



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

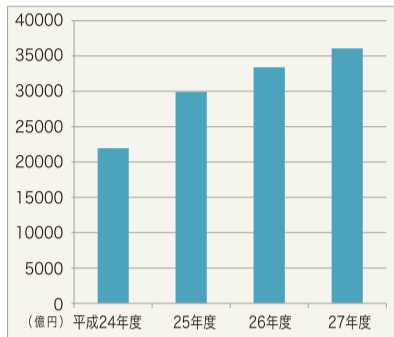
さいたま市大宮区大門町2丁目88番地
大野ビル 4F
TEL:048-650-6770

■2017年4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!



賃貸住宅向け新規貸出額の推移(各年集計)



日本不動産研究所が公表した「住宅マーケットインデックス2016年下期」によると、平成28年下期の都心5区のマンション賃料は、新築及び中古のどのタイプも前期比でわずかながら下落したが、前年同期比を見るとやや上昇しており、ほぼ横ばいで推移。東京23区のマンション賃料は、新築、中古の大型

とところで3月に公表された帝国データバンクの2月調査の「TDB景気動向調査(全国)」によると、2月の景気DIは前月比0.2ポイント増の45.4となり、2カ月ぶりに改善し、不動産需要の高まりで地価の上昇が地方都市へと拡大。業界別の景況感については、「小規模な賃貸住宅は供給過剰の感があるものの、法人向け・事業用物件の供給に関してはいまだ力強い動きがある(貸家)」と捉えています。一方、市場の動

法人向け・事業用物件の供給力に力強い動き

貸家の新設着工が増加する中、ほぼ横ばいで推移する賃料水準

春風吹く4月。街を行く新入社員、新入学生の姿に初々しさを感ずる新年度を迎えました。賃貸市場は落ち着いた中にも時代の動きを反映して、大きなうねりを見せています。そこで、賃貸住宅を巡る最近のトピックス、トレンドを取り上げます。

タイプは上昇傾向が続いているが、標準・小型タイプは概ね横ばいである、と見えています。また、不動産情報サービスのネットワークにおける、平成28年1年間の首都圏・賃貸物件の市場動向では、首都圏の1戸当たり年平均成約賃料は、マンションが8.74万円で、前年比1.8%下落し4年ぶりにマイナス。アパートは6.20万円で、同0.2%上昇し4年連続のプラス。

これを新築・中古別に見ると、マンションは新築が4年ぶりに下落し、中古は再び下落しています。同省が3月10日に発表した平成28年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果によると、賃貸住宅の建設・購入に係る融資(アパートローン)実績で、平成27年度の賃貸住宅向け新規貸出額は3兆6653億円で、前年度より2720億円の増加となっています。

新規貸出額の金融機関別内訳は、地銀が最も多く1兆5762億円、次いで信金8025億円、都銀・信託銀行他が5586億円、農協3023億円、第二地銀2199億円、信組1273億円、モーゲージバンク671億円、損保100億円、生保12億円、労金2億円と続きます。そして27年度末の賃貸住宅向けの貸出残高は2兆2498億円で、前年度末より2099億円増加。経年集計では、27年度末の賃貸住宅向け貸出残高は対前年度比6.4%減となっています。



向とともに注目されている貸家の新設着工ですが、1月は前年同月比12%増の約3万2千戸で15カ月連続の増加となっています。貸家新設着工の建設資金の流れが国土交通省のデータで読み取れます。

賃貸マーケット情報

新制度の創設で民泊の本格的運用に弾み 賃貸ビジネスの各分野で様々な動き

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」の本格的な運用に弾みがつきそうです。民泊新法案といわれる「住宅宿泊事業法案」が3月10日に閣議決定されました。

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」が施行され、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。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、旅館業法によっ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ました。

民泊が全国で解禁される民泊新法案は、住宅宿泊事業に係る届出制度の創設のほか、住宅宿泊管理業、住宅宿泊仲介業それぞれに係る登録制度が創設されます。



民泊が全国で解禁される民泊新法案は、住宅宿泊事業に係る届出制度の創設のほか、住宅宿泊管理業、住宅宿泊仲介業それぞれに係る登録制度が創設されます。

登録制度が創設されます。主な内容は①住宅宿泊事業を営もうとする場合、都道府県知事への届出が必要②地域の実情を反映する仕組みを導入③年間の営業日数の上限は180日④仲介業者は観光庁長官への登録が必要⑤住宅宿泊管理業を営もうとする場合、国土交通大臣の登録が必要⑥無許可営業に対する罰金として上限100万円が課される...というものです。

東京オリンピック開催までに訪日客4千万人の目標が立てられていることもあって、民泊サービスの普及に期待が寄せられています。ただ本格運用を前に課題も残されています。これから法案の施行が予定される来年1月までに問題解決の調整が続きます。

すでに賃貸ビジネスの各分野で様々な動きが見られ、一棟まるごと民泊マンションのオープンや民泊物件に特化したサービスの開始、民泊事業をサポートする民泊ビジネスの相次ぐ参入など、今後、民泊動向に目が離せません。

ニュースフラッシュ

訪日観光客による消費・宿泊需要を背景に 三大都市圏、地方都市の地価上昇が継続

全国主要都市の土地や不動産の動向が的確に分かる高度利用地地価動向報告「地価LOOKレポート」が、3カ月に一度、国土交通省から公表されます。最新版の平成28年第4四半期(平成28年10月1日~29年1月1日)によりますと、三大都市圏に加え、地方都市の札幌、仙台、金沢、福岡でも比較的高い地価の上昇が継続して、上昇地区は前期比2%増の84%となっています。

こうした地価が上昇した主な要因は、空室率の低下等によるオフィス市況の改善や、大都市等における再開発事業の進捗。そして、訪日観光客による消費・宿泊需要などの要因を背景に、オフィス、店舗、ホテルに対する投資が引き続き堅調に推移したことが挙げられています。

商業地の3地区で横ばいから上昇に転じた一方、名古屋圏、大阪圏の一部地区の商業地では、上昇幅が縮小しました。さらに、東京圏の一部地区では、上昇から横ばいへ、また横ばいから上昇へと各1地区が転じ、横ばい地区は前期比2%減の16%でした。



多様な広がりを見せる高齢者向け賃貸住宅

高齢者需要の促進で入居率を高める

高齢者の増加傾向を反映して、賃貸市場においても高齢者の存在感が高まっています。国の政策においても、住宅セーフティネット機能の強化と呼応して、賃貸住宅供給の促進に力を注いでいます。



高齢者ニーズを汲み取って、バリアフリー設備などの物件が増えています

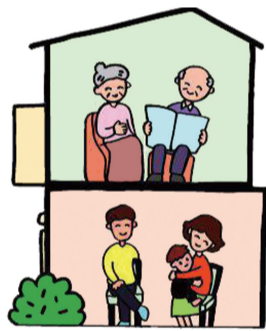
高齢者向け賃貸住宅は最近ではシニア向け賃貸住宅とも呼ばれています。高齢者向け賃貸住宅と一概にいつても、高齢者にも制限することなく、広く開放している通常の賃貸住宅のほか、60歳以上の高齢者の単身・夫婦世帯等を対象とした「高齢者向け優良賃貸住宅」(高優賃)、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」(サ高住・サ付き)など、高齢者に特化した専門住宅があります。また、高齢者専用として、ヘルパ24時間の常勤を入居条件としている物件もあります。高齢者専用といっても入居条件は各施設ごとに内容が違い多様化が急速に進んでいるのです。

さらに国は、民間の空き家・空き室を活用して、住宅セーフティネット機能の強化を図るために、高齢者、低所得者、子育て世帯に対し、賃貸住宅の登録制度を創設する法律案をこの2月に閣議決定しています。

ワードになっています。

実際、社会の高齢化を反映して、賃貸市場においても高齢者の存在感が高まっています。全国的にも高齢者の各店舗への来客数は一定数を維持し、居住期間も学生・単身・ファミリーと比べてやや長めとなるケースが多い傾向を見せています。

このように見えてきますと、賃貸市場において、高齢者対応の重要性が今後益々高まってくるのが分かります。国の政策においても高齢者の居住確保に、全面的なバックアップを打ち出し、入居率を高めるためにも、高齢者需要の促進は課題事項と考えられます。



リフォームには二つのポイント

入居者の入退去が続く賃貸住宅は、どうしても傷みがちとなります。建物の美観、性能を落とさないためにも小まめな補修・修理は欠かせません。建物も10年を過ぎるとそうした修理

賃貸経営ワンポイントアドバイス 建物のイメージ一新は契約促進に有用 目立つ箇所・設備類中心にリフォーム

の頻度が高まり、費用がかさんで収益を圧迫することになります。そうしたことから考えるのがリフォームです。



古くなった設備を取り替えるタ イミングを見計 らって水回りの

下見にご案内しても見栄えによって契約の決定率が大きく左右されます。こうしたこともあって、リフォームは築15年から20年、もしくは10年を経過すれば避けて通れないことになりま

す。そこで投資効率を最大限に生かすリフォームのポイントで



得意とする工務店など、得意分野、専門性は様々です。新築で立派な工事

の実績があるからリフォームも大丈夫というわけではないので、完成済みの建物の一部をリフォームする

すが、まず挙げられるのは、リフォームに実績のある慣れた専門業者に依頼することです。建設会社と一口にいつても、マンション建設がメインのところと、2階建て8戸程度の木造アパートを

は、配管処理や部分的な作業に慣れていないと後でとんでもない間違いが生じることにもなりかねません。リフォーム成功のコツはリフォーム専門業者に任せることが第一のポイントです。

第二は限られた予算を有効的に活用するために、事前にじっくり計画を立てて内容を絞ること。予算をふんだんに使えば色々なことができ

ますが、収益ラインをオーバーすればなんにもなりません。傷みの目立つ箇所・設備類中心にまとめるのが無難と思われま

ちよつと一服



桜の咲く季節となりました。これから気候が和み、木々の芽が吹き、昆虫類が飛び交って自然が躍動する時節を迎えます。分厚いコートや毛糸のセーターから解放されるだけでも気持ちが高まります。新年明けから始まった新春の商戦も、いよいよ大詰めを迎えています。しかしまだ学校、職場での新生活の新生活となる賃貸住宅を決めかねておられる方がたくさんおられます。まだ1カ月ほど気を抜くことなく、残りの商戦を臨むたいと思います。オーナー様におかれましては、お急な連絡をお願いいたします。今年のお客様の主だった傾

新春の商戦もいよいよ大詰め 整備された物件は足が速い

向をお話ししますと、基本的には交通便などの足回りを重視して、設備の充実具合を評価した上で契約に至っています。賃料・初期費用はやはり地域の相場観が異なりますので、極端な差異、値引きは生じていません。それでもタイムリーな値段交渉、フリーレントが契約に弾みをつけているのは確かです。費用対効果として、よく話題となることですが、リフォームや設備の更新が行われ、清掃等の住環境が整備された物件は、建物の古さにさほど影響されずに契約の足が速いといった感を強くします。



投資用1棟売アパート

Table with 2 columns: 価格 (4,970万円) and 最寄駅 (東武アーバンパークライン「大和田駅」より徒歩4分). Includes details on construction, location, and area.

<物件概要>

- 東武アーバンパークライン「大和田駅」より徒歩4分
◆ 埼玉縣信用金庫 大和田支店 徒歩1分
◆ ディスカウントストア「ロジャース」 徒歩5分
◆ 東南角地
◆ 1K×6戸
◆ 洋室6.5帖・バストイレ別タイプ
◆ 現在5戸入居中

「サンモール大和田A」

月間賃料 290,000円
×12カ月 = 3,480,000円
(満室時想定年収)
満室時利回り 7.0%



※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(満室年間賃料÷物件価格)の単純利回りにて、年間経費は考慮されていません。また満室年間賃料は、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
埼玉県知事免許(5)第17284号
〒333-0801 川口市東川口3-1-4 048-290-3101

定休日:毎週水曜日
■取引態様:媒介
http://sale.est-21.com