



エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート



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 エストハウジング
代表取締役 **松澤 祐一**

埼玉県川口市東川口3-1-4
TEL:048-290-3100

2020年11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!

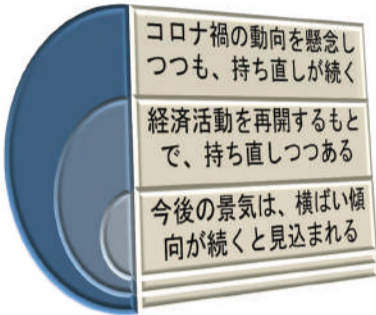


Go To Travel キャンペーンなどの効果もあって、景況感は改善していますが、経済活動はまだまだコロナ禍前の水準に戻っていません

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

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。

「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。

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

「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。

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。

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



飲食関連やサービス分野の回復が待たれます

社員紹介 第4回 ~管理部編~

「すが」ではありません!!
菅 洋介
以前は仲介をしていて9月に入社しました。わからないことばかりですが頑張っています!

金融業界5年
不動産業界15年
山田 弘
管理部の責任者です。家賃回収から解約精算までしっかりサポートいたします。

7月に入社しました
海老根 映枝
督促業務を担当しています。しっかり家賃を回収できるように頑張ります!



趣味は晩酌です
大場 真歩
入社2年目でまだ未熟ですが、少しでもサポートできるように精進します。

こうみえてスポーツ女子☆
八重樫 愛
更新を担当しています。資格試験勉強ができる漫画が欲しい今日この頃。

Love&Peace
三村 知歌子
7歳の娘が鬼滅の刃が好きなので、娘の喜ぶ顔見たくにグッズ集めにハマっています。

お気軽にご相談ください!

法人統合及びオフィス移転・代表者変更のお知らせ

エスト建物管理とエストハウジングが統合 それに伴いエストハウジングの代表者変更

平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。さて、弊社は長きに亘り、投資

売却部門と建物管理部門を分離して業務を行って参りましたが、この度エスト建物管理はグループ会社であるエストハウジングと統合し、建物管理だけにとどまらず、収益不動産売買・相続相談を含め、不動産全般についてトータルでサポートすべく更なる強化を図って参ります。また、エストハウジングの代表取締役社長であった矢口浩之が退任し、松澤祐一が後任として代表取締役に就任したことをご報告いたします。

微力ではございますが、一専心社業の発展に全力を尽くす所存でございますので、何卒宜しくお願い申し上げます。今後とも変わらぬご指導ご支援を賜りますようお願い申し上げます。



株式会社エストハウジングの建物外観



新住所:埼玉県川口市東川口3-1-4
TEL:048-290-3100

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。



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ものです。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。



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。

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

賃貸ニーズにも変化の兆し

コロナ禍における賃貸経営の課題を「短期連載」で取り上げてきましたが、最終回として、これまで見てきたポイントを整理してみます。

新型コロナウイルス感染症の影響ががりとともに賃貸市場への影



〈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

退して、在宅時間が長くなるために住居の広さが優先される要望が強くなってきました。

テレワーク勤務に備える一方、住宅を探されるお客様の非対面型オンライン提案の要望も今後さらに強くなると思われま

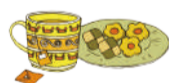
の対面型対応のスタイルで契約手続きを要望されるお客様も数多くいらっしゃいます。

今後、新型コロナウイルス感



私共も新型コロナウイルス感染症との長い付き合いにおいて、

日々の生活で実践して、隙をつ



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。

賃貸住宅の新築着工の減少傾向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)。



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。

主な内容は、不当勧誘等の禁止の対象となる「勧誘者」となり得る者を明確化し、「家賃保証」等の誤認を生じやすい文言を広告に使用する場合の表示方法。また、契約の締結前にオーナー様に対し、契約条件に関わらず説

明しなければならぬ事項などです。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。



情報パック



(※) 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。