

躍動し共感し創造する
～未だかつてない領域を目指して～



(E-horizon北円山BLD本社)



E-horizon Group

新型コロナウイルス感染者数 減少傾向継続

世界的に見ると新型コロナウイルスの変異株であるオミクロン株の感染拡大が懸念される中で日本は感染者数の下げ止まり傾向が続いている。全国的に減少傾向が続く中で北海道の新規感染者数も一桁が続いているが、12月中旬以降から二桁の新規感染者数が出ることもあり警戒感が出てきている。しかしながら札幌の繁華街であるススキノは年末の忘年会の影響もあって連日大勢の人で賑わっており新型コロナウイルス発生前の状況に近づいている。繁華街の飲食店は新型コロナウイルスの影響による不安定な経営状況によって雇用調整をおこなっているお店も多く、この年末の繁忙期において人手不足になっている飲食店も多く見受けられる。

2022年に向けては経済の動向や第6波の影響がどれくらいあるのかが注目される場所である。



住宅市場“ウッドショック”の影響直撃

国際的な木材の価格高騰が2020年から始まり、木材先物価格が乱高下しているが、2020年には500ドルを割る金額で取引がされていたことを考えると依然として高価格（12月23日現在では約1000ドル前後）で推移している。日本の住宅市場では建築に使われる木材の7割程度を、輸入材が占めており、ウッドショックの影響が近年の住宅需要の増加に、住宅価格の値上がりという形で影響をあたえている。北海道の主要都市札幌では土地の値上がりもあるが、住宅需要の増加もあり希望する条件の土地を見つけることが困難になっており中心部より少し離れた立地での土地の取引が増加しており住宅用地を探すのも一苦労している人も多くいる。また中古戸建て市場も新築価格と連動する動きを見せており平均成約価格は昨年比プラスになっており急上昇傾向になっている。不動産価格は東京オリンピック後には下落すると予想する人も多くいたが現状では不動産市場全体をみると実感できるような下落がおきていないのが現状である。



事故物件の告知義務 ガイドラインを策定

事故物件の告知義務に関して宅建業者の調査義務範囲が明確化された。国土交通省が10月に策定したガイドライン（下記概要）のポイントは宅建業者が事故物件の調査に対しても踏み込んでおり今回のガイドラインでは貸主や売主、建物の管理会社に確認を取ればよいとした点である。現在では調査をする判断は各社にゆだねられておりトラブルの原因にもなっていた。

また、ガイドラインによると自然死や病死などは原則として告知義務がないことから高齢者を受け入れやすくなるので、見守りサービスなどを通して健康状況の把握を早期にすることも重要な点になってくる。今回のガイドラインは宅建業者に向けた内容ではあるが今後の告示義務に関する紛争の一つの参考とされることになるので無用な訴訟等が減る効果に期待がもたれる。



沖縄北部テーマパークに関わる エリアマネジメント 国家戦略特区の 特定事業に認定

第51回 国家戦略特別区域諮問会議(2021年6月17日開催。議長・菅首相)にて、本事業に関連する道路占用事業(エリアマネジメント)が内閣府より国家戦略特区の特定事業に認定された。今回国家戦略特区の特定事業認定を受けたエリアマネジメントとは「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」で、インバウンドゲストの利便性向上をめざした、周辺の観光施設へ誘導する多言語看板を設置するプロジェクトである。沖縄北部テーマパーク構想は、沖縄県北部の今帰仁村に位置する「オリオン嵐山ゴルフ倶楽部」の用地に2024年末に開業予定で、年間300万人～500万人の来場者数を目標としている。沖縄県北部の「奄美大島、徳之島、沖縄島北部および西表島」は今年の7月26日にUNESCO(ユネスコ・国連教育科学文化機関)の世界遺産委員会によって新たに世界自然遺産に登録されており観光業界にとっては追い風になりそうだ。



事故物件告知義務ガイドラインの概要 《告知義務なし》

- ・ 老衰、持病による病死などの自然死
- ・ 自宅の階段からの転落や入浴中の溺死、転倒事故、食事時の誤嚥など日常生活の中で生じた不慮の事故
- ・ 隣接住戸や通常使用しない集合住宅の共用部での死亡(自殺や殺人も含む)

《告知義務あり ※目安は3年間》

- ・ 自殺や殺人
- ・ 自然死でも死後の発見までに時間がかかり特殊清掃や大規模リフォームなどが行われた場合
- ・ 借主や買主から問われた場合
- ・ 特段の事情があり告知が求められると判断した場合

kitamaruyamaスタジオOPEN

昨年E-horizonGroup入りした株式会社ヒップクリエーションに多種多様な依頼がきている。企業のHP作成やPV制作のみならず飲食店やホテル・旅館のプロモーションなどにも業務を広げている。建物の撮影などはE-horizonGroup以外の不動産業者の企画する新築マンションの撮影も請け負っており撮影依頼は好調である。

また「新感覚、新食感、真最中」のチーズケーキを売りにする三福而今のネットショップの制作と運営サポート、プロモーション活動などもおこなっている。旅館のプロモーション活動もおこなっており制作のみならず、今後の売上アップ貢献に従事している。

依頼企業としては写真・動画・HPを制作しただけではなく制作物が売上向上にどう繋がっていくかが最大の関心事である。制作物を作ることをいえばスマートフォンなどの手軽な撮影道具と情報が発達している現在では多くの人が簡単に制作できるといっても過言ではない。ただし企業の想いや意図、今後の発展に制作物を通じて大きく携わっていくのがプロの仕事といえる。苦境の時代の中でプロモーションに関わる幅広い業務に対応していく必要がある。



三福而今 <https://www.sanpukunicon.net/>



長期修繕積立金の損金算入

自由民主党所属の国会議員296名で構成する賃貸住宅対策議員連盟（ちんたい議連、会長：石破茂氏）は2021年度臨時総会を開き、賃貸住宅関係団体からの要望事項や国土交通省の賃貸住宅関係施策について報告、確認した。総会では、国土交通省から賃貸関係団体が要望を続けてきた賃貸住宅の大規模修繕にかかる共済制度が、10月8日に認可されたと報告された。同制度は、分譲マンションの長期修繕計画と同様、賃貸住宅の修繕積立金を賃貸関係団体が立ち上げる共済協同組合の共済掛金とすることで全額損金として認め、計画的に修繕ができるようになる。対象は、建物性能を維持するための「外壁」と「屋根」となる。

全国賃貸住宅経営者政治連盟（ちんたい政連）は、23年度予算編成・税制改正の重点要望事項として、同制度の対象を大規模修繕に付随する建物設備（エレベーター、受水槽、給排水管等）や水回り設備、内装設備（エアコン、給湯器等）も対象にするよう求めた。



入居者に人気の設備ランキング

順位	設備
1	インターネット無料
2	高速インターネット
3	宅配ボックス
4	テレビモニター付きインターホン
5	遮音性の高い窓
6	BS・CSアンテナ
7	浴室換気乾燥機
8	エントランスのオートロック
9	防犯カメラ
10	24時間利用可能ごみ置き場

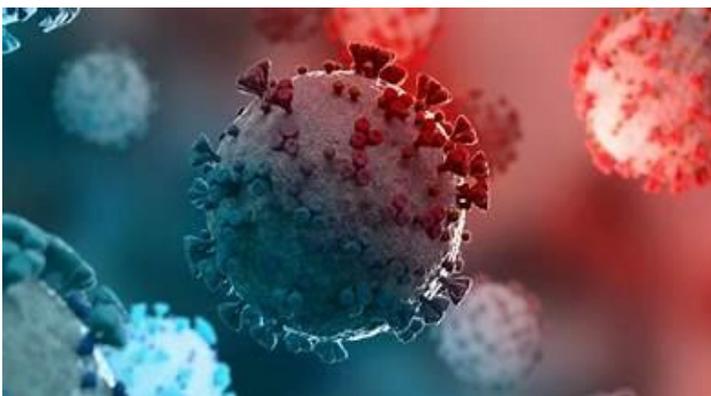
E-horizonGroup

中国不動産市場バブル崩壊か！！



中国で第2位の巨大不動産開発企業の中国恒大集団（エバーグランド・グループ）が、3000億ドルを超える膨大な負債で破産に追い込まれている中、中国の不動産市場のバブル崩壊が始まるのではないか、という見方が出ている。米国の格付け会社であるフィッチは、中国恒大集団の格付けをCCC+からCCへと2段階引き下げ同社の格付け危機が「非常に高い水準」と明らかにし、「中国恒大が破産の可能性がある」とロイター通信などが報じた。中国恒大の負債は現在、1兆9700億元（3040億9700万ドル）にのぼる。

中国不動産市場の新規住宅価格は、今年第1四半期にピークに達した後、20%も暴落し土地価格も急激に下落している。中国の不動産投資家の中では海外不動産への投資が進んでおり日本の不動産も注目度が増している。近年は中国人による日本の不動産購入が目立ってはいたが今回の中国恒大集団の件で注目度が増していることは間違いなく新型コロナウイルス終息後に海外投資家の取引が活性化されることが注目される。



(E-horizon Resort Premium 瀬底 外観)

E-horizonGroup 今年度総括

2021年は新型コロナウイルスの影響が続いており前年にも増して、難しい経営判断を迫られる年となりました。

E-horizon Groupの状況は、引き続き宿泊事業は厳しい状況でありましたが不動産事業に関しましては国内における不動産需要が増えていることもあり、ある程度の兆しが見えた一年となりました。また海外事業においても渡航制限などがあり取引が成立しづらい環境ではございましたが、日本国内在住の外国人投資家による動きと海外投資家からの問い合わせも増加しておりますので渡航制限解除後の取引活性化に期待ができました。

全体を通すと2021年は緊急事態宣言の長期化などがあり動きが鈍い一年でございましたが、2022年へ繋がる材料が見られる一年であったかと感じております。2021年の目標として“サービスの質の向上”を目指しておりましたが2022年は“サービスの質の向上”の“定着”を目指していきたいと思っております。2022年も初心を忘れずにホスピタリティ溢れるサービスを提供できるように努めて参りますので引き続きご指導のほどお願い申し上げます。

新型コロナウイルスの影響が様々な所で広がる中において皆様のご健康とご多幸をお祈りいたします。

株式会社イーホライズン
代表取締役 鈴木 洋平



E horizon channel

チャンネル登録はこちら