



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1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!



物件の反響数、来店顧客数も増えつつありますので、好調な波に乗って契約数の増大に努めたいと思っています

また、入居条件については、礼金敷金(保証金)なし物件が増える一方、フリーレントが増える傾向が年々強くなっています。これも地域、物件によるバラつきがみられます。そして借り手市場を象徴するかのように入居時の条件交渉が増えているのが最近の特徴です。

新築が増え始めると、築古物が押されて苦戦しがちとなります。新築が増える中での市場のバランスを保つことが今年の大きな課題であると思われ。いずれにしても、新築の増加傾向は今後も続くと見られ、その対応はこれからの賃貸経営の課題となることは間違いありません。

賃貸住宅市場を取り巻く主な動向

- 緩やかな景気改善続く
- 不動産市場全般の活況
- 際立つ賃貸住宅借り手市場
- 旺盛な貸家新築傾向続く
- 築古物の苦戦強いられる

足下の賃貸市場の様子ですが、不動産情報サービスのアットホームが公表している首都圏・居住用賃貸物件の市場動向を見ると、28年10月の首都圏の居住用賃貸物件成約数は、前年同月比10・5%減少して8カ月連続のマイナス。東京23区のマンションは、賃料の高さが敬遠され4カ月連続の二ケタ減、と厳しい側面を見せています。ただ全般の動きとして、入居者募集の反響数、来客数、成約件数ともここ1年、やや良・増加といった傾向となっています。

新築が増え始めるきっかけは、27年1月からスタートした相続税増税と空前の低金利。さらには、統計的に表れにくい投資用の賃貸マンションの活発な取引や、賃貸経営に対する積極的な投資機運が挙げられます。「LOOKレポート」(参照)にあるように、オフィス市況の回復基調、大規模再開発事業の進捗、高水準の訪日客による購買・宿泊需要の高まりなど、不動産全般の活況が反映していることは見逃せません。

新しい年を迎えました。気持ちも新たにオーナー様とともに賃貸住宅経営と取り組んで参りたいと思います。そこで、今年賃貸経営にとってどのような年になるのか、現状とともに今後を展望したいと思います。

昨年の12月に総理府から公表された平成28年7～9月期のGDP速報値によりますと、GDP成長率は前期比プラス0・3%、年率換算でプラス1・3%と一次速報から下方修正されていますが、景気全般はプラス指向にあることから緩やかな景気改善を見せています。賃貸経営は景

気の動向に大きく左右されないといわれますが、景気はいいに越したことはありません。そういう意味で市場環境は平常といえそうです。28年1～10月の全国の貸家新築合計は、前年比10・9%増の約34万5千戸。直近の10月実績では、前年同月比で12カ月連続の増加となっています。全国的に見ても地域によってやや差がありますが、この新築増の傾向は全国的に共通しています。

に強い影響を及ぼす住宅流通量の力ギを握る新築動向では、平成28年1～10月の全国の貸家新築合計は、前年比10・9%増の約34万5千戸。直近の10月実績では、前年同月比で12カ月連続の増加となっています。全国的に見ても地域によってやや差がありますが、この新築増の傾向は全国的に共通しています。

平常な市場環境の中、平成29年の賃貸住宅市場を展望

新築増の中、築古物とのバランスを保つのが今年の課題



賃貸経営の関心は高く、各地で開かれるセミナーは常に盛況

賃貸マーケット情報

併用タイプ特有の課題に対応すること 仲介・管理会社との連携が重要性増す

自宅と賃貸住宅を組み合わせた「賃貸併用住宅」が人気を呼び、建設が相次いでいます。自宅を建て替える際に立地条件がいいので、住宅ローンの返済に役立てたいと、賃貸住宅とセットにして建設するものです。そこで賃貸併用住宅建設や運用のポイントなどをまとめました。

入居者への付き合いに注意も

また、オーナー様と入居者が同じ屋根の下で住むことになり、ともに意識する度合いが高まってしまふので、気持ちの上での負担感が大きくなるように注意することです。貸主と借主の住まいが接近して親しみが増す一方、人間関係が濃密になることから、親しくなってお付き合いが深まるのは一見いいようですが、入居者にとっていつも見られている、接触の回数が多いため、負担となってしまうものです。

「賃貸併用住宅」



戸数が少なくても賃貸経営の煩雑さは変わりません

新規にアパート・マンションを建てて賃貸経営するのではなく、自宅の一部を賃貸するといった感覚があるため、貸主意識が薄くなりがちですが、コスト・経費、入居者管理、クレーム対応といった賃貸経営全般の業務が当然生じます。それだけに仲介・管理会社との連携は重要となっています。

ニュースフラッシュ

オフィス市況の回復基調や不動産投資意欲の根強さが地価を引き上げる

全国の地価動向が、国土交通省から発表された最新の「地価LOOKレポート」で読み取れます。主要都市・高度利用地100地区を対象に、平成28年7月1日～10月1日に調査したものです。それによりますと、三大都市圏に加え、札幌、仙台、金沢、福岡でも比較的高い地価の上昇が継続し、上昇が82地区、横ばいが18地区、下落が0地区となり、上昇地区が全体の約8割となっています。

このように上昇地区が高水準を維持している要因として、レポートは「大都市圏を中心に、空室率の改善等によるオフィス市況の回復基調が続いていること、大規模な再開発事業が進捗していること、訪日客による購買・宿泊需要が引き続き高水準にあること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって、法人投資家等による不動産投資意欲が引き続き強いことなどが考えられる」としています。三大都市圏のうち、東京圏では約8割の地区、大阪圏はほぼ全ての地区、名古屋圏は約7割の地区がそれぞれ上昇となっています。



期待感が強い一方、流動的な「民泊」動向

本格運用を前に法律の整備が進む

賃貸住宅の空き部屋を有効活用できる、と期待感がやや先行した「民泊」の本格的な運用の準備が進んでいます。1月の通常国会で「民泊新法」の審議が予定されていますが、民泊の動向は流動的です。最近の民泊の動向を探ってみました。



民泊の課題については、やはり施設の無許可営業が指摘されています

民泊のユーザーである外国人の来日ペースはハイレベルな状態が続いています。平成28年の1月から10月までの訪日外国人客数は、初めて2千万人を突破。一方、仕事や学業で日本に長期滞在する在留外国人は、現在約231万人を数え、過去最高となっています。記録的な旅行者の訪日ラッシュで、ホテルは高稼働率を見せえています。こうした背景があつて、平成25年12月に、規制を大幅に緩和する「国家戦略特別区域法」が施行。旅館業法を緩和して個人宅や賃貸住宅を宿泊施設などに

活用する民泊が具体的に動き出しました。まずは東京、大阪、京都、福岡の特区エリアに旅館業法の特例を認め、特例が認められると、現行では旅館業法によつて貸すことができない外国人旅行者に、一定期間賃貸住宅の滞在が認められています。旅行者に民家を提供する民泊が広まり、インターネットを使つて仲介サイトがビジネス化しています。法的にはまだ未整備な状態です。

外国人を迎える宿泊施設が不足する一方で、賃貸住宅の空き家が活用できることから、期待が高まったのですが、いざ運用が具体化すると問題点も多く、本格スタートの前に多くの課題が浮上しているのが現状です。民泊の課題をまとめた京都市の「京都市民泊施設実態調査」結果が射っています。「民泊施設

政府は東京オリンピック開催の平成32年に、年間4,000万人の訪日外国人観光客を見込んでいます。宿泊施設は絶対数が不足していますので、民泊に期待感が集まるものだと見られています。

の周辺住民は、施設に対して、誰がどうやって営業しているか不明なこと、具体的なトラブルがなくとも不快感・不安感を抱くことが多い」としています。そんな中、管轄の国土交通省、厚生労働省は民泊に前向きな姿勢で、円滑な運用を図るための政策を打ち出し、年間の営業日数の上限を決めたり、規制緩和に着手しています。これから民泊新法が整備されることで、さらに詳細な運用に関連する法律が決定するので、本格運用はそれからになりそうです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

今年も原点に戻って「物件を磨く」建物以外の「サービス」も付加する

今年も賃貸経営の原点に戻って、「物件を磨く」ことに力を注いでみませんか。「磨く」とは、物件の魅力を引き出し、付加価値を高めるための工夫や営みを指します。

新築が増大する流通の課題を本紙では再々取り上げていますが、現実問題、新築と競争しないことには負けてしまいます。そのため手段として、とにかく今年も物件を磨くことに工夫

力を発揮して競争力を高めたいところ。新築が増大する流通の課題を本紙では再々取り上げていますが、現実問題、新築と競争しないことには負けてしまいます。そのため手段として、とにかく今年も物件を磨くことに工夫

各地で賃貸住宅の新築が相次いでいます。家賃等の入居条件がそれほど変わらないうえ、築年数が経過した物件はどうしても不利になりがちですが、古くても古いならではの魅

したいと思えます。車にワックスを塗ってゴシゴシ磨き上げるような力仕事だけでなく、物件の持つ特性を引き出すことに工夫したいものです。ではどうすれば輝くかですが、まず最も簡単な方法は、ホウキ

徹底した清掃で物件にある種の緊張感さえ生まれます。余談ですが、自宅兼賃貸マンションを経営されているあるオーナー様は、夜、人の行き来が落ち着いた頃、エレベーター

対応する姿勢と、その実行力を前面に出すことが、入居者の不満解消に役立つこと請け合いです。



の一番は、「クレーム対応」に尽きるものはありません。入居者の皆さんは住まいに何らかの「不満」を持たれがちで、それが最高潮に達した時、退去されます。入居者目線に立って、ささいなことにも

情報パック 「2016年版 東京23区の家賃相場が安い駅ランキング」

東京23区内でも家賃相場が安い葛飾区4駅ランクインした足立区と江戸川区

「東京23区の家賃相場が安い駅ランキング」(2016年版)がリクルート住まいカンパニーから発表されました。家賃相場と駅との関係が読み取れますので、紹介します。最も家賃相場が安かったのはJR常磐線・金町駅で5.9万円。金町駅の隣駅の亀有駅は8位で、家賃相場は6.14万円。わずか1駅違いで家賃相場に2,400円の開きが見られます。

1位の金町駅、8位の亀有駅は、東京メトロ千代田線と直通運転するJR常磐線の駅で、大手町駅や霞ヶ関駅、赤坂駅、表参道駅といった都心部へ乗り換えせずに行くことも可能。また、金町駅の南口には5位にランクインした京成金町線・京成金町駅があり、周辺住民は行き先に応じて2

路線を使うことができます。2位は上記の京成金町駅から1駅の柴又駅。ランクインした駅は葛飾区が多く、トップ15のうち7駅が半径2.5キロメートルほどのエリアに集中しています。葛飾区は東京の東端に位置し、区境を流れる江戸川を東へ渡ると、そこはもう千葉県。こうした立地から、東京23区内でも家賃相場が安いと推測できます。

都心へのアクセスのよさが人気 葛飾区に次いでトップ15に多かったエリアは、ともに4駅ランクインした足立区と江戸川区。葛飾区の北に足立区、南に江戸川区が隣接しており、東京23区を東西に分けて考えると両区とも葛飾区同様に東側に



位置しています。葛飾区、足立区、江戸川区のいずれでもない駅は2駅のみで、3位に板橋区の西高島平駅と、14位に世田谷区の喜多見駅がランクイン。3位の西高島平駅は、都営三田線の終着駅。駅から600メートルほど西へ進むと埼玉県和光市という板橋区の端にあり、都内の地下鉄駅で最も北に位置する駅です。「東京の端」と聞くと不便なイメージを持つかもしれませんが、都営三田線1本で都心の神保町駅や大手町駅、日比谷駅にアクセスできます。

ちよつと一服

新年明けましておめでとうございます。オーナー様、お取引先の皆様、いい年をお迎えでしょうか。今年一年、昨年同様にお世話になります。昨年にも増してお引き廻しのほどお願い申し上げます。季節感が年々薄れるといわれますが、新年を迎えるお正月はやはり特有の風情があります。とりわけ賃貸経営を手がけていますと、季節のめぐりとともに事が運ばれるだけに、新しい年の始まりは感概深いものがあります。景気が上向き指向にある分、消費も堅調で、お部屋をお探しのお客様もその分予算に幅

感慨深い新しい年の始まり 市場の活発な動きに期待

を持たせる傾向があります。景気が持ち直していることから、今年春の家賃市場では物件の活発な動きが予想され、賑わいに期待を寄せています。また例年の通り、1月も10日を過ぎますと、新生活準備のお部屋探しに多くのお客様が来店されます。オーナー様には空室、入居条件の確認に、急なご連絡を差し上げることがありますので、携帯電話等にご注意ください。それでは今年もどうぞよろしくお願ひ申し上げます。

