

EST INC.

エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■2020年8月号

■管理版URL: <http://www.est-kanri.com>□売買版URL: <http://www.est-21.com>

賃貸経営で失敗しない為の最新ニュースを皆様へ！

賃貸物件の管理・経営に関するご相談は、「EST」へおまかせ下さい！



賃貸物件の管理・仲介業務から、
投資用不動産の売買、
土地有効活用まで
幅広くコンサルティング

発行人

株式会社エスト建物管理

代表取締役 矢口 浩之

さいたま市大宮区大門町2丁目88番地

大野ビル 4F

TEL: 048-650-6770



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、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。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DI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。

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

家賃支援給付金に関するお知らせ	
第1回支援給付金は7/5月の緊急事態宣言の発令等により、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) 7/1時点で営業する事業者	
① 資本金10億円未満の中小企業、中小企業、小規模事業者、フリーランスを含む個人事業者	
② 5月～12月の売上高について、1ヵ月で前年同月比▲50%以上 または、連続する3ヵ月の合計で前年同月比▲30%以上	
③ 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、個人事業主に最大300万円を1回支給。申請時の直近1ヵ月における支払賃料(月額)の6倍	
決定方法 申請時の直近1ヵ月における支払賃料(月額)の6倍	
支払額(月額)	給付額(月額)
個人事業主	25万円以下 支払賃料×2/3
法人	75万円以下 50万円 + (支払賃料の75万円超過分×1/3)
	75万円超 50万円 + (支払賃料の75万円超過分×1/3) + (支払賃料の75万円超過分×1/3)
	37.5万円以下 支払賃料×2/3
	37.5万円超 25万円 + (支払賃料の37.5万円超過分×1/3)

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カ月分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。

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。

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。

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
コロナ禍の影響を受けて貸家の新設投資環境は弱気

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

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

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

コロナ禍で社会の各方面で変化が進んでいますが、賃貸ニーズについてもテレワークという要素が加わったといえそうです。

「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

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。

「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%が現在の家が

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。



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。



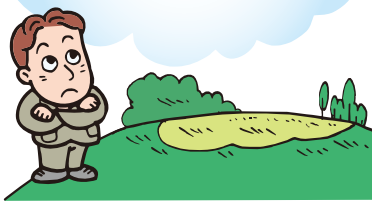
コロナ禍前の土地需要の好調な時と比較して、地価に変化が始めました

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用と管理に係る取組み、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、としています。これは昨年から今年春までのコロナ禍前の土地需要の好

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



調な時の様子です。

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L.O.Kレポート」により、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、住宅系では大濠(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年分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。

今年の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。

併用で室温を28度C以下とする

こまめな換気などです。

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、

時差通勤でゆつ

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

いそうですが、

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

堪えたいもので

賃貸経営ワンポイントアドバイス

〈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

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。

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が、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、の感染防止の3つの基本。そして、咳エチケットの徹底、エアコン

社員紹介

～第1回～

いつも笑顔☺な2人娘の父

不動産コンサルティング部

ウエハラ クニハル

上原 邦晴

コメント

不動産関係に長く関わってきました。売買だけでなく、広くご相談いただければ幸いです。

生え抜きの入社23年目です！

不動産コンサルティング部

ニシムラ コウジ

西村 浩司

コメント

不器用なので、七転び八起きでしたがお客様に育てていただき今日の私があります。

経験豊富な2人です。
お気軽にご相談ください！

「春日部市南 新築アパート」

月間予定賃料 330,000円
×12カ月 = 3,960,000円
(満室時想定年収)
満室時利回り…7.81%



＜物件概要＞

◆東武スカイツリーライン「一ノ割駅」徒歩6分

◆東南角地

◆令和2年10月完成予定

◆1K×6戸

◆インターネット無料(オーナー様負担有)

＜平面図＞



オートロック付き！



※図面と現況が異なる場合は現況を優先させていただきます。※利回りは(満室時年間賃料÷物件価格)の単純利回り、年間経費は考慮されていません。また満室時年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

EST INC.

株式会社エストハウジング

埼玉県知事免許(6)第17284号
〒333-0801 川口市東川口3-1-4

TEL:048-290-3100 FAX:048-290-3101

WEB:https://www.est-21.com

定休日:第1・3火曜日、毎週水曜日

取引態様:媒介