



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11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！



不動産の景況感、高水準の訪日客による消費・宿泊需要や良好な資金調達環境が続いていることが影響して、全体の好循環を支えています

住宅投資の賃貸住宅
関連について次の通り報告しています。

「貸家の着工は、相続税の節税対応や資産運用手段として高水準で推移しているものの、郊外での空室率上昇などから着工ペースは鈍化している」(大阪・神戸)、「貸家では、個人資産家による節税対策としてのアパート建設が引き続き多くみられるほか、耐震性確保のために老朽物件を建て替える動きもみられる。ただし、最近では、

「貸家の着工は、相続税の節税対応や資産運用手段として高水準で推移しているものの、郊外での空室率上昇などから着工ペースは鈍化している」(大阪・神戸)、「貸家では、個人資産家による節税対策としてのアパート建設が引き続き多くみられるほか、耐震性確保のために老朽物件を建て替える動きもみられる。ただし、最近では、



国内景気は輸出の好調、株式市場の上昇、設備投資の増加等の好調を反映して政府の基調判断も上方修正されています。不動産全般の景況感も都市の再開発事業やインバウンド需要の高まりで、不動産投資意欲が旺盛な動きを見せています。

そうした中、賃貸市場の最近の主だった動きですが、賃貸住

宅の新設にブレーキが利き始め、新築の供給過多が落ち着きつつあることが挙げられます。

国土交通省が発表した直近8月の新設住宅着工戸数によると、全国の貸家の新設着工は、前年同月比4・9%減で、3カ月連続の減少。東京都内においても8月の貸家新設は、前年同月比5・8%減で5カ月連続の減少となっています。需要が逼迫している半面、空き家も目立つ東京市場において、5カ月連続の減少は注目されることです。

賃貸住宅の新設にブレーキがかかっていることに、日本銀行は早くから「投資の衣服感」の判断をしていますが、3カ月に一度公表される地域経済報告「さくらレポート」の10月分、

「貸家の着工は、相続税の節税対応や資産運用手段として高水準で推移しているものの、郊外での空室率上昇などから着工ペースは鈍化している」(大阪・神戸)、「貸家では、個人資産家による節税対策としてのアパート建設が引き続き多くみられるほか、耐震性確保のために老朽物件を建て替える動きもみられる。ただし、最近では、



賃貸住宅の新設にブレーキがかかっている半面、市場の新築ニーズは根強いものがあります

賃貸住宅の新設にブレーキが利き始め、供給過多が落ち着く傾向見せる

投資の衣服感の中、変革の広がり進む

ニュースフラッシュ

「不動産価格と不動産取引に関する調査報告書」 賃料、成約件数ともに上昇予測は小さい

全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)はこのほど、不動産取引価格、取引動向について調査、分析した「不動産価格と不動産取引に関する調査報告書～第6回不動産市況DI調査～」を公表しました。その中で、居住用賃貸物件の「賃料の動向」「成約件数の動向」「空室率の動向」について取り上げています。

調査は7月ですが、「3ヵ月後(H29.10.1)はどうか」と予測しますかの問いに対して、「賃料の動向」では、全国平均で「横ばい」が62.8%、「やや下落している」が33.9%となっています。「成約件数」については、「横ばい」が57.6%、「やや下落している」が35.6%。

また、「空室率の動向」については、「横ばい」が43.7%、「やや下落している」が44.0%となっています。これはあくまでも全国平均で、地域によってプライムの差異を生じていますが、賃料、成約件数ともに上昇予測の声は小さく、弱気の見通しが多いが目立っています。



「ファミリーロジマン」

月間賃料 369,000円
×12ヵ月 = 4,428,000円
(満室時想定年収)
満室時利回り 8.05%



※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。

<物件概要>

- ◆土地広々508.15㎡(153.7坪)有り
当地路線価81千円/㎡
508.15㎡×81千円=41,160千円
実測図有り 589.15㎡
- ◆平成28年4月 屋根・外壁塗装工事 実施
- ◆入居者さんに人気のメゾネットタイプです
- ◆2LDK×6戸・駐車場6台分有り
現在全室賃貸中(平成29年10月31日)



投資用1棟売アパート

価格	5,500万円
最寄駅	東武伊勢崎線「武里駅」徒歩14分
構造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
完成年月	昭和63年12月 築
【物件所在地】	春日部市備後東7丁目12-28
土地面積	508.15㎡(153.7坪)
建物面積	延床387.84㎡(117.3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2種住居地域
建蔽・容積	60%・200%
現況	賃貸中
引渡し日	即可

備考
○東側公道約10mに面す
○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。

(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>

10月25日「新住宅セーフティネット法」スタート

住宅確保要配慮者に賃貸住宅の活用を図る

賃貸住宅の活用を図る新しい住宅セーフティネット法の「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」に基づく新制度が、10月25日から始まりまし



賃貸住宅は住宅セーフティネットの強化にも期待が寄せられています

第193回国会において成立した新しい住宅セーフティネット法の「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」は、10月25日から制度の運用がスタートしました。

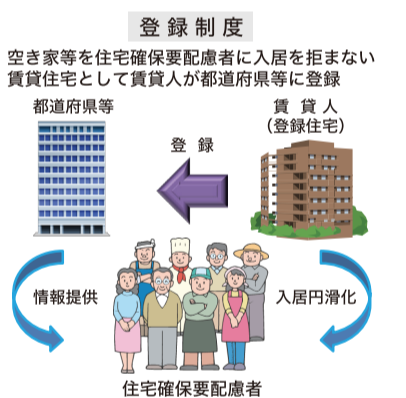
新住宅セーフティネット法の狙いは高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者などの住宅の確保にとくに配慮を要する人達（住宅確保要配慮者）の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設して、住宅セーフティネット機能の強化を図るというものです。実用化に向けて動き始めましたが、適時に運用することで賃貸住宅の新しいマーケットが見込まれるため、期待が寄せられています。

新しくつくられる制度は、空き家の所有者が物件を都道府県等に登録し、各自治体が物件情報を提供する仕組みで、2020年度末に登録戸数を全国で17万5千戸確保する計画です。

改修費の支援や家賃債務保証料、家賃低廉化に補助

登録制度の創設については、空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録し、都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督する、登録住宅の改修・入居への支援を実施する、となっています。およそ3年間で17万5千戸の登録戸数を確保するために、改修費の補助や家賃債務保証料、家賃低廉化の補助を見込んでいます。また、不動産関係団体などの活動に国が補助して、住宅情報の提供、相談の実施等の業務を支援します。

ところで国土交通省のデータによりますと、貸主の入居拒否



感が強いのは、単身の高齢者、生活保護受給者、高齢者のみの世帯、一人親世帯とされています。しかし、単身高齢者について今後10年間で100万世帯の増加が見込まれ、このうち賃貸住宅入居者は22万人と見られるのです。

また、家賃滞納、孤独死、子どもの事故、騒音等のトラブルを案じて入居拒否する傾向があることから、安心して暮らせる住宅の確保を可能とする住宅セーフティネット機能の強化が重要な政策課題となっています。そのためにも空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能の強化を図ろうとするのが新法案の主旨です。

着実な広がりを見せています

自分流に模様替えるDIYが人気を呼んで、静かなブームになっています。インターネットの賃貸住宅の検索サイトにおいても「DIY可の賃貸住宅」として分類されて掲載されています



入居者へのサービスメニューの「DIY可能」を取り入れることも必要では

「DIY型賃貸借の活用」という提案などもあって、着実な広がりを見せています。

修を自由に行うことです。平たく言えば、ホームセンターなどで購入した部材

「DIY型賃貸借の活用」という提案などもあって、着実な広がりを見せています。

オーナー様の一般的な声としては、DIYへの取組みを全く手掛けていない、今後もやる予定はないといった乗り気薄の傾向から、今後機会があれば積極



的にやっていきたい、すでに何年も前から壁紙の貼り替えは自由によってもらっていると前向きな声まで、様々な動きがあります。

ただ、部分的な壁紙の貼り替え程度なら了解を取

て自由にやってもらっていないが、業者による大幅な施工が伴うと通常の賃貸借契約のほかにDIYに関する使用契約上の取決めも必要となってくる、などの新たな問題も出てきます。

多様な入居者ニーズにこたえるためにも、もう少し融通を利かそうというのがDIYの発想と言えそうです。

かつては柱や壁に釘一本打つてはダメ、床材やクロスに手をかけてはいけない、原状回復は完全履行すべしと厳しく対応してきましたが、

採用は、程度の差はありますが、工夫して取り入れることも必要ではないでしょうか。

これからの賃貸経営を考えると、入居者へのサービスメニューの一つとしてDIY可能の採用は、程度の差はありますが、工夫して取り入れることも必要ではないでしょうか。

情報バック 「2016年度賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査(首都圏版)」(リクルート)

Wi-Fi・浴室乾燥機・宅配BOXの必要度が高まる 「駅からの距離」より間取り・設備・内装を優先する傾向

リクルート住まいカンパニーがこのほど公表した、「2016年度賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査(首都圏版)」の結果を見ると、部屋探し開始から契約するまでの期間は、平均18.7日で、8割以上の人「1日～30日(1ヵ月)未満」で契約をしているのが分かりました。

世帯構成別に見ると、「ひとり暮らし・学生」の平均期間は8.4日と短く、「2人」「ファミリー」は20.9日と長くなっています。また、調査で次のようなことがはっきりしました。



「駅からの距離」より「間取り」「設備」「内装」を優先する。「耐震性」「外

装」「遮音性」「断熱・省エネ性」は優先度が低く、通勤時間は平均40.5分。30分未満、1時間以上がそれぞれが3割弱を占めています。

次に引越す時に欲しい設備については、「エアコン付き」「都市ガス」「TVモニター付インターフォン」が上位を占め、「Wi-Fi」「浴室乾燥機」「宅配BOX」などの必要度が昨年より高まっています。

「エアコンの定期清掃サービス」が人気 世帯構成別に見ると、「2人」「ファミリー」で設備全般に必要度が高めで、「ひとり暮らし・学生」では、「宅配ボックス」「温水洗浄便座」の必要度が8割以上で高い。一方、魅力を感じる付帯サービス



は「家賃ポイントシステム」が1位で、「エアコンの定期清掃サービス」「24時間カスタマーセンター」「クレジットカード決済サービス」の魅力度も高い結果となっています。年代の若い層が「クリーニング関連サービス」に魅力を感じやすいようです。実家と一人暮らしをした賃貸住宅性能の満足度を比較すると、～20代では実家、30代以上では賃貸契約物件の満足度が高くなっています。

ちよつと一服



景気動向や経済指標の物差しとして「DIE(ディー・アイ)」がよく知られています。なかなか実態が捉えにくい景況感や業況判断などを指数化して表したもので、調査対象の概要を把握するのに用いられます。話が飛びますが、病気の景気の「気」については、『広辞苑』にはこんな風に書かれています。「心の動き・状態・働きを包括的に表す語」で、気が重い、気を落とす、気を揉む、気を取り直すなど、気が使われた言葉遣いが実にたくさんあります。

日々の暮らしのささいなことに一喜一憂しないで行きたいものです

次第で悪くもなり、良くもなる。景気の善し悪しも弱気が先行して物の売り買いが鈍って経済活動が委縮することで、景気循環を悪くしてしまうことになりかねない。と、「DIE」も「気」も非常にデリケートなところを内包していて、ほんのわずかな捉え方で上に下にとズレ込んで、実情とは違う結果を見せたりします。私達の日々の暮らしにおきましても、ささいなこと

