



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6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>

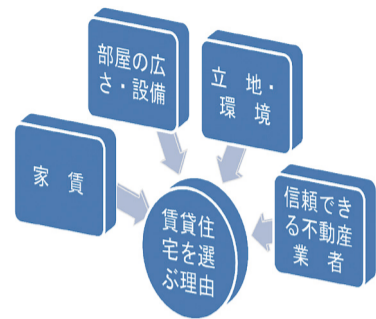
賃貸経営で失敗しない為の最新ニュースを皆様へ！
賃貸物件の管理・経営に関するご相談は、「EST」へおまかせ下さい！



入居者が賃貸住宅を選ぶ目安として、家賃、立地・環境、部屋の広さ・設備の3点がメインになっているのがよく分かります

入居者が賃貸住宅を選ぶ目安として、家賃、立地・環境、部屋の広さ・設備の3点がメインになっているのがよく分かります。そのほか、インターネット、スマホがこれだけ普及して、物件を詳細に理解した上で契約を結んでいるのがよく分かります。やはり賃貸市場において、お部屋を探す基本は入念に説明を受けて信頼できる不動産会社の窓口で契約するのが一番、というのは変わらないようです。

「隣人交流型賃貸住宅」
この調査は首都圏、近畿圏、中部圏を中心に実施された住宅調査で、「賃貸住宅市場」のマクロ的な傾向を示しており、市場の主だった動向を理解するのに参考になります。
それによりますと、「賃貸住宅の選択理由」についてのベスト5は、「家賃が適切だった」が最も多く、全体の6割近くを占め、



入居者が賃貸住宅を選ぶ際に参考とする主だったポイント

次いで「住宅の立地環境が良かった」「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かった」「昔から住んでいる地域だった」「親・子供などと同居または近くに住んでいたから」と続きます。6位が昨年同様「信頼できる不動産業者だったから」で、過去5年間ほぼ同じ結果です。
このように賃貸住宅を選ぶ理由として、①家賃②立地・環境③部屋の広さ・設備の3点に集約されていることがよく分かります。その上で、「信頼できる不動産業者」の的確なアドバイスにより証明され、手応えを感じます。

「隣人交流型賃貸住宅」は、他の生活者とともに暮らそうという発想から生まれた居住スタイルといえます。最新の設備を備えて、入居者間の交流をメインの目的としています

「隣人交流型賃貸住宅」



入居者間の交流をメインの目的としています

入居者間の交流、ふれあひも大事にする住環境を取り入れるのも、これからの賃貸経営の選択肢かもしれません。

賃貸マーケット情報

他の生活者とともに一緒に暮らそうという発想から生まれた居住スタイル

「隣人交流型賃貸住宅」、何かいかめしい名称に聞こえますが、多様化する賃貸住宅の一つの形です。個人主義を尊重してプライバシーが強調されると、弊害として内にもる傾向が出てきます。隣りの住人に何ら関心を示さないのが当たり前といった風潮が定着する一方で、台所のコトコトした音や掃除機をかける生活音を聞いて安心する、といった声も聞きます。
隣人交流型賃貸住宅は、他の生活者とともに暮らそうという発想から生まれた居住スタイルといえます。最新の設備を備えて、入居者間の交流をメインの目的としています。趣味的な要素や生きがいの追求、愛好家といった要素が含まれると、交流もスムーズに受け入れられるようです。例えば自転車、オートバイを生活スペースに取り込んだ駐車場付きの隣人交流型の賃貸住宅。自身の生活スペースに加えて、同好者や共同生活しながらコミュニケーションを深める住居スタイルです。
隣人交流型賃貸住宅をビジネスとして捉えるのなら、やはりピンポイントにターゲットを絞り込むプランが外せません。入居者のプライバシーを尊重、確保しながら居住者間の交流、ふれあひも大事にする住環境を取り入れるのも、これからの賃貸経営の選択肢かもしれません。

ニュースフラッシュ

平成28年度の貸家の新設着工戸数 前年度比11.4%増で、2年連続の増加

本紙では不動産市場に影響を及ぼす新築情報を折りにふれ掲載しています。国土交通省がこのほど発表した平成28年度(28年4月～29年3月)1年間の新設住宅着工戸数は、前年度比5.8%増の97万4,137戸で、2年連続の増加となりました。このうち、貸家の28年度の新設着工戸数は、前年度比11.4%増の42万7,275戸で、2年連続の増加となっています。

前年度比11.4%の高い伸び率を見せた賃貸住宅の新設は、全国的な傾向で前年度比マイナスとなっているのは京都、岩手、宮城、和歌山の1府3県のみです。対して大都市圏では首都圏が14.0%増、中部圏が8.5%増、近畿圏が10.5%増と大きく伸ばし、その他地域でも10.1%増と、貸家の新設は全国的な傾向になっています。

事実、1年間に新設される住宅(戸数)のおよそ半分に当たる43.8%が賃貸住宅となっています。前年度の27年度が41.6%、26年度が40.6%ですから、賃貸住宅の新設がいやが上にも目立っています。





賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

経営の眼目ではないかと思いま
す。具体的には次のようなこと
が考えられます。入居者への積
極的な声かけで、
人間関係の密度
を高め、諍いや
不祥事の防止に
役立てる。でき

入居者に満足してもらい長く住んでもらう
サービスの内容次第で入居率が左右される

ではないでしょうか。
入居者に満足してもらって、
長く入居してもらうコツは、こ
うしたことに集約されていると
思われます。入居者に対して常
に顧客満足を感じてもらえるサ
ービスを提供して、入居者の長
期居住を実現する、それが賃貸

でもその現況の住
宅以上のサービス
は必要ないのでは
ないかという見方もあり
ます。しかし、顧客満足が提供
するサービスの質で評価される
色合いが強いだけに今後、サー
ビスの内容次第で入居率を左右

要かと考えます。
験をしているようですが、ヒュ
ーマントラブルを含めて、入居
者の不安感を軽減することも必
要かと考えます。

国土交通省の
調査によります
と、賃貸住宅入
居者の36%が何
らかの困った経
験をしたと思いま
す。

入居者を思いやるマインド
賃貸経営の安定のために、現
在の入居者に長く住んでいただ
ければ、これほどありがたいこ
とはありません。ですから入居
者にいかに居心地よく暮らして
もらえるかに手を尽くすことが

るだけ速く不満を察知して、早
め早めに手を打っていく。クレ
ーム発生の場合、とにかく素早
く対応して、解決を図る。建物
の定期検診、設備の日常の補修
修繕は入居者にはつきり分かる
ようにメリハリをつける。そし
て、入居者を思いやるマインド

経営の安定につながるとい
れになります。
賃貸経営の場合、家賃等の入
居条件に見合った賃貸住宅を貸
す、借主双方が合
意のもとに、賃貸
借契約を結んで提
供するので、

することになりかねません。
人の生活の拠点である住居が
落ち着いてこそ生活も安定し、
また賃貸住宅を積極的に肯定し
て取り入れる層
が増加している
時節だけに、入
居者の気持ちを
慮(おもんばか)
る経営を大事に
したいと思いま
す。

＜物件概要＞
■京浜東北線「蕨駅」東口より 徒歩4分
■蕨駅東口大通り商店街に面す
◆平成28年11月 外壁塗装工事 実施
◆全16戸
店舗×1戸・2K×1戸・1K×14戸
◆現在16戸中15戸 賃貸中
(平成29年6月1日)

「リパティーハイム蕨」
月間賃料 972,000円
×12カ月 = 11,664,000円
(満室時想定年収)
満室時利回り 6.9%

※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)の単純利回りです。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
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

価格	1億6,800万円
最寄駅	京浜東北線「蕨駅」より徒歩4分
構造	鉄筋コンクリート造5階建
完成年月	昭和60年3月 築
【物件所在地】 川口市芝新町8-29	
土地面積	155.37㎡(46.9坪)
建物面積	延床349.66㎡(105.7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	商業地域
建蔽・容積	80%・400%
現況	賃貸中
引渡し日	相談
備考 ○南側公道16mに面する ○公営水道・本下水・都市ガス ○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。	

＜物件概要＞
■埼玉高速鉄道「南鳩ヶ谷駅」より
徒歩約13分
◆日照良好です
◆平成29年4月 完成
◆1住戸専有面積 24㎡
◆1K(6.8帖)×10戸
◆現在10戸中9戸 賃貸中
(平成29年6月1日)

「鳩ヶ谷緑町新築アパート」
月間賃料 550,000円
×12カ月 = 6,600,000円
(満室時月額収入)
満室時利回り 7.5%

※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)の単純利回りです。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
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

価格	8,800万円
最寄駅	埼玉高速鉄道「南鳩ヶ谷駅」徒歩13分
構造	木造 2階建
完成年月	平成29年4月 完成
【物件所在地】 川口市鳩ヶ谷緑町2丁目13-28	
土地面積	255.00㎡(77.2坪)
建物面積	延床240.24㎡(72.8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	募集中
引渡し日	相談
備考 ○東側6m公道に接道 ○公営水道・本下水・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。	

情報パック 賃貸住宅入居世帯動向

年齢構成は30歳未満、30歳代がともに3割
40歳代が約2割、50歳代、60歳以上が1割

国土交通省が発表した「平成28年度住宅市場動向調査」結果から、賃貸住宅入居者の様子を見ていきたいと思います。
まず、入居世帯に関するのですが、民間賃貸住宅入居世帯の世帯主の年齢は、30歳代が30.2%で最も多く、次いで30歳未満が29.7%で、平均年齢は39.2歳となっています。およそ30歳未満、30歳代がともに3割、40歳代が約2割、50歳代、60歳以上が1割といった年齢構成です。
賃貸住宅入居世帯の居住人数では、1人が33.2%で最も多く、次いで2人が28.9%、3人が19.1%で、1～3人居住で全体の8割強を占めており、一世帯当たりの平均居住人数は

2.3人です。
また、高齢者の居住については、高齢者が住んでいる世帯は10.6%で、住んでいないが75.9%。高齢者がいる世帯のうち高齢者のみの世帯の割合は36.8%。高齢者がいる世帯における高齢者の平均人数は1.4人となっています。2年前の高齢者のみの世帯が約60%ですから大きく減少しています。なお、18歳未満のいる世帯は33.8%。
入居世帯の36%が困った経験
ところで、賃貸住宅に関して困った経験については、入居世帯の36.0%が、賃貸住宅に関して困った経験(現在入居している住宅に限らない)



を持っているようです。
普通借家の賃貸住宅に関する困った経験は、契約時について「敷金・礼金などの金銭負担」が51.5%で最も多く、次いで「連帯保証人の確保」が24.7%。退去時については、「修繕費用の不明朗な請求」が25.8%で最も多く、次いで「家賃、敷金の清算」が18.0%となっています。

ちよっと一服

6月ともなれば、これから3カ月間ほど、夏の厳しい候が続きます。毎日の生活に厳しいのですが、人同様に建物にとっても過酷で、真夏の直射日光の厳しさにはたじろいでしまいます。
6月はその走りとなる梅雨が長々と続きます。カラ梅雨とか日照り梅雨の年もありますが、今から色々悩んでも仕方ありませんが、ただ梅雨の対策だけは早めにやっておきましょう。物件を傷める長雨を甘く見ていると痛い目に遭いかねません。
国交省が年1回シンクタンクを使って調査する「住宅市場動向調査」の結果がこの時期公表され、本紙でも毎年内容を紹介します。統計自体、全国的な結果となっていて、地域性が強い賃貸住宅の動向としては、その内容がそのままの物件にも当てはまるものではあります。それでも国が時間も費用もかけて調査しただけに、賃貸住宅市場の直近の全体像を理解するのに参考となります。市場が落ちていると、貸す曲がり角に直面しているのを実感する今日この頃です。

**長々と続く6月の梅雨
建物の長雨の対策は早目に**