間点

経済活動正常化への期待感から、商業地で地価上昇の傾向



景気の“持ち直し・足踏み”が賃貸需要にどのように影響するか、市場の動きに目が離せません

上昇傾向を見せる一方、マイナス面も募集家賃に地域差が微妙に反映される

賃貸マンション・アパートの家賃の動向が不動産情報サービス会社等から発表されています。直近1カ月に発表されたデータを取り上げてみたいと思います。

それぞれ発表されるデータは、集計時期が現況とズレ込んでいますが、あくまでも家賃の平均的な傾向として見てください。

不動産情報サービスのアットホーム(株)の全国主要都市「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(7月)によると、マンションの平均募集家賃は、東京都下・埼玉県・千葉県・大阪市の4エリアが3カ月連続、全面積帯で前年同月を上回りました。カップル向きマンションが、全10エリアで前年同月を上回り、東京都下・埼玉県・千葉県の3エリアで、2015年1月以降、最高値を更新しました。

エリック(株)の平均募集家賃は、東京都下・埼玉県・千葉県・大阪市の4エリアが3カ月連続、全面積帯で前年同月を上回り、東京都下・埼玉県・千葉県の3エリアで、2015年1月以降、最高値を更新しました。

アパートは、カップル・ファミリー向きマンションが、全10エリアで前年同月を上回りました。カップル・ファミリー向きマンションでは引き続き、東京都下・埼玉県・千葉県の3エリアで、2015年1月以降、最高値を更新しました。

HOME-Sマーケットレポートによる、2022年4～6月期による、4～6月期の主なトピックスとして、「首都圏では掲載平均賃料が前期(1～3月)比で上昇傾向」として、「首都圏では依然前年を下回る傾向に。首都圏の平均専有面積が掲載・反響物件とともに拡大に向かう一方、近畿圏では引き続き縮小」と捉えています。

一方、全宅連不動産総合研究所が発表した7月実施の「第26回不動産市況DI調査」結果によると、全国の「居住用賃貸の賃料がマイナス4・7ポイント、事業用賃貸ではマイナス8・7ポイントとなり、前回調査同様、居住用、事業用ともにマイナスが続いている」という結果になりました。

賃貸マーケット情報(マンション・アパートの家賃動向)

消費者の事故物件に対する理解深める

国土交通省から「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が公表されて1年が経ちます。深刻な話も聞かれる中で、ガイドラインの整備で変化が見られるようになつてきました。



「過去の人の死」に対処して、明文化されたことで円滑に進んでいます

ガイドラインは、取引の対象不動産において過去に生じた人の死に関する事案について、告知に係る判断基準がないため、取引現場の判断が難しく、円滑な流通や安心でできる取引が阻害されましたことへの対策として策定されたものです。

まずガイドラインでは、宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、告知書等に過去に生じた事案についての記載を求めるにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとしています。

告知については、原則として、人の死に関する事案が、取引の相手方等の判断に重要な影響を

及ぼすと考えられる場合には、これを告げなければならぬとし、一方、取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活中の死については、原則として告げなくともよい、としました。

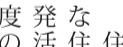
告知基準の明確化でトラブル回避に期待

また、賃貸借取引の対象不動産・日常生活において、通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した自然死、日常生活の中での不慮の死以外の死が発生した場合、事案発生から概ね3年が経過した後は、やは

り告知は、原則として不要です。ただし、告げなくてもよいとした場合でも、人の死の発生から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合は、告げる必要があります。

ガイドラインが公表されて1年が経つた状況ですが、やはり、不明瞭だった心理的瑕疵物件の告知基準が明確になつたことで、消費者の事故物件に対する理解を深めたようです。

今後、事故物件への偏見が気になくなるとは断言できませんが、時間をかけてガイドラインに沿つて業務を果たすことで、無用のトラブル回避につながると期待されます。



ガイドラインが策定され、告知の判断基準が明確になりました

入居者の募集に支障を來している場合



賃貸市場における物件の築浅化進む

賃貸住宅の新設増が全国的に続いています。7月は前年同月比約1・5%増と17カ月連続の増加です。また、今年1~7月の7カ月間では、前年比約6・5%増の約19万4千戸とハイテ

ンボの実績を見せてています。今日は、新築、建て替えが活発なのは、根強い賃貸経営への投資意欲を支える低金利の継続に加えて、人口減少に対しても伸びてきた

ことが、市場を底堅く支えているのは見逃せません。また、なんといつても部屋をお探しのお客様が、新築を好まれる傾向が強いことも反映しています。

現在の賃貸住宅の築年数は、新築～築7年ものが市場の約44

%、そして築17年までのもので全体の約56%を占めています。令和3年の平均築後年数は14・2年と、5年前と比べ4・3年も新しくなっています。数年前までは築20年ものべ

るが、丸々新規に賃貸経営を始めたのではなく、これまでの実績も経験もあるので、有利に賃貸経営が新しく始められます。

火災保険の保険料が10月1日から改定



賃貸経営上、リスク回避のための必要経費オーナー様に必要、最適な保険をご提案

何もなければ掛け金を損した気分になる「保険」ですが、もし何か災害に直面することになれば、支払われる補償は実にありがたいものです。それだけに万一の災害から大事な物件を守る手立てとして、保険は普段から必要に応じて加入するなど、不慮の災害に備えておくのが、賃貸経営上からも求められます。

その「火災保険」の保険料がこの10月1日から改定されます。この機会にぜひ現状の加入状況をチェックして、相応しい内容に見直してみてください。

今回の改訂のポイントは、次の3点です。

①保険料の改定：火災保険料

「火災保険」改訂のポイント

- ・保険料の改定
(参考純率が全国平均で10.9%引き上げ)
- ・保険期間の改定
(契約期間が最長10年から5年に短縮)
- ・免責金額の改定
(自己負担額の引き上げ)

地震や噴火による損害に備える「地震保険」も10月1日以降、改定されます。地震保険は建物の所在地と建物構造で保険料が違ってきます。今回の改訂でも値上げの都道府県と値下げされる都道府県があります。

やはり、保険は自然災害のリスク回避のためにも、賃貸経営上、必要経費と捉えて、最適なプランを取り入れたいものです。

保険の見直し等は専門的で難しい点が多いため、分からぬことがあります。オーナー様に必要、最適な保険をご提案させていただきます。

ちょっと一服



住意識の向上を図り、豊かな生活を実現するための啓発活動を開催する、令和4年度の「住生活月間」が、国土交通省、地方公共団体等によって、10月1日から31日まで開催されます。
ところで、(株)リクルートがこのほど発表した「よのなが調査(生活者編)」によると、1年以内に検討もしくは実施したアクションは、「国内旅行」が最も高く、1年以内に検討もしくは実施したアクションの完遂率は、「入籍・結婚」「賃貸の契約」「長期的金融投資」などが7割を超えています。

社会全体の構成的な変化を明らかにするために実施された調査ですが、住居選びと賃貸住宅の契約が、入籍・結婚と同様、人生の節目において大きな意味合いを持っています。皆様それぞれ好みも予算も取りも様々ですが、ご希望に沿うようにご案内しておきます。入居条件の確認に連絡を差し上げることがありますが、よろしくお願いします。

来店のお客様にはご希望に沿うようにご案内しております

