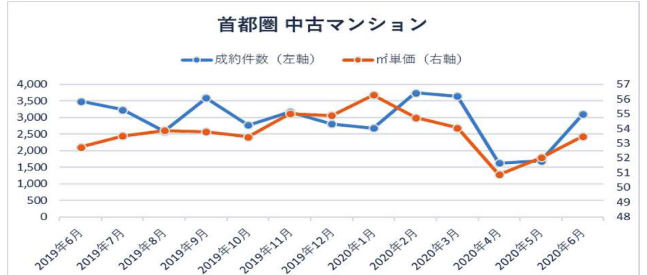


トピックス コロナショックで今後の不動産価格どうなる

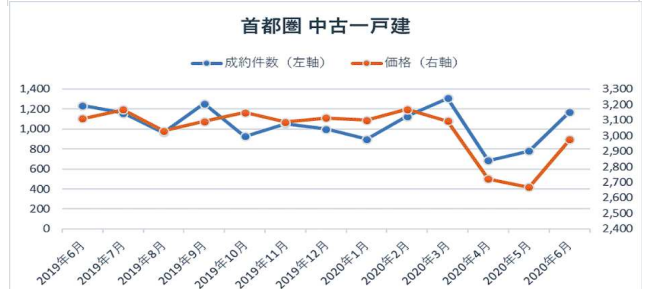
1.中古マンションについて

中古マンションにおいては、2020年4月に成約件数・㎡単価ともに大きく下落したものの、5月以降は持ち直し、6月の成約件数は1月上回る水準まで回復しています。㎡単価は1月の95%水準に留まっていますが、急速に回復の兆しが見えています。



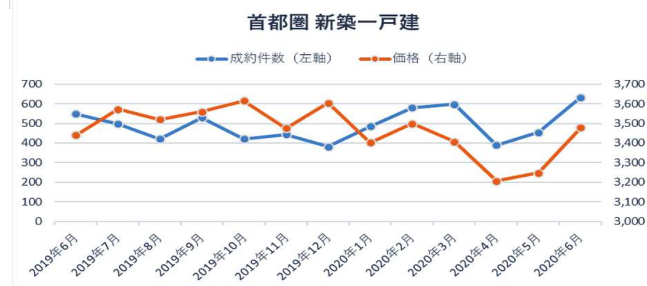
2.中古一戸建てについて

中古一戸建てについても、成約件数が4月を底に反転し、2ヶ月連続の上昇となりました。また価格は5月まで下落が続いたものの6月には大きく上昇に転じました。



3.新築一戸建てについて

新築一戸建てについても、中古マンションと同様に成約件数・価格ともに2ヶ月連続の上昇となっており、成約件数については過去1年間で最高となっています。



(上記3図推移：東日本レイズMarket Watch 2020年6月度参照)

～住まいに、買い時はございません。価格に一喜一憂せず、自分にあった物件選びを～

コロナショックで大きく落ち込んだ不動産取引は、少しずつ回復の兆しを見せておりますが、都圏では再び感染者数が増加するなど、予断を許さない状況にあります。このような状況のもと、今後の価格の動きを予測するのは非常に難しいことです。



住宅を購入する上で価格は重要な要素ですが、長い目で見れば、いつの時代も価格は変動していますので、いわゆる「買い時」だけを追い求めるのではなく、世の中の変化をきっかけに自身のライフスタイルや、ご家族の要望などを見つめ直し、これからの暮らしに合った住まいを購入・建て替え・リフォーム等をすることが重要です。

ここしばらくは景気も厳しい状況が続き、不動産市況も目まぐるしく変化していくものと思われます。オンラインでの相談や内見に対応できる環境も増えてきました。ぜひこの機会に住まいの情報収集をスタートしてみたいはいかがでしょうか。

担当者(お問い合わせ先)
城南管理部：鈴木 琢也(スズキ タクヤ)
城西管理部：長谷川 貴義(ハセガワ タカヨシ)

ASSIST
株式会社アシスト

・城南管理部
東京都世田谷区三軒茶屋1-37-8-10F
TEL：03-5779-7700
・城西管理部
東京都中野区中野2-18-5
TEL：03-5328-8288

賃貸管理適正化法とは？

今月号のオーナーズアシストでは2020年6月12日に成立した「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下、賃貸管理適正化法）」についてご紹介をします。近年、民法改正など入居者権利の保護は強まる傾向があり賃貸管理についても専門の知識が求められています。この傾向の中で、賃貸管理をお任せいただけるオーナー様も増えています。

一方で、悪質なサブリース会社や賃貸管理契約により、オーナーとのトラブルが増加していました。特にサブリースの家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し社会問題となっていたことは記憶に新しいのではないのでしょうか。例えば、将来的に賃料減額の可能性があることを契約時に説明せず、数年後一方的に賃料を大幅に減額するトラブルです。

賃貸管理適正化法は、悪質なサブリース会社や賃貸管理会社からオーナー、そして入居者を守るために制定された法律です。

【制度の概要】

1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置（2020年12月施行予定）

以下、違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保。

（1）不当な勧誘行為の禁止

サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約（一括借上げ等）の勧誘時に、家賃の減額リスクなどオーナー等の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為を禁止する。

（2）特定賃貸借契約締結前の重要事項説明

特定賃貸借契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明する。

2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設（2021年6月施行予定）

賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設する。

（1）賃貸住宅管理業の登録

委託を受けて賃貸住宅管理業務（賃貸住宅の維持保全、金銭の管理）を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付ける。※管理戸数が一定規模未満の者は対象外

（2）賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

① 業務管理者の配置

事務所毎に、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者を配置する。

② 管理受託契約締結前の重要事項の説明

具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明する。

③ 財産の分別管理

管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理する。

④ 定期報告

業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告する。

アシストでは高度化するニーズに対応する為、最新の情報を基に賃貸管理の専門家としてご提案を続けて参ります。管理についてご不安なことがございましたら何なりと担当までご相談ください！

また、オーナーズアシストで紹介して欲しい情報やこれまで発送させていただいた内容へのご意見もお待ちしております。気になる点は何なりと担当までお声掛けください。