

相場状況について

皆様には、いつもお世話になっております。新緑から梅雨の季節になっていきます。北朝鮮がミサイル発射を繰り返しています。皆様、お気をつけてお過ごし下さい。大相撲夏場所で、新小結の大的里が、初土俵から7場所目での史上最速で優勝しました。三役以上の9力士の内、5力士が休場する中での奮闘でした。新『琴櫻』も千秋楽まで星一つの差でしたが及びませんでした。来場所の若手やベテラン力士の活躍が楽しみです。メジャーリーグでダルビッシュ投手が日米通算200勝を達成し、今後も記録を伸ばしてくれそうです。また、大谷選手も本塁打数を初め、記録を更新しています。その他の競技でも、パリオリンピック・パラリンピックを目前に、日本選手の活躍が目覚ましいです。ロシアやイスラエルの軍事侵攻が続きます。中国の景気減速の影響で世界企業の業績(化学・鉄鋼・機械)に影が差しています。2024年1～3月期の純利益が前年同期に比べ6%減と3四半期ぶりに減益になりました。生成AIブームから、米テック大手や半導体は好調で、世界経済が一層、米国頼みの状態ですが、4年ぶりに日中韓首脳が会談し、自由貿易協定の再開が期待されます。家電メーカーのシャープが、『亀山ブランド』で一世を風靡したテレビの液晶パネル生産を、不振が続くとして撤退すると発表しました。液晶パネル生産は、国内では堺工場を中心に行われていたもので、生産中止が地元経済に大きな影響を与えそうです。商工会議所による本年3月期の景気観測調査では、建設業・製造業・卸売業・小売業・サービス業の業況判断指数がマイナスで、先行きの見通しもマイナス予測です。具体的な中小企業の業況は、電気・水道料金等の値上げが続き、取引先への値上げ交渉は順調ではなく、厳しい経営状況が続いている様です。日銀の市場介入で一時、円高に戻したものの相変わらず円安が続いています。インバウンド効果など外国投資の好材料はありますが、物価値上げからくる国内経済、特にGDPが落ち込みから回復しません。長期金利(10年物国債利回り)が上昇しましたが、預金金利が上がるには遠く、金・ドル株・収益物件などに投資する方もあると思います。東京では駅近の投資・投機マンションの高騰が続いている様ですが、収益マンションより倉庫・工場等の事業用収益物件に投資する方も増えている様です。また、事業用物件については、賃貸より売買のご要望が多くなっています。

今回の『不動産に関する事例』は、賃貸借契約の転貸禁止条項に関わる事例です。賃貸借契約において、賃借権の転貸禁止条項がある場合(通常の賃貸借契約では転貸禁止条項がありません)、賃借人が賃貸人の許可なく第三者(転借人)に転貸すれば、契約違反になり、賃貸人から契約解除されることとなります。また、賃借人が転借人に転貸禁止条項を説明せずに転貸借契約を締結し、転借人に損害が発生した場合は、賃借人に不法行為が発生し、転借人の被った損害を賠償しなければなりません。

今後も、物件動向を注視し、皆様のご要望にお応えできるよう、一層奮闘して参ります。不動産に関してご相談がございましたら、是非、ご一報下さい。

2024年6月吉日

株式会社コスモ不動産情報

本社 樽井: 080-6232-8707 (担当エリア: 大阪臨海・北摂西・尼崎・神戸方面)
南大阪支店 宮城: 090-9250-4187 (担当エリア: 和泉・泉大津以南方面)
堺支店 相川: 080-9307-1718 (担当エリア: 堺・高石・松原・富田林・藤井寺・柏原方面)
東大阪支店 兵頭: 090-4493-8570 (担当エリア: 大阪市東部・東大阪西部・八尾南部方面)
橋本: 080-5633-8055 (担当エリア: 東大阪東部・八尾北部・北河内方面)

相続・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

特販グループ 木下: 090-3714-9526

管理・リフォーム事業部 木下: 090-3718-0485・福井: 090-8167-1330



HP: QRコード



リース&売買

本社(西大阪研究所)
〒551-0013 大阪市大正区小林西1-9-5
TEL: 06-6551-1127/FAX: 06-6551-1100
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

南大阪支店(南大阪事務センター)
〒596-0826 岸和田市才作町1-1-28
(アペビル3F)
TEL: 072-433-2580/FAX: 072-433-2833
E-mail: info-minamiosaka@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)
TEL: 06-6551-1127/FAX: 06-6551-1100
E-mail: info-higashiosaka@cosmo-fj.co.jp