



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12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!



国内景気は旺盛な建設投資などから回復基調が続いています。賃貸市場も景気動向と同じく成約を伸ばし、入居率を高めたいものです

本に中長期滞在する外国人を対象とする宿泊ビジネスだけに、管理、メンテナンス等において問題を残しているようです。仕事や学業で日本に中長期滞在する外国人を対象とする宿泊ビジネスだけに、管理、メンテナンス等において問題を残しているようです。仕事や学業で日本に中長期滞在する外国人を対象とする宿泊ビジネスだけに、管理、メンテナンス等において問題を残しているようです。仕事や学業で日本に中長期滞在する外国人を対象とする宿泊ビジネスだけに、管理、メンテナンス等において問題を残しているようです。

賃貸市場を取り巻く主な出来事

- ・賃貸住宅の「新設増の傾向」も曲がり角迎える
- ・違法営業でない「民泊」事業の本格化始まる
- ・2020年施行予定の「民法の改正」に備える
- ・社会的要請の高い「住宅セーフティネット」の広がり
- ・賃貸市場における「外国人と高齢者」の存在感高まる
- ・賃貸住宅の「IT環境」の目覚ましい進化続く

4年前の平成25年に、東京、大阪など「国家戦略特別区域」で、賃貸住宅の部屋を宿泊施設として有効活用できると、期待感がやや先行した「民泊」事業。民泊新法が公布されたが、民泊関連法が全部揃っていないことから、まだまだ多くの難問に直面しています。外国人を対象とする宿泊ビジネスだけに、管理、メンテナンス等において問題を残しているようです。仕事や学業で日本に中長期滞在する外国人を対象とする宿泊ビジネスだけに、管理、メンテナンス等において問題を残しているようです。仕事や学業で日本に中長期滞在する外国人を対象とする宿泊ビジネスだけに、管理、メンテナンス等において問題を残しているようです。

外国人、高齢者対応はこれからの賃貸経営の大きなキーワード。日本国民の4人に一人が65歳以上という高齢社会で、賃貸市場においても高齢者の存在感が高まっています。高齢単身世帯の3分の1以上が借家に居住されていることから、これからの賃貸経営を考える上で、外国人、高齢者対応は大きなキーワードになっていきます。おりしも賃貸住宅の活用を図る新しい住宅セーフティネット法が10月25日からスタートしました。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います。そしてこれからの賃貸経営で目に留めておきたいのが、賃貸住宅の「進化」です。建物、設備のレベルアップの一方、技術革新も進み、ハイレベルなメカニックスの実用化が進んでいます。現場のIT環境の広がり(参照)

賃貸経営のキーワードにも時代の動向が反映

景気改善が続く中、民法の改正など賃貸経営が直面する懸案事項

今年も色々ありました。残り一カ月となりました。景気改善が続く中、ここ一年の賃貸経営を取り巻く環境を振り返って見ますと、安定成長の中にも、各分野にわたって多くの懸案事項が起きています。今年の主だった出来事や話題を見ていきます。

賃貸経営は景気の動向にそれほど大きく左右されませんが、景気はいいに越したことはありません。景気改善が進む中、賃貸市場も落ち着いているといえそうです。相対税率と空前の低金利が後押しした賃貸住宅の新設増の傾向に、ブレーキがかかり始めています。9月の貸家の新設増

工は、前年比4カ月連続の減少を見せ、マイナス傾向は全国的な現象で、東京都内においても9月の貸家新設は6カ月連続の減少となつています。新築の供給が鈍ることで市況の回復にどう影響するか、直ぐには表面化しないが今後の動向が注目されます。ところで、明治29年以来初めて改正される「民法」の債権関係の法律、「民法の改正案」が可決、成立しました。施行は2020年の見通しですが、契約ルールの抜本的な見直しとなる改正案によって、いよいよ賃貸住宅についても、「敷金」「原状回復」について新しいルールが定められます。



外国人の訪日、中長期滞在は広がる。外国人の訪日、中長期滞在は広がる。外国人の訪日、中長期滞在は広がる。外国人の訪日、中長期滞在は広がる。外国人の訪日、中長期滞在は広がる。

外国人、高齢者対応はこれからの賃貸経営の大きなキーワード

外国人、高齢者対応はこれからの賃貸経営の大きなキーワード。日本国民の4人に一人が65歳以上という高齢社会で、賃貸市場においても高齢者の存在感が高まっています。高齢単身世帯の3分の1以上が借家に居住されていることから、これからの賃貸経営を考える上で、外国人、高齢者対応は大きなキーワードになっていきます。おりしも賃貸住宅の活用を図る新しい住宅セーフティネット法が10月25日からスタートしました。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います。そしてこれからの賃貸経営で目に留めておきたいのが、賃貸住宅の「進化」です。建物、設備のレベルアップの一方、技術革新も進み、ハイレベルなメカニックスの実用化が進んでいます。現場のIT環境の広がり(参照)

賃貸マーケット情報

あれば便利から必要性の高い設備へ要望が急速に高まっています

留守を置いている時に荷物（宅配物）が届いた場合、その荷物を一時的に収納するボックスがあればどれほど便利か、一人暮らしや共働き夫婦には実感されることと思えます。賃貸住宅入居者向けのアンケートでも、あれば便利、欲しい設備の筆頭に「宅配ボックス」が急浮上しています。事実、賃貸住宅の募集サイトでも「宅配ボックス」付きとして紹介されるケースが増えています。国の方針でも宅配ボックスの設置促進は、再配達削減につながり、「働き方改革の実現」「物流生産性革命の推進」に重要度が高いと捉えています。そのために、共同住宅における宅配ボックス設置部分の容積率規制に係る運用の明確化を図るため「共同住宅の共用の廊下に宅配ボックス等を設置した場合に建築物の容積率算定の基礎となる延べ面積に算入しないものと扱って差し支えないもの」としています。

国も宅配ボックス設置の重要度は高いと捉える

共同住宅における宅配ボックス設置部分の容積率規制に係る運用の明確化を図るため「共同住宅の共用の廊下に宅配ボックス等を設置した場合に建築物の容積率算定の基礎となる延べ面積に算入しないものと扱って差し支えないもの」としています。

宅配ボックスといえば、つい最近までは、あれば便利だがまだぜいたく品といった見方が大勢でしたが、温水洗浄便座同様に、あれば便利から必要度の高い設備となってきました。

「宅配ボックス付き賃貸住宅」



近いうちに、一人暮らしの必需品になるのではないだろうか

幸いなことにスチール製のボックスですから、施工は簡単で、既築の賃貸住宅にも後付け工事は比較的容易なため、スペースを工夫して設置すれば物件の差別化に結びつき、入居者募集にも役立つものです。これから一気に増えるのではないだろうか。

ニュースフラッシュ

9月の貸家の新設着工4か月連続の減少 10~12月見通しにマイナス予測(住団連)

国土交通省が発表した9月の貸家の新設着工は、前年同月比 2.3%減の3万7,521戸で、4カ月連続の減少となっています。

公的資金による貸家は増加したが、民間資金による貸家が減少したため、貸家全体で減少となっています。貸家の今年1月～9月の合計では、前年比1.6%増の31万434戸。

一方、メーカー団体の住宅生産団体連合会が公表した低層住宅に関する10月度の「経営者の住宅景況感調査」結果によると、低層賃貸住宅の平成29年度第2四半期(平成29年7～9月)実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前7月度予測に対し、受注戸数マイナス58ポイント、受注金額マイナス25ポイントと、どちらも4四半期連続でマイナスとなっています。平成29年度第3四半期(平成29年10～12月)見通しの景況判断指数は、受注戸数マイナス13ポイント、受注金額マイナス13ポイントと、前期以上のマイナスを予測する結果となっています。



新時代を迎えた賃貸現場のIT環境の広がり

SNS他AI、IoTサービスの浸透

不動産の賃貸取引において、テレビ会議等のITを活用した重要事項説明「IT重説」の本格運用がこの10月1日から始まりまし



パソコンやテレビ等の端末を利用して、対面と同様に説明・質疑応答を行うIT重説の導入

この間、ネット環境を無視して仲介業務はもとより、賃貸経営

でも物件を紹介するシステムとして、「SNS(ソーシャルネ

入居者へのサービスとともに、賃貸経営の課題にも応えてくれそうです

厳重にガードを固めておく

神奈川県座間市でとんでもない猟奇事件が発生しました。現場はアパートです。こうした事



突発的な事件、事故発生に対する難しさ 賃貸経営のリスク要因に日頃から備える

ことが考えられます。

は打つ手がないというのが実態です。事件も事故も多くが予測

まず第一は、事前に事件・事故発生に対するガードを固めて

の基本ともいえる「優良入居者」を選

た場合、「入居者募集対策」にも

の防犯に気を配り、窃盗やスト

の芽を摘むなど、隙をつくら

た場合、「入居者募集対策」にも

の防犯に気を配り、窃盗やスト

の芽を摘むなど、隙をつくら

た場合、「入居者募集対策」にも



ける人間関係のもつれなどによる複雑な要因によ

よって引き起こされるケースが

多く、座間の事件では入居者との面談も

起きそうなりリスク要因を最低限

に備えて、保険をかけておくこ

とです。賃貸住宅入居者の自殺

犯罪死、孤独死等により貸主が

に加入するなどの日頃から突発的

な事件、事故に対する注意事項

の積み重ねが求められます。

その上で心理的瑕疵に直

た場合、「入居者募集対策」にも

の防犯に気を配り、窃盗やスト



た場合、「入居者募集対策」にも

の防犯に気を配り、窃盗やスト

の芽を摘むなど、隙をつくら

た場合、「入居者募集対策」にも

の防犯に気を配り、窃盗やスト

の芽を摘むなど、隙をつくら

た場合、「入居者募集対策」にも

「登録された利用者同士が交流できるWebサイトの会員制サ

のユーチューブ、日記スタイル

のログがその特徴を生かして

活用されてきただけに利用者が

多いため、手取り早く物件を

紹介したり、入居者向けの連

絡用、賃貸経営に役立つ情報

の入手に広く使われています。

経営のあり方をも変えるAIのサービスメニュー

そして今日、目を離せないのが

インターネットと自動認識や

自動制御のIoT(モノのイン

ターネット)サービス。スマー

トフォン一つを使って、物件の

紹介から下見の案内にVR(バ

イチャルリアリティ)を使い、

気に入って契約に至ればIT重

説まで。そして鍵の受け渡し、



今後、急速に「スマートハウス化」する賃貸住宅

賃貸経営及び賃貸市場において、ITの広がり

は加速度的に進むと予測されます

ちよつと一服



古風ですが、師も走る「師走」を迎えました。仕事に私

今年一年、ありがとうございました 準備万端に新年を迎えたいものです

の回復傾向に弾みがついて

の回復傾向に弾みがついて



情報パック 「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査結果(RSC)

探す際に希望する設備は「バス・トイレ別」「エアコン付」「室内洗濯機置場」がトップ3

不動産情報サイトの運営事業者で構成されている不動産情報サイト

調査は不動産情報サイトの利用実態とその推移を調査するために、

物件を「契約した人」が検索に利用したものは、全年代で「PC」



物件の利用率も依然一定水準を維持しています。

物件を契約した人が検討時に問い合わせた不動産会社数は、「2社」

問い合わせ物件数大幅に減少 消費者の選別の目が厳しくなる

また、物件を契約した人が検討時に問い合わせた物件数は、「6物件



物件数も大幅に減少しており、消費者の選別の目が厳しくな

物件情報を探す際に希望する設備については、賃貸物件では、「バ