

売買 ニュース

最新の売買仲介ニュースや部門の近況など、
お客様に役立つ情報を清須市内の不動産のプロが
お届け致します。



ざんま のぶかず
売買営業部 部長 座馬 伸和

不動産業界の課題と展望



①衰退と好景気の二極化

近年の不動産業界は、地方と都市部との間で二極化が続いています。地方では、売りに出してもなかなか売れない物件もタダでも売れない不動産も存在し、地方の不動産を手放せなくて困っている人も増えています。一方で、都市部では東京を中心に近年は不動産価格の高騰が続いています。2021年における首都圏の新築マンション価格はバブル期の記録を超え、中古マンションも売りに出すとすぐに売れる状況です。

②不動産業界の今後の展望

不動産業界の今後の展望は、過去の統計から数年先の未来を予測することが出来ます。予測できるものとしては、土地価格です。株価は土地価格の先行指標と呼ばれており、株価の動きを見ていくと土地価格の予測ができます。2022年に入って、日経平均株価は、やや下落の兆候が見え始めています。2022年に株価が下がれば、2023年以降には土地価格も下がり始めると考えられます。今後の展望としては、ここ1~2年で不動産価格が下落し始めるかもしれないという微妙な局面といえます。

③まとめ

国土交通省は平成31年に「不動産業ビジョン2030」をおよそ四半期ぶりに策定しました。不動産業は我が国の豊かな国民生活、経済成長等を支える重要な基幹産業であり、人口減少、AI・IoT等の進展など社会経済情勢の急速な変化が見込まれる次の10年においても、引き続き、成長産業としての発展が期待できるものです。

電子契約

売買営業部 課長
こうさか たかあき
高坂 孝明



2022年5月18日より不動産取引の電子契約が解禁となりました。「電子契約」とは「電子署名〔電子化した契約書類を暗号化し、契約書類と一緒に暗号を解除できる鍵（情報）を相手方に送り、相手方はその鍵で契約書類を復元して内容を確認する仕組み〕」を活用し、本人確認や文書が改ざんされていない事を証明し契約を行います。電子契約をする場合、電子契約システムを活用し、流れは下記の様な流れになります。

電子契約 システム 活用の流れ

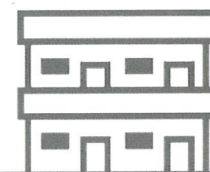
- ①不動産業者が契約書類（重要事項説明書と契約書）のPDF（電子ファイル）を作成。
- ②不動産業者が電子契約システムに電子ファイルをアップロード。
- ③不動産会社が契約書類に電子署名。
- ④不動産会社から契約者に電子署名の依頼をメールなどで送信。
- ⑤不動産業者がオンラインで重要事項説明を行う。
- ⑥契約者が電子署名し、締結（契約完了）。



電子契約のメリットは印紙代が不要・事務所等へお越し頂く事なくどこでも契約が可能・書類が紙ではなく電子化されているので保管や検索が楽になります。今後、電子契約が当たり前の時代が到来する可能性もありますので、導入に向け努力していきたいと思っております。

賃貸 ニュース

最新の賃貸管理ニュースや部門の近況など、
お客様に役立つ情報を清須市内の不動産のプロが
お届け致します。



事故物件の告知 義務ガイドライン (賃貸の場合)



賃貸仲介管理部
むらなか ひろかず
部長 村中 洋一

物件内で発生した死亡事故についてどこまで借主に伝えるべきかと言う問題について国土交通省よりガイドラインが示されています。まず、対象は原則として居住用物件のみとなり、告知が必要となるケースとしては、**自殺や事件による死の場合で、自然死や不慮の事故の場合は原則として告知の必要はありません。**但し、発見が遅れて居室が激しく損傷し、大規模リフォームや特殊清掃が必要な場合は告知が必要になります。告知すべき期間としては、原則としては事故発生から概ね3年間とし、借主から問い合わせがあった場合にはその後も告知が必要になります。また、事故直後に入居した借主が3年以内に退去した場合は、次の入居者にも告知義務があるとされています。いずれも社会に与えた影響が大きい事故等の場合は期間が延びることも考えられます。告知をする内容については、遺族の名誉・プライバシーに配慮することも必要になります。

このように、告知の目安として示されていますが、告知期間以降もトラブルの防止と信用を失うことがないよう臨機応変な対応が必要になると思います。

賃貸管理部門 一年の総括



賃貸仲介管理部
もりよし さとる
課長 森吉 聡

アシストの決算は9月末ですので、一区切りとなりました。オーナー様の方々には今期も大変お世話になり、ありがとうございました。**賃貸管理部門では全体としては概ね前年と同じくらいの数字をあげさせていただきました。**それぞれの管理戸数などの個別の数字を見てみますと、今期は特徴として建物の管理戸数は増加しており、駐車場の管理台数は減少しています。建物に関しては3月からアシスト分社化に伴っての自社物件の管理化により管理戸数が増加したという経緯がありました。

駐車場に関しては、今期は特に台数が多い大きめの駐車場の売却等によつての管理が終了となったものがいくつかありました。様々な理由で駐車場運営から売却等へ土地活用を変更される場合がありますがそういった場合のお手続き等も弊社では出来る限りきちんと最後までお世話をさせていただきます。もちろんアシストでも売却等のご相談をお受けさせていただきますので、今後の資産活用のご相談など、いつでもご連絡ください。

事業用賃貸物件 の動向について



賃貸仲介管理部
えばた たかお
主任 江端 孝夫

今回は事業用物件の動きで感じた話を共有させて頂ければと思います。**事業用物件は清須市内においては相変わらず物件が少なく、お客様の需要に対して供給が追いついていない状態でございます。**2年程前は「放課後等デイサービス」の物件を探しているお客様が多く、皆様に理由を聞くと清須市では事業者の数が少ないので始めやすいとおっしゃっておられました。現在は市内の放課後等デイサービスの数が増えてきた為か、問い合わせは少し落ち着き、以前よりも倉庫や事務所の問い合わせが増えております。

弊社には、事務所・倉庫の問い合わせを月2~3件は頂いております。主に10~20万円程度の賃料でお探しの方が多い傾向です。新しく投資用として賃貸物件を建てる事を検討されている地主様は倉庫付き事務所等も選択肢としてご検討頂くのもオススメです。

もしお困り事がございましたら、是非弊社にご相談下さいませ。