



# エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

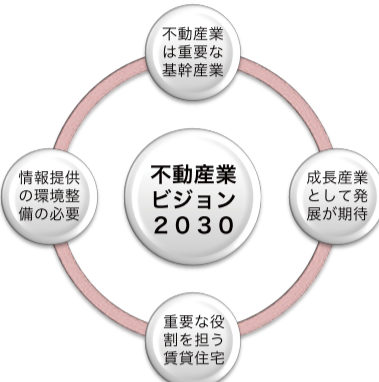
2020年2月号  
管理版URL: <http://www.est-kanri.com>  
売買版URL: <http://www.est-21.com>

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



国土交通省から公表された、「不動産業ビジョン2030」(「不動産業ビジョン2030」)は、向こう10年後の2030年をターゲットにしたビジョンで、策定に当たった基本となる考え方として、不動産業はわが国の豊かな国民生活、経済成長等を支える重要な基幹産業であると明言しています。

## 今後一層多様化する賃貸住宅借り手のニーズ

これからの不動産業のあり方を提言した「不動産業ビジョン2030」が昨年、四半世紀ぶりに策定されました。国の不動産業に取り組む姿勢が盛り込まれています。賃貸住宅はどのように位置づけされているのでしょうか。

過去に策定された中・長期ビジョンと比較して、現在のわが国を取り巻く社会経済情勢は大きく変化している、とまとめられています

過去に策定された中・長期ビジョンと比較して、現在のわが国を取り巻く社会経済情勢は大きく変化している、とまとめられています。また、人口減少、AI・IoT等の進展など社会経済情勢の急速な変化が見込まれる次の10年においても、引き続き、成長産業としての発展が期待されると不動産市場の有望性が強調されています。

また、人口減少、AI・IoT等の進展など社会経済情勢の急速な変化が見込まれる次の10年においても、引き続き、成長産業としての発展が期待されると不動産市場の有望性が強調されています。そして、国民経済における視点から、不動産賃貸業を次のように捉えています。「不動産の『所有から利用へ』の流れやシェアリングエコノミーの台頭等を踏まえ、賃貸不動産に対する借り手のニーズは、今後一層多様化すると考えられる。賃貸住宅は住宅確保要配慮者急増する単身高齢者、外国人などを含む多様な世帯にとって生活の場となっており、民営の賃貸住宅ストックはわが国の住宅ストックのうち約3割を占めている。近年の賃貸住宅の着工動向は、リーマンショック後に大幅に減少したものの、その後増加し、2016、17年は約42万戸程度、2018年は約40万戸となっている。そして、これらの賃貸住宅については、「建設投資を巡るトラブルが多発していることを踏まえ、オ

『所有から利用へ』の流れやシェアリングエコノミーの台頭等を踏まえ、賃貸不動産に対する借り手のニーズは、今後一層多様化すると考えられる。賃貸住宅は住宅確保要配慮者急増する単身高齢者、外国人などを含む多様な世帯にとって生活の場となっており、民営の賃貸住宅ストックはわが国の住宅ストックのうち約3割を占めている。近年の賃貸住宅の着工動向は、リーマンショック後に大幅に減少したものの、その後増加し、2016、17年は約42万戸程度、2018年は約40万戸となっている。そして、これらの賃貸住宅については、「建設投資を巡るトラブルが多発していることを踏まえ、オ

また、人口減少、AI・IoT等の進展など社会経済情勢の急速な変化が見込まれる次の10年においても、引き続き、成長産業としての発展が期待されると不動産市場の有望性が強調されています。そして、国民経済における視点から、不動産賃貸業を次のように捉えています。「不動産の『所有から利用へ』の流れやシェアリングエコノミーの台頭等を踏まえ、賃貸不動産に対する借り手のニーズは、今後一層多様化すると考えられる。賃貸住宅は住宅確保要配慮者急増する単身高齢者、外国人などを含む多様な世帯にとって生活の場となっており、民営の賃貸住宅ストックはわが国の住宅ストックのうち約3割を占めている。近年の賃貸住宅の着工動向は、リーマンショック後に大幅に減少したものの、その後増加し、2016、17年は約42万戸程度、2018年は約40万戸となっている。そして、これらの賃貸住宅については、「建設投資を巡るトラブルが多発していることを踏まえ、オ

ナリが新たに賃貸住宅を供給しようとする際には、市場ニーズや賃料収入の減少等による事業のリスクに関する情報がオーナーに適切に提供される環境を整備する必要があります。向こう10年間の不動産業に対する骨太のビジョン

消費者ニーズを踏まえた情報提供の重要性が高まっています

賃貸住宅は、多様な世帯にとっての住まいの確保といった観点から重要な役割を担っており、賃貸住宅のオーナーは、居住者に良質な居住空間を安定的に提供する責務を負っていることを十分理解する必要があります。全体的にやや硬いイメージを受けるのですが、16名に及ぶ業界の有識者で構成された委員会が取りまとめた内容には、わが国の不動産業界が直面する問題点、今後の課題等が多岐にわたって分析され、指針が示されており、なかなか読みごたえがあります。



消費者ニーズを踏まえた情報提供の重要性が高まっています

## アパート・マンションの総合コンサルティング

不動産や税金のこと、お気軽に何でもご相談ください

エストハウジングだからできる安心充実「10のコト」

- 1 空部屋の入居者さんを紹介してほしい
- 2 新居・自宅を購入したい
- 3 もう1棟物件を購入したい
- 4 いくらで売れるか査定してほしい
- 5 物件の買換えを検討したい
- 6 相続や法律の事も合わせて相談したい
- 7 修繕の相談にのってもらいたい
- 8 隣地境界線や道路境界線が分からない
- 9 所有している物件が遠方で困っている
- 10 専門の税理士さんを紹介してほしい

★スタッフ一同一生懸命頑張ります!お気軽にお問合わせください

### 「E-HOUSE川口」

満室時月間賃料 290,000円  
×12カ月=3,480,000円  
(満室時想定年収)  
満室時利回り 7.4%



#### <物件概要>

- ◆埼玉高速鉄道「川口元郷駅」より徒歩13分
- ◆遊歩道に近く、住みやすい住環境です
- ◆平成29年2月新築・築浅物件
- ◆1K×6戸◆現在全室入居中(令和2年2月1日現在)
- ◎主な設備:テレビドアホン・2点式UB・ミニキッチン・ウォッシュレットトイレ
- ★★収益不動産のご購入・ご売却何事もご相談ください★★

※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。

## (株)エストハウジング

埼玉県知事免許(6)第17284号  
〒333-0801 川口市東川口3-1-4

048-290-3100

048-290-3101

### 投資用1棟アパート

価格 4,680万円

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| 最寄駅                     | 武蔵野線・埼玉高速鉄道「川口元郷駅」徒歩13分 |
| 構造                      | 木造合金メッキ3階建              |
| 完成年月                    | 平成29年2月 築               |
| 【物件所在地】<br>川口市元郷3丁目23-1 |                         |
| 土地面積                    | 71.99㎡(21.7坪)           |
| 建物面積                    | 延床面積97.68㎡(29.5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                    | 工業地域                    |
| 建蔽・容積                   | 60%・200%                |
| 現況                      | 賃貸中                     |
| 引渡し日                    | 相談                      |

- 備考
- 北東側公道8mに面す
- 公営水道・本下水・プロパンガス
- 現況にてのお引渡しとなります

○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

定休日:毎週水曜日・第1・第3火曜日

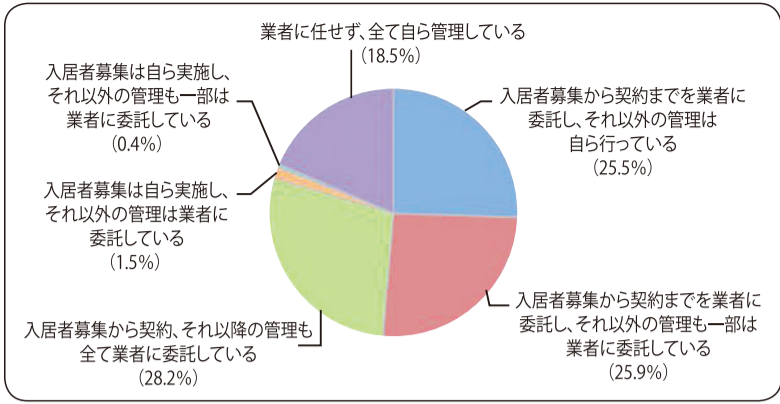
■取引態様:媒介

<http://www.est-21.com>

「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」

「全て自ら管理している」は2割程度

賃貸住宅管理業務に関する調査結果が国土交通省から昨年12月発表されました。賃貸経営における「管理業務」の実態が詳細にまとめられています。



出典：国土交通省「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」より

この調査は、賃貸住宅の所有者の家主から委託を受けて賃貸住宅の管理を行う「受託管理」、家主から賃貸住宅を借り上げて入居者に転貸する「サブリース」における実態を把握するため、賃貸住宅管理業者・家主・入居者それぞれに対して実施されたものです。

それによりますと、家主が所有している賃貸住宅の管理方法としては、「業者に任せず、全て自ら管理している」が全体の約19%にとどまる一方、「入居者募集から契約、それ以降の管理も全て業者に委託している」、または「入居者募集や契約、それ以外の管理業務の一部を業者に委託している」が合わせて約82%を占めているのが分かりました。8割を超える家主が管理



また、家主が所有物件の購入等にあたり、資金調達の方法としては、「金融機関からの借入れ」が約34%、「預貯金、有価証券売却代金、退職金」が約24%で、借入れの割合としては、物件購入価格の「7割程度」が約19%、「8割程度」が約18%、「9割程度」が約17%、「全て（10割）」が約16%ということです。

「管理業務は苦情対応・敷金精算・原状回復」が8割程度に達していることが、家主の賃貸経営に関する知識の習得方法は、「インターネット（SNS等）」による情報収集が「セミナーや不動産投資スクールへの参加」「友人・知人からの情報提供」などで、知識の習得

に前向きな姿勢が表れています。受託管理業者に委託している管理業務としては、「入居時の契約支援（契約時の管理内容の説明等）」「賃貸借契約の更新」「敷金精算・原状回復」の割合が高く、一方、家主自ら実施している管理業務として割合が高いのは、「修繕積立金の管理」。

ところで、受託管理業者に管理業務を委託している理由としては、「契約更新・終了時のトラブルをなくしたいから」「自身の賃貸契約および管理に関する専門知識が不足していると感じるから」がそれぞれ5割程度と、やはり合理的な実務を評価しています。また、賃貸住宅管理業者が実施する管理業務としては、受託管理・サブリースいずれの場合においても、「苦情対応」「敷金精算・原状回復」「契約更新」が8割程度を占めています。

一方、入居者が経験したトラブルとしては、「水漏れや設備の故障等修繕の必要性が生じた際、対応に著しく時間がかかった」や「入居者同士でのトラブルが発生した」などがあります。

去となりかねません。国土交通省の「住宅市場動向調査」（平成30年度）によりますと、民間賃貸住宅入居世帯の約32%は、賃貸住宅に関して困った経験を持つといえます。耳が痛いので

して困ったことに誠意をもって応えるということに尽きるのではないでしょうか。入居者に対する顧客満足度の向上は、賃貸経営を安定させるための必須の課題といつても過言ではないかもしれません。

賃貸経営の要は優良入居者の取込み

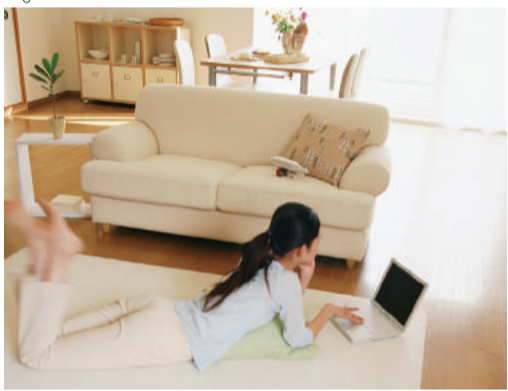
長く入居していただける入居者ほどありがたいものはありません。少しでも長く入居してもらえればそれだけ収入が安定に直結します。賃貸経営の肝心要は、優良入居者の取込み、

多くの入居者は目移りして、現在の住居に関して何らかの不満を抱えがちです。環境、設備、間取り、入居者間のトラブル等々。そしてこんな風に見えるのは、他にもっといいのがあるのでは。・。気も移ろい、結局退

すが、こうした入居者の切実な声をきっちり聴くことも必要と考えます。ではどうすればいいかといえ

ば、入居者が生活するにおいて不便となる点を排除して、快適に暮らせる環境を提供する、そ

め、きっちり書面等を確認して契約すること。これが詰まるところ、安定経営に通じる最善の策と考えます。



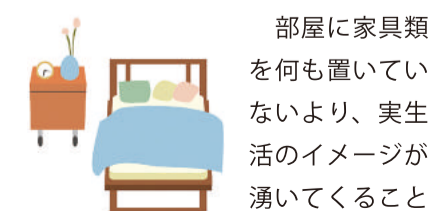
部屋に家具類を何も置いていないより、実生活のイメージが湧いてくること

情報パック 内覧者への訴求力が強い「ホームステージング」

住んでいるような部屋の様子を演出して入居後の実生活のイメージを高めます

賃貸・売買の物件の内覧時に、部屋に家具や敷物を配置して、居住空間を演出する「ホームステージング」手法が広がっています。

ホームページなどで物件を紹介する際、室内・外観の写真を多用することはよく知られていますが、そこから一歩進めて、リビングや居室に家具やカーペット、あるいは照明器具を取り付けて、あたかも住んでいるような空間を演出して、それを入居希望者に見せたり、写真を撮影して物件紹介に使うというものです。



から、内覧者への訴求力が強いとされています。分譲マンションのモデルルームのコーディネートに相当するもので、これを賃貸住宅にも応用しようという発想です。

ちょうど昨年12月、(一社)日本ホームステージング協会がホームステージングの実態調査の結果を「ホームステージング白書2019」として公表しましたが、その中で「ホームステージングを導入した場合、賃貸契約までの時間についても大幅に短くなった、わずかに短くなったを合わせると85%以上」としています。

サービスの内容によってかかる経費が違います

ホームステージングを行うには家



具類のレンタル料や写真撮影などの経費がかかります。サービスの内容によって金額が違ってきます。

賃貸住宅の内覧では早くから、部屋に造花でもいいので花を飾ったり、スリッパを用意して入居希望者を温かく迎えることが契約を促進すると見られてきました。ホームステージングはこれをさらに発展させたものですから、経費はかかってもそれなりの効果は期待できると見られます。

ホームステージングに関心のあるオーナー様は、弊社担当者にご連絡ください。

ちよつと一服



昨年1年間の訪日外国人客数は前年と比べて2.2%増の3188万人だったと公表されました。平成24年以降、最小の伸び幅らしいのですが、それでも8年連続の増加で、2年連続して3千万人を突破し、日本の社会に大きな影響を及ぼしています。

確認にご連絡させていただきます 携帯電話は必ずお持ちください

活動に好影響を与えていることはよく知られていますが、それだけに、インバウンド需要を単なる観光市場といった捉え方ではなく、経済活性化の活路とさえ位置付けられるのです。



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。