

2024 04 号

May

Take Free



Lively

Motto Jimoto ga Sukini naru Paper

もっとジモトが好きになる
マチとヒトをつなぐライブラリー

Good luck with your new life

新生活

新しいみらい、新しいあなた。

NEW

小嶺マーケット
新鮮食料品

Good luck with your new life

新生活 新しいみらい、新しいあなた。

すっかり暖かくなった今日このごろ、この春に新生活を迎えた方も多いでしょう。今回は、不動産業界から見た、この春の「NEW」を考えてみたいと思います。

CHAPTER

01

不動産業界の

NEW

マイナス金利解除

2024年3月19日、日本銀行は17年間実施してきた大規模な金融緩和策「マイナス金利政策」を解除しました。これにより、「預ける」際には金利が上がるプラスの面と、「借りる」際には金利が上がるマイナスの面が発生します。全体で見た時にプラスなのかマイナスなのか、私たちのくらしや企業の活動にどのような影響が出るのでしょうか。

不動産業界にとって最も大きな影響が出るのは「住宅ローン」です。

すでに固定型は金利が上がりました。マイナス金利下で人気のあった変動型は、約7割が利用されていると言われています。この変動型は、金融機関が企業に貸し出す際に基準としている「短期プライムレート」を参考に決定されていますが、今のところ、主要銀行のそれは2009年より変更はありません。

個人にとって生涯で最も大きな買い物と言われる住宅は、景気の影響を受けやすい特徴があります。特に金利は個人の力が及ばない領域にありながら、支払に大きな影響を及ぼします。購入を検討される方にとって「買い時」を見極めることは非常に重要と言われているため、引き続き注視が必要です。(執筆時4月中旬現在)



公示地価が全国でバブル以来の伸び

国土交通省から発表された公示地価(年に1度公表される、選定された基準地1㎡あたりの価格)が、全国平均で2.3%上がりました。

九州では、福岡県・沖縄県の上昇率が高く、福岡県においては商業地・住宅地とも全国1位の伸び率となりました。熊本県では、台湾半導体製造会社が開所した影響で、JR肥後大津駅周辺の商業地でなんと30%以上の上昇率!事業所や住宅などの急激な需要の高まりが発生しています。

株値の上昇・金利の上昇に加え、地価の上昇が続き、いよいよ日本経済がデフレから脱却する新しい局面を迎えていると言えます。



不動産の相続登記の義務化がスタート

2024年4月1日より、いよいよ相続登記の申請が「義務化」されました。

従来は、不動産を相続で取得した人に対して登記(土地や建物の所有者や面積などの情報を法務局に登録すること)は任意でした。しかし、所有者が亡くなっても誰が相続したかが分からなくなり、「所有者不明土地」が全国で増加。不動産取引や公共事業の妨げになるだけでなく、環境の悪化が進行するなど、深刻な社会問題化していたのです。なんと、その割合は全国土の24%と、九州に匹敵する大きさ!義務化となった今では、相続を知ったときから3年以内に登記しなければ、10万円以下の過料という罰則が科せられます。

(相続登記義務化の詳細については 第1号をご覧ください)



Lively 第1号
ページはコチラ



CHAPTER
02

北九州の NEW

全国初! 北九州市に「Z世代課」が新設

メディアを賑わしたことも記憶に新しい、「Z世代課」というキャッチーな名前の部署が誕生しました。武内市長による「若者のチャレンジを支援することで、若者が住みたくなる街を実現する」ための重要政策で、若者世代の流出に歯止めをかける狙いがあるようです。

これからのアクションに期待が膨らみますね!

(北九州市の社会課題については 第1号をご覧ください)



新しい空き家活用で未来づくりを、一般社団法人「北九州未来づくりラボ」

日本中で、特に北九州市で、空き家が増え続けている現実があります。その空き家を「住まいと居場所に困る人に使ってもらう」ことで活用する活動を行っている「北九州未来づくりラボ」。



活動の想いやこれからのについて、
理事長の宮地弘行さんにお話を伺いました。

「44年間、大英産業(株)に勤務していましたが、事業の成長とは裏腹に、空き家問題がどんどん深刻になっていく様子が気になっていました。また、私自身は幼少期を山の中の、床が傾いた一軒家で過ごした経験から、住まいや居場所の重要性を痛切に感じていました。

空き家を持って困っている人、住まいや居場所に困っている人、住宅には2つの側面があることに気付き、この両者がマッチさせるために、様々な立場の人たちが繋がれるネットワークを創りました。産学官民、多様な強みが集まることで、当事者だけよりも解決に結びつきやすくなります。

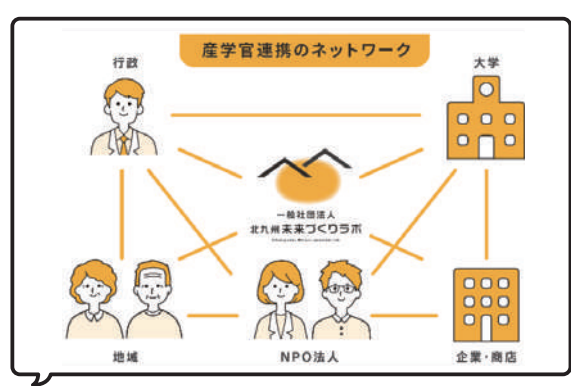
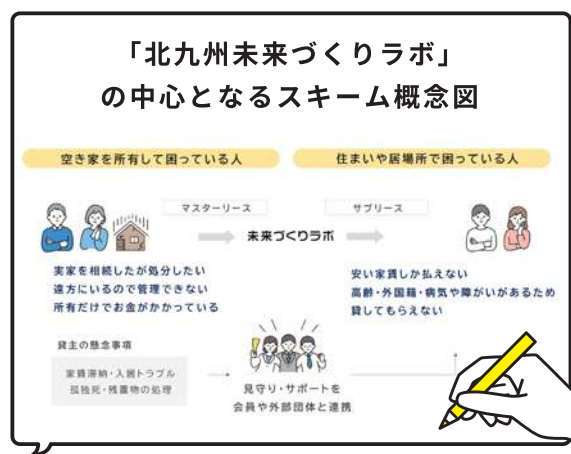
人の数だけいろいろな事情や背景がありますから、幅広いネットワークが大切なんです。
また、地域に賑わいを生むためにイベントを運営したり、セミナーを開催して世間の関心を高めたり、活動の幅を広げています。

イベントは、八幡西区小嶺台の「小嶺マーケット(※今号の表紙)」という、かつてはたくさんのお店が入っていたが今ではお肉屋さんしか入っていないマーケットで月に1回定期的に開催しています。夏は夜に行ったり地域のお祭りとコラボしたりを続けていると、住まわれているお年寄りたちが「元気しottaね?」など声を掛け合う姿も見られるようになってきました。

セミナーは、SUUMO 編集長や高名な建築士や、他地域で居住支援で活動される方などをお呼びして、学びやディスカッションの機会を提供しています。

今後は学生さんたちにも参画していただこうと考えています。建築系の学生さんたちが施工経験が積める場として活用してもらったり、活動を広げる発信にも学生さんたちの力を発揮して欲しいです。

「北九州未来づくりラボ」では、空き家を所有して困っている人・住まいや居場所が無くて困っている人と繋がりたいと思っています。会員になりたい・ボランティアで協力したい・寄付で活動を支援したい、という方、大歓迎です。出来ることから始めてみませんか?」



▲ 宮地理事長のセミナー風景 ©ATOMica 北九州

CHAPTER
03

大英産業の NEW

新規事業「宿泊施設」がスタート!

大英産業では従来からの「住宅の分譲」事業とは別に、新しい事業として旅館業営業の許可を取得、2024年3月より「宿泊施設」の運営を開始しました。小倉南区に保有しているモデルハウスを宿泊施設に改装したところ、さっそくインバウンドのお客様や国内の20代のグループ旅行者からの反響が!

この事業を手掛ける担当の桂さんにお話を伺いました。

まず、新しい事業を始めるに当たって外したくなかったのは『北九州市の課題解決につながること』でした。北九州市の人口減少・空き家増加といった課題は、不動産業でなくとも耳にする話だからです。一方で、円安の影響もあってインバウンド（外国人が観光で来日すること）の需要が高まっていることも良く聞きます。住む人（定住人口）が減っているのなら、旅行者（関係人口）が増えてくれたらいいですね。

北九州市でも年間約70万人の外国人観光客の方が来られていますが、残念なことに、市内に宿泊するのは全体の40%程度だそうです。原因はいろいろあるようですが、「魅力を伝えきれていない」と「泊まりたい宿がない」ことがわかりました。また、SNSの浸透から旅行の仕方にも変化があり、4~5人の少人数、数家族のグループ泊で「みんなで過ごせる空間」が求められるようになってきました。

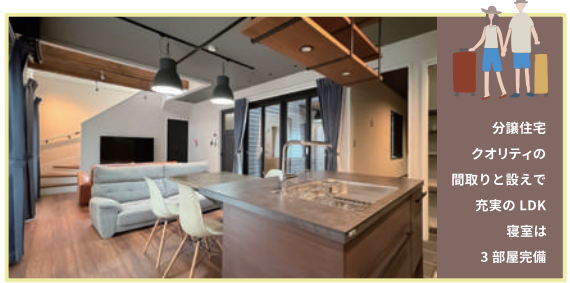
「みんなで過ごせる空間」は、大手のホテルばかりではないはず。民泊の利用者が増えていることもあるので、戸建や空家の活用にもつながるのでは? そのように、自社の既存事業と結び付け、現在保有しているモデルハウスを改装することから考えていきましたが、3月のオープンからさっそくインバウンドのお客様からも国内のお客様からもご利用いただいています。

今後は、行政が力を入れる観光地を考慮しながら、「体験」や「食事」を組み合わせるパッケージしていきたいと考えています。そこに、例えば商店街の空き店舗や、ビルを1棟まるごとホテルにするなど、その土地土地でしか得られない「モノとコト」を組み合わせたいと考えています。

インバウンド観光客のニーズの変化

これまで	現在
<ul style="list-style-type: none"> ● 30人、40人の団体旅行 ● ツアーで有名観光地を巡る ● ビジネスホテルに泊まる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 4~5人の少人数旅行 ● 自由に行きたい場所へ行く ● みんなで楽しむ空間に

日本への旅行は気軽にに行けるマイクロツーリズムに変化

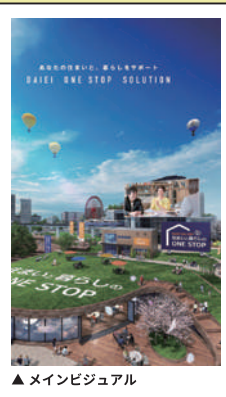


Casa Stay Kokura 1

北九州市小倉南区葛原東 2-2-2

施設の
詳細は
コチラ

▲Airbnb ▲RakutenTravel



「住まいと暮らしの ONE STOP イオンタウン黒崎店」 リニューアルオープン

「ONE STOP」とは「1か所で様々なニーズにお応えできる」こと。大英産業がご提供する商品・サービスが一堂に揃う第1号店です。(新築戸建て、新築分譲マンション、中古住宅、分譲宅地、投資用不動産(戸建賃貸)、土地・建物の買取、リフォーム、エクステリア・インテリア、離れ、サウナ、ライフプランニング(保険・相続対策・老人ホーム紹介)

住まいと暮らしのONE STOP
イオンタウン黒崎店
北九州市八幡西区西曲里町3-4
TEL: 0120-105-567
【月~金】10:00~17:00【土日祝】10:00~18:00
【店休日】毎週水・木曜日、年末年始

▲特設サイト

ご紹介キャンペーン実施中

ご紹介いただいた方・ご紹介された方
双方にご紹介特典を差し上げます。

10万円プレゼント 5万円プレゼント

□新築分譲マンション □リフォーム済み住宅
□新築戸建て

大英産業では、ご紹介頂いたお客様がご成約になると「ご紹介いただいた方」「ご紹介された方」双方にご紹介特典をお贈りしています。詳しくは当社サイトをご覧ください!

新入社員が入社しました!

今年は16名が入社しました。
4月1日の入社式、4月2日の全社決起会を経て、新入社員研修を受講、5月1日より各部門へ配属されました。
経営理念「元気な街、心豊かな暮らし」に共感し、自らの強みを活かしながら、新しい価値を提示することが期待されます。

編集後記
今号は「新」をテーマにお届けしましたが、不動産業界に限らず、様々な分野で変化が進んでいますね。既存の考え方ややり方を突破している人たちが、新しい何かを提示できているのでしょうか。そこに生じるであろう軋轢や反動に臆さず、いい変化が出来る会社でありたいと思っています。(編集部)

空家・貸家・貸店舗
募集!

お持ちの住宅・店舗の活用にご興味がある方はお気軽にメールにてお尋ねください!

メールアドレス r-katsura@daieisangyo.co.jp