



相場状況について

いつもお世話になりましてありがとうございます。

先日の新聞に『超高層住宅(20階以上のタワーマンション)が日本の都市整備で大きな役割を担ってきた市街地再開発事業の割合の5割近くに増えていることが分かった』と出ていました。

『古い木造住宅や商店の密集地を、誰でも利用できる緑地や空間を設けて容積率の緩和を受け、超高層を実現し住宅や商業用店舗が入る。そして、その既存建物取り壊し費用や公園など共用部工事の3分の2を地方自治体と国が補助する。』となっていますが、近年は店舗利用が少なく住宅に偏重しているようです。2000年以降の超高層マンションの増加率について大阪府と東京都を比較した結果、棟数ベースでは大阪府が上回っているとのことです。

大阪市内が圧倒的ですが八尾や守口にも駅近で開発されているようです。

人口減時代に入り、住宅戸数は世帯数を大きく上回るのが現実です。マンションは多くの住民が合意して建て替えるのが困難ですし、東京でさえ2025年には人口のピークを迎えます。従来の常識を改めなければいけないような時期がきたようです。

一方、政府が進めている中古住宅問題ですが、空き家の総数はこの20年で1.8倍に増え、その内容は「賃貸用または売却用が460万戸」「その他の住宅318万戸」等です。中古住宅の流通量は15%と欧米の70~90%に比較して非常に少ないのですが、今年4月より【インスペクションに関する規定の施行】が始まります。インスペクションとは「建物状況調査」といい、消費者が安心して中古住宅の売買が出来るように、住宅の質に対する情報提供を充実させることです。政府は優良な既存の住宅をもっと流通させて、住宅市場拡大による経済効果・ライフステージに応じた住み替えによる豊かな住生活の実現を目指しています。今後中古住宅の売買をされる方は、仲介業者に説明を求められることをお勧めします。

事業用不動産市場につきましては、昨年より大阪市内のバブル状況が続いているようです。日銀の政策はまだそのまま続くようですが、為替相場が大きく動くようなら金利やその他の問題が発生しますので注視する必要があります。また、当社の企業アンケートでは圧倒的に人材の確保が最重要課題となっていますが、事業継承問題で資産整理を考えられる方も増える状況にありますので、これらの事も事業用不動産にどう影響するのかを考える必要があります。

賃貸借契約に関するご相談事(契約内容・本店商号・役員の変更等)がございましたらいつでもご連絡下さいませ。

※賃貸借中物件の家主様・借主様にアット及び市場調査を兼ねましてご連絡させて頂いております。以上、宜しくお願い申し上げます。

2018年4月吉日

株式会社コスモ不動産情報

本社 福井：090-8167-1330 (担当エリア：和泉・泉大津以南方面)
 堺支店 土居：080-5633-8055 (担当エリア：堺・高石・松原・富田林方面)
 東大阪支店 相川：090-1152-9928 (担当エリア：八尾・東大阪・北河内方面)
 兵頭：090-4493-8570 (担当エリア：東大阪~大阪市東部方面)
 西大阪支店 佐久間：090-9212-9294 (担当エリア：大阪市~尼崎・神戸方面)

特販グループ 徳原：090-3999-6560 木下：090-3714-9526
 管理・リフォーム事業部 木下：090-3718-0485 徳原：090-3999-6560
 足立：090-3678-9240



リース&売買

株式会社コスモ不動産情報 本社
 〒596-0826 岸和田市作才町1-1-28
 アベビル3F
 TEL 072-433-2580 FAX 072-433-2833
 E-mail info@cosmo-fj.co.jp

堺支店
 〒590-0946 堺市堺区熊野町東3-2-25
 村上ビル201
 TEL 072-223-2511 FAX 072-223-2627
 E-mail info-sakai@cosmo-fj.co.jp

東大阪支店
 〒577-0012 東大阪市長田東4-2-32
 大真ビル904号
 TEL 06-6748-7110 FAX 06-6748-7120
 E-mail info-higashiosaka@cosmo-fj.co.jp

西大阪支店(西大阪研究所)
 〒551-0013 大阪市大正区小林西1丁目9-5
 TEL 06-6551-1127 FAX 06-6551-1100
 E-mail info-nishiosaka@cosmo-fj.co.jp

建物管理&リフォーム

株式会社シーエフジェイ
 〒596-0826 岸和田市作才町1-1-28
 アベビル3F
 TEL 072-433-2200 FAX 072-433-0360
 E-mail cfj@cosmo-fj.co.jp