

# 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。

この度の近畿地方を襲いました台風21号に被災されたみなさま、並びにその関係者のみなさまに心よりお見舞い申し上げます。そして1日も早い復興をお祈りいたします。

さて、9月18日国土交通省より7月1日時点の基準地価が発表されました。

全用途では商業地の上昇に引っ張られ、前年比で27年ぶりの上昇(0.1%)に転じました。特に各地の中核都市や観光地を抱える地域が訪日客の恩恵や緩和マネーの需要を受けて上昇しました。背景には中国の不動産バブルを警戒したアジア富裕層の投資マネーが割安な日本の不動産に向かった面もあると言われております。地価の先行きは訪日客がこれまでどおり、高水準で続くかがカギを握るようです。

ただ、「不動産価格のピークアウトは近い」との声もあります。

工業地は大阪府689地点の内わずか36地点ですが、上昇17地点・前年に同じ18地点・下落1地点でした。また、全国の工業地では0.5%と27年ぶりの上昇となっています。

今回の台風被害の補修費は火災保険に自然災害の項目(台風、竜巻、突風、豪雨、大雪、落雷などの自然災害)があれば、適用されます。保険料は上がらない場合もあり、原状回復後も何回でも利用できます。但し、経年劣化による損傷・地震による被害・人的被害は適用されません。

災害の写真(全景写真・損傷箇所が確認できる写真)を撮影しておくこと、保険会社の適用決定後に着工できることを覚えておいてください。

そして、賃貸借契約の借主様は家財保険(火災保険)に「借家人賠償責任保険」特約を必ずつけておく必要があります。これは賃借終了時の(原状回復義務)を借主の責任で起こした火災で果たせない時の担保です。「失火の責任に関する法律」は、自分が火元になり周囲に迷惑をかけた場合の自分と隣家や隣部屋との関係の法律であり、賃貸借の貸主と借主の問題には適用されません。

事業用不動産市況につきましては、夏の猛暑と大型台風で動きは少なくなっています。

日銀の金融政策は、ここ2~3年は変わらないようですので、10月になればまた回復し出すと思いますが、スルガ銀行問題で中小企業様への融資の審査が厳しくなりそうです。

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・借主様にアポイン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、宜しく願い申し上げます。

2018年10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

資産整理・任意売却担当 行政書士 福井：直通ダイヤル 090-8167-1330



## 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