



# エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート



賃貸物件の管理・仲介業務から、  
投資用不動産の売買、  
土地有効活用まで  
幅広くコンサルティング

発行人  
**株式会社エスト建物管理**  
代表取締役 **矢口 浩之**  
さいたま市大宮区大門町2丁目88番地  
大野ビル 4F  
TEL:048-650-6770

■2017年8月号  
■管理版URL: <http://www.est-kanri.com>  
■賃貸版URL: <http://www.est-21.com>  
■売買版URL: <http://sale.est-21.com>

賃貸経営で失敗しない為の最新ニュースを皆様へ！  
賃貸物件の管理・経営に関するご相談は、「EST」へおまかせ下さい！

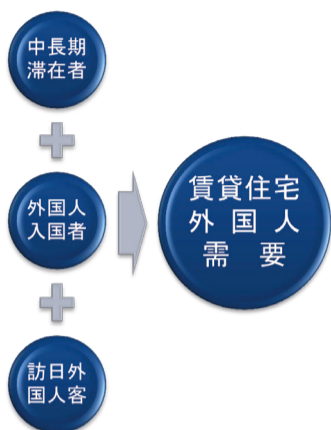


仕事や学業で日本に中長期滞在する在留外国人は平成28年末現在、約238万人となり前年末に比べ6.7%増加し、過去最高となっています

この5月の訪日外国人客数は、前年同月比21.2%増の約230万人。昨年5月の約189万人を約40万人以上上回り、5月として過去最高となりました。また、仕事や学業で日本に中長期の在留者数は平成28年末現在約204万人、特別永住者数は約34万人で、これらを合わせた在留外国人数は約238万人となり、前年末に比べ6.7%増加し、過去最高となりました。そして、28年における外国人入国者数においても約232.2万人と、過去最高となっています。在留外国人数の都道府県別では、47都道府県総てで前年末の人数を上回っています。

こうした傾向は今後もさらに続くことが予想され、外国人の訪日、中長期滞在の増加は広がり続けると見られています。私達を取り巻く社会に外国人の方の割合が増えるのですから、自然、賃貸経営の面でもつながりが増えると考えられます。

賃貸住宅の入居者として迎える場合、どのようにお付き合いすればよいのか。確かに私達は同胞の場合、表情から考え方や、あるいは人となりを垣間見ることが出来ます。しかし、日本人でも外国人でも賃貸住宅に入居する場合は、色々な書類を提出していただき、面談してこの人なら間違いなくと確信して契約を結びます。ですから外国人の方でも必要書類を確認することで、身元、人物の判断が出来ます。



増加し、過去最高。そして、28年における外国人入国者数においても約232.2万人と、過去最高となっています。在留外国人数の都道府県別では、47都道府県総てで前年末の人数を上回っています。

こうした傾向は今後もさらに続くことが予想され、外国人の訪日、中長期滞在の増加は広がり続けると見られています。私達を取り巻く社会に外国人の方の割合が増えるのですから、自然、賃貸経営の面でもつながりが増えると考えられます。

## 外国人の訪日、中長期滞在の増加が賃貸需要を押し上げる

賃貸住宅における外国人対応が喫緊の課題になりつつあります。もはや身近な生活スペースにこれだけ外国人が増えようと、特別扱いするべきではないようです。今後、増加する「外国人入居」にぜひ前向きに取り組みたいものです。



インバウンド需要の広がり賃貸市場に好影響を及ぼしています

### 身元確認は書類等でチェック 日本人同様に各証明書を確保

例えば、本人所持の本国政府の渡航許可書であるパスポート、あるいは外国人登録証明書で身分証明できます。そして学生なら在学証明書、働いているなら勤務先が在職証明する勤務証明書。収入があることを証明するものとして、日本人同様に源泉徴収票、給与明細書、納税証明書をチェックします。無職の場合は、銀行の送金証明書、奨学金支給証明書などで確認します。

## ニュースフラッシュ

### 平成28年度「国土交通白書」 わが国の不動産資産額は約2,519兆円

国土交通省は平成28年度の「国土交通白書」を発表しました。今回の白書は、「イノベーションが切り拓く新時代と国土交通行政」をテーマに、同省において現在取り組んでいる先進的な事例を紹介しています。不動産業の動向については次の通りまとめられています。

不動産業は、全産業の売上高の2.8%、法人数の11.4%(平成27年度)を占める重要な産業の一つである。平成29年1月1日時点の地価公示の結果によると、全国平均では、住宅地は下落から横ばいに転じ、商業地は2年連続の上昇となった。三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに下落が続いているものの、下落率は縮小している。

既存住宅の流通市場については、指定流通機構(レインズ)の28年度の成約件数が前年度比3.4%増の17.9万件となった。わが国における不動産の資産額は、平成27年末現在で約2,519兆円。不動産投資証券の時価総額は約11.9兆円。



## 新しい賃貸住宅への改造



大幅な模様替えには新築同様、綿密なプランニングが必要

さらには、建物自体の耐震性や耐用年数を補強によって向上させるリファイニング建築による賃貸マンションの再生が進められています。既存の躯体を利用してコスト削減を図りながら再生建築するもので、今後の広がりが見込まれています。

## 賃貸マーケット情報

### 躯体を生かし建設費を抑えつつ特色打ち出す 入居者ニーズに添えて入居率の向上を果たす

時代とともに賃貸住宅にも新風が一段と吹きこんでいます。中でも最近目を引くのは築数十年を経た古い建物用途変更によって賃貸マンションとして建設される事例が相次いでいることです。

物件が古くなるとうしても競争力が低下して入居率が悪くなります。対策として経費の負担の小さいリフォームをまず検討します。一部屋単位ならリフォームでも十分なのですが、建物全体が旧態化する的部分的な対応では入居者ニーズに添えることはできません。そこで、躯体を生かして大幅な模様替えが行われるのです。

### 今後の広がり期待される リファイニング建築による再生

リノベーションのほか、老朽化したビルや建物用途転換して、賃貸マンションに改装するコンバージョンがあります。リフォームを大規模化した改装と捉えられ、斬新なデザインマンション風に、賃貸マンションへの活用が広がっています。

日銀データに見る賃貸住宅の新築動向

一服感、供給過剰感がじわりと広がる

日本銀行が3カ月に一度開催する支店長会議に合わせ公表する「地域経済報告(さくらレポート)」の7月分から、各地域の賃貸住宅の新築動向とその背景をまとめてみました。



地域によって、賃貸住宅建設の着工ペースが修正されているようです

7月10日公表された同レポートにより、各地域の景気の総括判断として、北陸、関東甲信越、東海、近畿、中国、九州・沖縄の6地域で「緩やかに拡大している」「緩やかな拡大に転じつつある」としているほか、北海道、東北、四国の3地域では「緩やかな回復を続けている」としています。

この背景を見ると、海外経済の緩やかな成長に伴い、輸出が増加基調にある中で、労働需給が着実に引き締まりを続け、個人消費の底堅さが増しているなど、所得から支出への前向きな循環が強まっていることなどが挙げられています。

向について、「一服感が生じている地域」と「資産運用手段として積極的な投資が続いている地域」、そして「市場性を反映した賃貸住宅の旺盛な需要が見られる地域」の3つの形が主だった時流として見られます。

**高利回りが期待できる用地・物件が少なくなっている**

例えば、一服感、供給過剰感として、次のような事例が挙げられています。「貸家では、相続税の節税対応を目的とした投資に一服感が漂ってきている(札幌)。「貸家建設は、災害公営住宅供給の進捗に加え、一部地域では空室率の上昇から供給過剰感がみられており、供給エリアを都市部に絞っていることから、着工数は減少している(仙台)。「貸家は、相続税の節税対応を目的とした需要に一服感が生じているほか、資産運用目的の需要についても高利回りが期待できる用地・物件が少なくなっているため、新規受注が減少している(岡山)。

一方で、潜在的な需要を吸収する事例として、「貸家では、個人資産家による相続税の節税対応としてのアパート建設や、耐震性に不安のある老朽物件の建て替えもみられている(名古屋)。「相続税の節税対応や資産運用手段として貸家を建築する動きが続いているものの、郊外では空室率が上昇しており、着工ペースは鈍化している(神戸)などがあります。

今後、地域による特性がありますが、このような一服感、供給過剰感を反映した軌道修正が行われるとみられます。

- ・一服感
- ・積極的な投資
- ・旺盛な需要



地域によって違う貸家の建設、需要動向

賃貸経営ワンポイントアドバイス

5年先の「生産緑地の2022年問題」不動産市場が不安定になる恐れ

農地が大量に供給される予測

まだ少し時間があるのですが、2020年の東京オリンピックが終わった2年後に「生産緑地の2022年問題」が起きると見られています。5年先のことで、賃貸経営にも関係する事

法改正により営業継続の意思があれば30年間、農地等として管理することで宅地への転換ができません。固定資産税の宅地並みが農地並みに軽減され、相続税も納税猶予が受けられます。指定から30年間を経過するのが2022

年、この時期、生産緑地として継続するか、解除するかの選択が求められます。

5年先に迫ってきた「生産緑地の2022年問題」のポイントは、2022年に生産緑地の農地が宅地として大量に市場に供給される、もしくは宅地化供

場が不安定になる恐れが考えられるので、これから土地を売買したり、あるいは賃貸住宅を建てようとする場合、十分な配慮が求められます。まだ少し時間がありますが、今から準備し

る通り、一気に表面化するため、の方法をとるにしても周辺の事情、市場動向をしっかりと見極めることが求められます。



生産緑地とは市街化区域内の500平方メートル以上の農地で、平成3年の

5年先に迫ってきた「生産緑地の2022年問題」のポイントは、2022年に生産緑地の農地が宅地として大量に市場に供給される、もしくは宅地化供

場が不安定になる恐れが考えられるので、これから土地を売買したり、あるいは賃貸住宅を建てようとする場合、十分な配慮が求められます。まだ少し時間がありますが、今から準備し

る通り、一気に表面化するため、の方法をとるにしても周辺の事情、市場動向をしっかりと見極めることが求められます。

る通り、一気に表面化するため、の方法をとるにしても周辺の事情、市場動向をしっかりと見極めることが求められます。

る通り、一気に表面化するため、の方法をとるにしても周辺の事情、市場動向をしっかりと見極めることが求められます。

「ブライツハウス与野」

月間賃料 387,000円  
×12カ月 = 4,644,000円  
(満室想定賃料)  
満室想定年利回り 8.4%



＜物件概要＞

- イオンモール与野 徒歩5分
- 日照良好
- ◆ 平成29年2月 外壁塗装工事 実施
- ◆ 1K×8戸
- ◆ 現在 全戸賃貸中 (平成29年8月1日)

投資用1棟売アパート

価格	5,500万円
最寄駅	埼京線「北与野駅」徒歩13分
構造	木造スレート葺2階建
完成年月	平成4年4月 築
【物件所在地】	さいたま市中央区本町西4丁目18-12
土地面積	152.06㎡ (45.9坪)
建物面積	延床160.96㎡ (48.6坪)
土地権利	所有権
地目	宅地
都市計画	市街化区域
用途地域	第1種住居地域
建蔽・容積	60%・200%
現況	全8戸 8戸賃貸中
引渡し日	相談
備考	○南西側私道4m に面す ○公営水道・下水道・プロパンガス ○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

「ペアレンツ・ド・サビオ」

月間賃料 263,000円  
×12カ月 = 3,156,000円  
(満室想定賃料)  
満室想定年利回り 8.8%



＜物件概要＞

- 2駅利用可能 新越谷駅 徒歩10分・蒲生駅 徒歩10分
- 蒲生小学校 徒歩4分
- 新越谷病院 徒歩4分
- ◆ 平成26年10月 外壁塗装工事実施
- ◆ 2DK×2戸・2K×2戸 合計4戸
- ◆ 現在 全戸賃貸中 (平成29年8月1日)

投資用1棟売アパート

価格	3,580万円
最寄駅	東武スカイツリーライン「新越谷駅」徒歩10分
構造	木造スレート葺2階建
完成年月	平成2年3月 築
【物件所在地】	越谷市登戸町557-5
土地面積	147㎡ (44.4坪)
建物面積	延床144.62㎡ (43.7坪)
土地権利	所有権
地目	宅地
都市計画	市街化区域
用途地域	第1種住居地域
建蔽・容積	60%・200%
現況	全4戸 4戸賃貸中
引渡し日	相談
備考	○北側公道6m に面す ○公営水道・下水道・プロパンガス ○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

※現況が異なる場合は現況優先させていただきます。  
※利回りは(満室時年間賃料÷物件価格)の単純利回り、年間経費は考慮されていません。また満室時年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

※現況が異なる場合は現況優先させていただきます。  
※利回りは(満室時年間賃料÷物件価格)の単純利回り、年間経費は考慮されていません。また満室時年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

(株)エストハウジング 048-290-3100 定休日:毎週水曜日  
 埼玉県知事免許(5)第17284号 取引態様:媒介  
 〒333-0801 川口市東川口3-1-4 http://sale.est-21.com

(株)エストハウジング 048-290-3100 定休日:毎週水曜日  
 埼玉県知事免許(5)第17284号 取引態様:媒介  
 〒333-0801 川口市東川口3-1-4 http://sale.est-21.com