

トピックス

~2020年12月度 中古マンション成約件数9.9%減少も平米価格は上昇~

公益財団法人東日本不動産流通機構より、2020年12月度の首都圏不動産流通市場の動向について発表がありました。中古マンションの成約件数は前年同月比9.9%減少の2,533件となっており、成約平米単価は前年同月比で4.8%上昇の57.53万円。前月比よりも1.1%上昇し2020年の最高値となりました。また、首都圏の成約価格は、前年同月比5.3%上昇の3,739万円となっています。ここ数カ月、過去最多の成約件数を更新していることと、コロナ禍の中で人の動きが減るなどの要因で新規の売出し件数は、減少しています。成約件数の減少要因は、在庫不足もあると考えられますが依然として価格の上昇が続いています。

◆◆首都圏エリア別 成約平米単価◆◆

- 東京都区部・・・77.17万 (6.4%増)
- 神奈川県・・・46.21万 (5.7%増)
- 埼玉県・・・33.93万 (3.2%増)
- 千葉県・・・31.12 (5.7%増)



成約件数は1都3県すべてが減少しており、東京都が前年同月比**14.3%減少**。神奈川県が**0.8%減**、埼玉県が**4.2%減**、千葉県が**13.1%減**となっております。11月が好調だっただけに、12月の成約件数は前月比でみると埼玉県の19.9%減を除く3都県で30%超の減少となっております。なお、前年比で成約㎡単価は8ヶ月連続で上昇、在庫㎡単価は35ヶ月連続で上昇しています。

日経平均株価は、年初から堅調で2万8千円を超える水準で推移。マンション価格は、金融商品的な側面もあり株価との相関性があると言われています。バブルの上昇相場を経験者から見れば、プランニングに工夫を凝らしたマンションの多く当時と比べればかなり良好な環境です。

値下がりを待つのではなく、何のためにマンションを買うのかをしっかりと見極めて探してみたいかがでしょうか。ここまで在庫が減ってくると中古マンションで狙った物件を買うのは至難の業かもしれません。新築と中古両睨みの方は、軸足を新築マンションに置いた方が良いかもしれません。

※街とマンションのトレンド情報局 参照

◇家の中が寒すぎる！断熱リフォームについて◇

築年数がある程度経っている物件ですとこの時期、あまりの寒さに凍える経験も少なくありません・・・。

そのような場合は、中古物件の断熱性を増す「断熱リフォーム」がお勧めで、リフォームをすれば暖房が効きやすくなり快適です。

断熱リフォームは大掛かりで費用も高額ですが、一定の条件を満たした省エネリフォームを実施すれば所得税の減税制度なども利用できます！

その一部、「部分断熱リフォーム」をご紹介します！

断熱リフォームの種類と費用

部分断熱リフォーム	費用：安い
内断熱リフォーム	費用：中程度
外断熱リフォーム	費用：高い

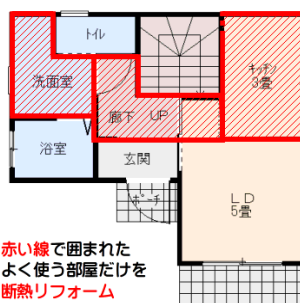
部分断熱リフォームとは、リビングやキッチン、寝室、洗面脱衣室など、使用頻度が高い部屋だけに断熱材を施すリフォームです。

※誰でもわかる不動産売買 参照

部分断熱リフォーム

誰でもわかる不動産売買

- ☑ 部分断熱リフォームは、よく使う部屋だけをリフォーム



~メリット~

よく使う部屋だけをリフォームするため、比較的費用が安く済み、大幅にコスト削減

~デメリット~

よく使う部屋だけをリフォームするため、使わない部屋は以前と同じ状態です。よって、断熱リフォームを施した部屋から施していない部屋に移動すると、大きな寒暖の差を感じます・・・。

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

サブリース契約の注意点とは？

10月号でご紹介した賃貸管理適正化法の中で、トピックに上がっていた「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」が12月に予定通り施行されました。トラブル事例も多いサブリースです。今回のオーナーズアシストでは、国土交通省のプレスリリースを参考に改めて「サブリース契約の注意点」をまとめました。

注意

1

契約期間中や契約更新の際に賃料が減額される可能性があります！

契約時に「都心の物件なら需要が下がらないので、サブリース家賃も下がることはない」「〇年間に渡り、賃料は確実に保証される」などと断定的な説明を受けたり、契約書に家賃保証等と書いてあったとしても、借地借家法（普通借家契約の場合）（第32条）により、オーナー等に支払われる家賃がマスターリース契約の期間中や更新時などに減額請求される可能性があります。また、減額請求された場合でも、そのまま受け入れなければならないわけではありません。（※借地借家法による賃料減額について説明がない場合、法律違反になります。）



注意

2

契約期間中でも契約が解約される可能性があります！

契約書でサブリース業者から解約することができる旨の規定がある場合は、契約期間中であっても解約される可能性があります。また、オーナーからの更新拒絶には借地借家法（第28条）により正当事由が必要となります。

（※借地借家法によるオーナーからの更新拒絶には正当事由が必要になることについて説明がない場合、法律違反になります。）



注意

3

家賃を受け取るだけでなく出費もあります！

マスターリース契約において、原状回復費用や大規模修繕費用は原則、オーナー負担となります。そのため、契約の際にはサブリース業者と賃貸住宅の維持保全の費用分担について必ず確認しましょう。

注意

4

融資審査の際に不正を行われたという事例もあります！

融資審査を通すために、不動産業者が、自己資金のないオーナーの預金通帳の残高を改ざんするなどの不正行為を行っていた事例や、金融機関が、融資の条件として、オーナーにとって不必要なカードローン・定期預金・保険商品等の抱き合わせ販売を行っていた事例もあります。サブリース物件を取得するために銀行から融資を受けるときは、融資を受ける金額や融資の内容について、業者任せにせず、直接銀行に確認しましょう。



最後に

過去にサブリース業者が破綻したり、契約期間中に契約解除を迫られた例もあります。サブリース業者とどのような契約を結んだかにかかわらず、最終的なリスクと責任はオーナーがご自身で負うこととなることに留意しましょう。



国土交通省チラシ（賃貸住宅経営（サブリース）をお考えの方向け）より抜粋

注意1のサブリース期間中にも家賃下落の可能性があることについては、昨今のサブリースに関するトラブルのニュースの中で多く取り上げられご存じの方も多いかと思えます。一方で注意2にある「サブリース業者からは解約が可能な一方で、オーナーからの解約には正当事由が必要である」という事実はまだまだ周知されていません。サブリース契約ではサブリース業者が「借主」となり、借地借家法で保護される対象となります。仮にオーナー側から解約を希望する場合、一般的な「立退き」と同様の対応が必要になり正当事由を補完する為、財産上の給付として「立ち退き料」の支払いが発生する可能性もあります。思わぬトラブルに巻き込まれない為にも、サブリースの制度を理解する必要があります。また、サブリースを選択する場合も「家賃下落のリスク」は必ず発生します。どのような賃貸管理の体制においても、一番大切なことは、その周辺市場に適した間取りや設備を計画し、入居者に満足していただく物件とすることです。