

# URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

## 不動産業者は、不動産の価格に関しては先行き不安感を感じている。

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。

今回のアーバンタイムスでは、不動産業者が感じる不動産市況を数値化しているDI調査の報告について特集させていただきます。

DI調査の結果を見ると、今般のコロナウィルス感染拡大による不況の影響を受け、土地の取引件数は-46.9%と大幅に下落、価格も-23.3%と下落しています。また、事業用賃貸に関しても、賃料-33.8%、成約件数-43.8%と下落しました。(2020.1.1.時点との比較)

土地の価格(実勢価格)は、実需が減少してゆくの、大規模な投機的な動きがない限り(本来の物価の上昇は、需要>供給)下落に向かうと見えています。

また、今後の公的価格(路線価・公示価格・基準地価)の動きも注視してゆきます。

		2016			2017			2018			2019			2020					
		4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10			
土地	価格	8.6	2.8	3.4	7.0	8.8	7.7	9.3	6.6	7.5	7.6	2.2	-0.5	-3.1	-4.2	-6.3	-5.0	-23.3	
	取引件数	7.4	-11.1	-6.8	-5.2	-1.0	-6.5	-0.5	-2.2	-1.9	-11.8	-8.3	-9.0	-13.2	-19.6	-15.2	-17.9	-46.9	
中古戸建	取引価格	-3.9	-8.5	-6.1	-5.0	-3.7	-3.7	-1.8	-5.8	-0.7	-1.4	-6.3	-5.6	-5.8	-8.4	-10.9	-16.9	-32.5	
	取引件数	8.7	-14.7	-11.0	-4.7	-7.1	-6.4	-6.2	-5.6	-6.3	-7.5	-8.8	-11.7	-8.8	-15.5	-14.5	-22.1	-42.3	
新築戸建	取引価格	-4.4	-2.4	0.0	-6.0	-0.5	-1.8	-0.6	-2.3	-3.8	-2.0	-8.4	-7.7	-13.4	-15.7	-16.9	-14.7	-38.0	
	取引件数	-8.0	-6.0	-10.8	-7.6	-7.9	-10.0	-6.0	-10.9	-11.3	-16.4	-13.6	-16.7	-15.9	-24.4	-23.3	-23.2	-47.9	
中古マンション	取引価格	0.7	0.0	-1.6	-2.5	1.6	-3.6	-4.3	1.9	3.5	-2.4	0.9	-6.3	-10.4	-10.3	-7.9	-7.5	-33.3	
	取引件数	1.4	-6.8	-9.2	-1.5	-4.4	-4.2	-6.2	-3.1	3.6	-6.6	-6.3	-11.7	-12.5	-13.6	-13.0	-16.4	-39.6	
新築マンション	取引価格	9.8	9.5	1.9	3.6	8.8	3.4	5.2	3.0	2.6	2.0	3.8	0.0	6.1	9.2	13.8	7.0	26.8	
	取引件数	1.7	-5.8	-12.1	-6.9	-9.0	-9.0	-0.8	-6.9	-6.7	-5.4	-11.6	-12.9	-15.8	-17.7	-20.0	-21.3	-38.9	
関車	居住用賃貸	賃料	-15.5	-24.1	-18.1	-12.8	-10.9	-17.9	-9.4	-10.7	-11.4	-14.1	-10.2	-6.8	-4.9	-10.9	-11.9	-6.2	-15.2
		成約件数	-3.0	-21.4	-20.1	-6.8	0.5	-17.8	-12.4	-2.8	-12.7	-17.1	-9.9	-7.4	-4.9	-18.0	-13.2	-7.5	-30.1
		空室率	-4.9	-23.5	-16.8	-13.7	-3.9	-20.1	-16.7	-5.1	-10.8	-10.7	-9.8	-6.9	3.4	-14.9	-13.4	-10.3	-15.2
事業用賃貸	賃料	-16.4	-13.5	-18.7	-13.2	-13.0	-11.3	-10.8	-5.6	-5.3	-3.8	-9.2	-5.4	-5.5	-10.8	-16.3	-5.4	-33.8	
	成約件数	-13.8	-16.4	-16.2	-9.4	-8.4	-15.6	-10.9	-8.8	-7.3	-1.6	-11.2	-4.9	-9.3	-13.0	-16.7	-9.5	-43.8	
	空室率	-13.6	-15.8	-14.8	-9.8	-10.8	-15.5	-15.2	-8.8	-4.1	-1.5	-5.2	-7.5	-8.5	-12.7	-13.0	-8.7	-38.7	

DIとは、公益法人全国宅建物取引業連合会が全国の宅建業者に対して行ったアンケートをもとに不動産市況を数値化したものです。

「指数の作成方法」

{(大きく上昇している×2+やや上昇している) - (やや下落している+大きく下落している×2)} ÷ 2 ÷ 全国回答者数 × 100

著者 張ヶ谷

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)				* . 先月の問い合わせ件数 87件	
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
平屋倉庫(ペンディング業者)	1500坪位	800坪位	江東湾岸エリア	相場	有れば検討
倉庫(音響関係)	1000坪位	600坪位	江東区辰巳周辺	相場	即検討
倉庫(車販売)	800坪	600坪位	江東区湾岸エリア	相場	有れば検討
倉庫(植木業者)	100坪位	60坪	江東区内	相場	有れば検討
倉庫・工場(製本工場)	90~150坪位	60~90坪位	墨田区	60万円位	有れば検討
倉庫(アパレル会社)	-	200坪	江東区内	相場	有れば検討
倉庫(車両整備、アパレル)	150坪	100坪	葛飾・江戸川・足立区	相場	即検討
倉庫・工場(製本工場)	90~150坪位	60~90坪位	墨田区内	60万円位	有れば検討
資材置き場(工事車両置き場)	200坪	-	浦安・江戸川区湾岸	50万円位	有れば検討
駐車場(資材置き場)	100坪位	-	新木場・豊洲周辺	坪/5000円	有れば検討

## 簡易リフトは違法? その5

違法状態にある簡易リフト、ではどのように解決すれば良いのでしょうか? 簡易リフトと同じような機能を持った装置として「垂直搬送機」があります。

垂直搬送機は建築基準法の「昇降機」には該当しません。垂直搬送機は「人が乗り込んだ状態で運転されるおそれのない構造になっている」として建築基準法に規定する「昇降機」には該当せず、確認申請も不要です。「人が乗り込んだ」という部分に関して、垂直搬送機には昇降路の手前に「自動積卸装置」という、荷物を自動的に昇降路の中へ運び込む装置が付いているので、人が乗り込むことができないからです。自動積卸装置とは、ローラーが付いた台の上に荷物を置くと、ローラーが動いて荷物を昇降路の中のカゴまで運んでくれる装置です。したがって、人が乗ろうとすると手前のローラーの付いた荷台が邪魔になってうまく乗り込むことができません。

既存の簡易リフトを撤去した跡には上階の床にも簡易リフト用の開口部がすでに開いているので、その開口部に垂直搬送機を設置することができ、簡易リフトと同じように使用することができます。

人身事故の可能性がある簡易リフトを事故の恐れのない垂直搬送機に置き換えることで、安全に荷物を上階へ運ぶことができ、安心して使用することができます。

費用はかかりますが、安全であり法違反にならないので、テナントさんにも安心して建物を使用してもらうことができます。

## 管理物件のテナント紹介 第180回

### 株式会社 STARCRAFT 様

スタークラフトは、ヨーロッパクラシックカー、ヴィンテージカー、ヒストリックカーのカーライフを総合的なサービスにてバックアップいたします。世界中のマーケットから厳選された車両の販売はもちろん、レストアや整備・修理もお任せ下さい。各車パーツ販売、希少なパーツから純正消耗品まで取り扱っています。

入庫される様々な車種メーカー・車両サイズ・年式にも、いつでも対応出来るように、可能な限りの設備を整えております。特に輸入車は、国産車などに比べ板金修理が難しいケースがございますので長年、輸入車を取り扱っている弊社までお任せ下さい。

お客様の愛車をスピーディーに元の状態にお戻し致します。また、軽微なキズやへこみなど気になる場合がございますらお気軽にお問合せ下さい。各保険会社との窓口になり板金修理をお客様になるべく手間をかけ無様に御対応させていただきます。お客様をなるべくお待たせする事が無い様に事前準備を行い、スムーズに修理を行う事を心掛けております

◆江東区新木場1-6-20(住居表示) ◆令和元年12月入居 ◆TEL: 03-6457-0617 山元