



エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■2020年12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



今年初めには、現在の「賃貸市場を取り巻く主なトピック」として、次の4点が考えられました。
①「消費税増税が及ぼす不透明感の強い景気動向」、②「4月1日に施行される『民法改正』の影響」、③「IT環境の急速な進化と多様化が進む入居者ニーズ」、④「融資審査の厳格化による賃貸住宅新築減少の一方、増える空き家」などを今年賃貸市場が直面する主要な経営上の課題点として挙げました。

今年も残りわずかとなりました。今年を振り返りますと、なんといってもコロナ禍によって社会が激変したことが一番に挙げられます。今年一年のコロナ禍における賃貸市場に関する話題、景気動向などをまとめてみました。

今後、賃貸経営において長期の「コロナ対応」が不可欠

国内景気は緩やかに持ち直すが、景気のV字回復は期待薄

安定した暮らしに、賃貸住宅の必要性は増すばかりです。コロナ禍に備えて、賃貸・仲介現場では急速にIT化が進んでいます

今年初めには、現在の「賃貸市場を取り巻く主なトピック」として、次の4点が考えられました。①「消費税増税が及ぼす不透明感の強い景気動向」、②「4月1日に施行される『民法改正』の影響」、③「IT環境の急速な進化と多様化が進む入居者ニーズ」、④「融資審査の厳格化による賃貸住宅新築減少の一方、増える空き家」などを今年賃貸市場が直面する主要な経営上の課題点として挙げました。

化による賃貸住宅新築減少の一方、増える空き家」などを今年賃貸市場が直面する主要な経営上の課題点として挙げました。ところが、2月のクルーズ船・ダイヤモンドプリンセス号で新型コロナウイルスの感染症が発生して以降、社会は一変、オリビックイヤーのお祭り気分は雲散して、今日まで国を挙げた非常時体制が続いています。本紙におきましても春先以降、コロナ関連のニュースを中心に賃貸経営のあり方を見直しましたが、賃貸市場の本来の課題事項は先の4項目に集約されると思われまふ。そして、今現在はこちらの4項目に5点目の「コロナ禍対応」が加えられ、来年にかけても懸案事項として、長期にわたっての取り組みが求められているところだと、経済の動向については、当初に目論んだような景気のV字回復とはいかないようですが、今後の予測を押さえておきたいと思えます。

2ヶ月先の景気判断も全てのDIが上昇

また、11月16日に内閣府から発表された今年7〜9月期の実質GDP(国内総生産)の成長率は5%で、年率換算では21.4%と、4期ぶりのプラスになりました。一方、(株)帝国データバンクが発表した「TDB景気動向調査」結果では、「5カ月連続で前月比2.2ポイントプラスの33.8となった。国内景気は、生産・出荷や個人消費が向上し、低水準ながらも緩やかに持ち直してきています。今後の景気は、新型コロナウイルスの感染拡大防止と経済活動再開のバランスに慎重に対応しながら、緩やかに上向いていくとみられる」としています。

「収益が見込めないため」住宅宿泊事業廃止
新型コロナウイルスの関連が廃止の理由の半数
国土交通省の観光庁は11月に、「住宅宿泊事業の廃止理由調査」結果を公表しました。令和2年9月8日〜10月18日の間に自治体に廃止の届出があったものが調査対象です。それによりますと、廃止の理由で最も多かったのは、「収益が見込めないため」で、全体の49.1%を占め、前年調査に比べ大幅に増加しています。次に、「旅館業または特区民泊へ転用するため」が全体の18.0%、「他の用途へ転用するため」が83%と続いています。廃止の理由の中で、新型コロナウイルス関連が全体の51.9%を占め、コロナの影響が最も多かったのは「収益が見込めないため」で、コロナ関連が94.4%を占めています。「その他」では「事業は完全に廃棄」が33件で、「事業継続の意思あり」の12件を初めて上回りました。昨年の訪日外国人人数が過去最多を記録した一方、今年は一変して、コロナ禍で激減したことが大きく影響して宿泊需要を圧迫したことが原因と見られています。

コロナ禍対応」が加えられ、来年にかけても懸案事項として、長期にわたっての取り組みが求められているところだと、経済の動向については、当初に目論んだような景気のV字回復とはいかないようですが、今後の予測を押さえておきたいと思えます。景気の指標となつている内閣府が毎月公表する景気ウォッチャー調査(街角景気)によりますと、10月は「新型コロナウイルス感染症の影響



これからの、新型コロナウイルス感染を防止しながらの、お客様対応となります

ニュースフラッシュ

賃貸住宅市場最新ニュース

賃貸マーケット情報



生活空間のゆとりよりも、仕事や子育ての利便性が重視される傾向

また、世帯構成の変化については、世帯全体に比べ、「収納の多さ」「住宅の広さ」等に対する不満が大きいです。一方、生活空間のゆとりよりも、仕事や子育てにおける利便性が重視される傾向が見られるようです。

2ヶ月先の景気判断も全てのDIが上昇
また、11月16日に内閣府から発表された今年7〜9月期の実質GDP(国内総生産)の成長率は5%で、年率換算では21.4%と、4期ぶりのプラスになりました。一方、(株)帝国データバンクが発表した「TDB景気動向調査」結果では、「5カ月連続で前月比2.2ポイントプラスの33.8となった。国内景気は、生産・出荷や個人消費が向上し、低水準ながらも緩やかに持ち直してきています。今後の景気は、新型コロナウイルスの感染拡大防止と経済活動再開のバランスに慎重に対応しながら、緩やかに上向いていくとみられる」としています。

国土交通省公表の不動産価格指数
マンション・アパート(一棟)が上昇
国土交通省が公表した、7月・令和2年第2四半期分の「不動産価格指数」によりますと、7月分の全国の住宅総合は、平成22年平均を100として、前月比0.1%減の112.1で、住宅地は前月比5.1%減の96.1、戸建住宅は同1.2%増の99.9、マンション(区分所有)は同0.8%減の150.9となっています。一方、令和2年第2四半期分の商業用不動産の不動産価格指数では、全国の商業用不動産総合は前期比2.0%減の119.1。店舗は同3.0%減の136.4、オフィスは同8.1%減の136.6、マンション・アパート(一棟)は同2.0%増の134.4、とマンション・アパートの上昇が目立っています。単身世帯が増加する見通し
夫婦と子の世帯は減少
国土交通省はこのほど、令和3年に予定されている「住生活基本計画」の策定を前に、「社会資本整備審議会住宅地分科会中間とりまとめ」を公表しました。それによりますと、住生活を巡る現状と課題として、人口減少・少子高齢化の進展により、子育て世帯数は減少しています。また、共働き世帯、ひとり親世帯は増加しており、専業主夫・主婦世帯は減少しています。住宅・居住環境に関しては、世帯全体に比べ、「収納の多さ」「住宅の広さ」等に対する不満が大きいです。一方、生活空間のゆとりよりも、仕事や子育てにおける利便性が重視される傾向が見られるようです。