



エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■2020年7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



コロナ禍の影響によって賃貸仲介現場では、物件説明、内見、契約といったサービスのオンライン化要望の声が強まっています

今の時期、楽観的な予測はそうそう見つかりませんが、需要を喚起して、これからの早期のV字回復に期待したいものです。賃貸住宅関連では、アパート・マンションの賃貸住宅をお客様にご紹介する店頭での案内が原則でしたが、消費者の非対面ニーズの高まりによって、従来からのソーシャルネットを使ったサービス

Web接客と工夫を凝らした対面接客の仲介業務が一般化
新型コロナウイルスの影響を受けてオンラインサービスの多様化が進んでいますが、部屋を紹介するプロセスにおいてネットワークサービスの拡充がさらにスピードアップしそうです。重要事項説明をスマホやパソコンを使って実施する「IT重視」もよく知られており、導入から3年が経ち、これまでの利用頻度がさらに進むとみられます。今後はインターネット、スマホを利用し、VRゴーグルを装着したWeb接客と工夫を凝らした対面接客を交えた仲介業務が一般化するとみられます。最近発表された報道により、ロックチェーン技術によって、物件検索から賃貸契約、入居手続きまでをPC、スマホで完結できるシステムの実用化が遠くないところまで進みました。コロナ禍が賃貸市場のあり方を大きく変える起爆剤となっているようです。オンラインサービスの動向をまとめた2面の「不動産テック」と「テレワーク」の記事も参照してください。

住居確保給付金のご案内
休業等に伴う収入の減少により、住居を失うおそれがある方々について、原則3ヵ月、最大3ヵ月、家賃相当額を自治体から家主さんに支給します。

申請できる方は
雇用・廃業から2年以内の方

令和2年4月20日以前
雇用・廃業から2年以上または休業等により収入が減少し、住居を失うおそれがある方

4月30日からはさらに使いやすく
ハローワークへの求職申込みが不要に

住居確保給付金申請のご相談は最寄りの自立相談支援機関まで

最長9ヵ月分の賃貸住宅の家賃が支払われる「住居確保給付金」の申請が各地で続いています

その景気の見通しについて、内閣府が6月8日に公表した、景気の指標となっている「景気ウォッチャー調査」は、「新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるものの、悪化に歯止めがかかりつつある。先行きについては、厳しさが続くものの、持ち直しへの期待がみられる」と

染の第2波、3波に備える動きは一段と強くなっています。6月12日には、売上げが大幅に落ち込んだ中小企業や個人事業主を対象に、テナント賃料を最大で600万円を給付する、「家賃支援給付金」が盛り込まれた第2次補正予算案が可決、成立しました。これでコロナ終息後の市場の回復に弾みをつけたいところです。

コロナ禍を契機に賃貸仲介業務にも各部門で大きな変化の兆し

ネットワークサービスの拡充がスピードアップ

新型コロナウイルスの感染再拡大に備える中、経済活動が徐々に再開しています。賃貸住宅市場におきましても、従来の発想にとらわれずに消費者の多様なニーズに応えるデジタル化への動きが急ピッチです。賃貸経営が直面する問題点などを取り上げてみました。



withコロナの時代をどう乗り切っていくかが懸案となっています

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」

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

「エクセルコート第2浦和」

＜物件概要＞
 ♥6階南東角部屋
 ♥陽当たり・通風良好
 ♥専有面積69.92㎡
 ♥現在、83,000円で賃貸中
 ♥埼大通りに近く、買物便良好です

月間賃料 83,000円
 ×12ヵ月=996,000円
 (満室時想定年収)
 満室時想定利回り…8.44%

定期利回り **8.44%**

LIFE INFORMATION
 スーパー魚悦…約600m ロチャース…約810m
 ヤマダ電機…約300m 上大久保中学校…約620m

投資用区分マンション
 価格 1,180万円

最寄駅	JR埼京線「南与野」駅 バス6分「大泉院通り」停 徒歩1分
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 8階建6層部分
完成年月	昭和62年7月 築
【物件所在地】	さいたま市桜区大字上久保689-1
専有面積	69.92㎡ (21.15坪)
土地権利	所有権
用途地域	第二種中高層住居専用地域
管理会社	日本ハウズイング株式会社
管理形態	全部委託 管理方式 通勤
管理費	7,060円/月
修繕積立金	15,380円/月
現況	賃貸中
引き渡し日	相談

備考
 ○総戸数65戸 ○組合費100円/月
 ○駐車場要確認(9,000円/月)
 ○EV・東京電力・東京ガス・公営水道・本下水
 ○ペット飼育可(要届出、負担金等有)
 ○楽器使用可(時間規定有)
 ○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

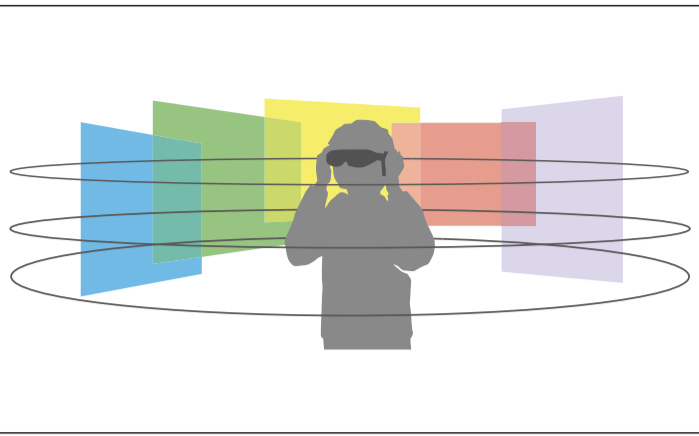
※現況が異なる場合は現況優先させていただきます。 ※利回りは(満室時年間賃料÷物件価格)の単純利回り、年間経費は考慮されていません。また満室時年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

株式会社エストハウジング TEL:048-290-3100 FAX:048-290-3101
 埼玉県知事免許(6)第17284号 WEB: <https://www.est-21.com>
 〒333-0801 川口市東川口3-1-4 定休日: 第1・3火曜日、毎週水曜日 取引態様: 媒介

これからの賃貸経営を支援する「不動産テック」

コロナ禍の環境変化に役割を果たす

賃貸経営に関連して、最近とみに目にする機会が増えているのが「不動産テック」。「不動産とテクノロジーの融合」を意味する不動産テックと賃貸経営の関りをまとめてみました。



契約処理、VR内覧などの仲介業務支援にますます新技術が使われる模様

不動産テックとは、「テクノロジーの力によって、不動産売買、賃貸、投資の新しい仕組みを生み出したり、従来の商慣習を変えようという取り組みのことで、『不動産』と『テクノロジー』を掛け合わせた造語」(フリー百科事典・ウィキペディア)と、説明されている通り、最先端のテクノロジー(科学技術)を活用して不動産に関するサービスを展開するというものです。

サービス領域は、AI(人工知能)を利用した物件提案やIoTを利用したスマートロック、防犯カメラ、VR(バーチャルリアリティ)を利用した内覧システムなど幅広く、高機能化のスピードには目を見張るものがあります。

非対面化がより強く求められ、不動産テックに大きな期待が寄せられています。ここ10年の間に不動産市場において、ITの広がりは目覚ましく、賃貸市場においてもインターネット、スマホの利



賃貸住宅の情報提供に、「不動産テック」サービスは欠かせないものとなってきました

があります。

さらに、技術革新が進み、ハイレベルなメカニックスの実用化が進んでいます。とくに、IT重視の本格運用を機に、賃貸現場のIT化が加速しています。コロナ禍によって私たちが取り巻く生活環境は一変するとともに、賃貸経営の環境も変化を余儀なくされたことから、不動産テックを活用したサービスが脚光を浴びているのです。

非対面化がより強く求められ、不動産テックに大きな期待

しかし、賃貸市場でも非対面の要望が強くなり、コロナ禍対策として、できるだけ接触を抑えた業務が求められます。そこで浮上するのが、集客から契約業務における、Webなどを導入したテ

用拡大が契機となって次々と新技術が登場しています。賃貸住宅の性能向上及び賃貸経営の環境整備に大きな役割を果たしているのは、よく知られている通りです。賃貸経営を支援する不動産テックについては、インターネットを通じて早くから使われてきました。中でも顧客のニーズとして、インターネット・WiFiの人氣が高く、設備の取り付けに工夫をした実績を持ちます。この後、スマホを利用したカギの管理が進んでいたところにコロナ禍によって、VRを含めたIT化の実用化が急浮上しているのです。

「令和元年度土地問題に関する国民の意識調査」

「令和元年度土地問題に関する国民の意識調査」の結果が国土交通省から公表されました。全国の20歳以上の男女3,000人に、土地・住宅に関する考えを面接してまとめたものです。調査結果の要点をまとめてみました。

土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産であるかに対して、「そう思う」と答えた割合が27.1%、「そうは思わない」が45.3%、「どちらともいえない」が21.4%となっています。「そう思う」は前年度から5.5ポイント低下し、初めて30%を下回って過去最低となった一方、「そうは思わない」は前年度から5.9ポイント上昇し、過去最高となっています。

不動産取引時に参考している情報については、「知人・友人の話」が26.8%、「不動産会社の広告(チラシ、新聞広告等)」が24.3%、「不動産会社等のホームページ」が23.9%と高く、「不動産の情報誌」(21.9%)、「不動産会社や展示場を訪問して得る情報」(20.8%)が続いています。

価格以外に周辺の公共施設等の立地状況・学区情報を参考に「わからない」と答えた者の割合は16.2%。前回の調査結果と比較してみると、「地価公示、都道府県地価調査」「路線価、固定資産税評価額」がそれぞれ5ポイント低下しているが、概ね大きな変化は見られません。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

〈短期連載〉「テレワークと賃貸経営」導入進み、次代の賃貸経営の鍵を握る

多様な働き方として、政府においても普及拡大に向けた環境整備、普及啓発を推進しています。それが新型コロナウイルス感染症拡大とともに、急激な広がりを

お客様と入居に向け話が具体的に進んで、物件説明(下見案内)、契約手続き、ガス・電気などの生活インフラの契約を経た後も、入居後のクレームや設備の不具合が発生すれば面談等の濃厚接触が起きてきます。

レワークの本格化です。まだWebやテレワークで賃貸関連の契約全てが完結する技術が確立されてはいませんが、日進月歩の世界ですから、集客・契約までの業務がワンストップで

次代の賃貸経営の鍵を握るのは、テレワークではないでしょうか。



仲介・管理会社が情報通信技術を活用したテレワークのつながりで一層密になると考えられます。現在のスマホなどを使った物件確認・内見予約・カギの受け渡し・申し込み・重要事項説明・契約といった一連の業務がテレワークでシステムタッチに完結するものです。

情報パック

不動産取引時に参考になっている情報は不動産会社の広告、ホームページが多い

「令和元年度土地問題に関する国民の意識調査」の結果が国土交通省から公表されました。全国の20歳以上の男女3,000人に、土地・住宅に関する考えを面接してまとめたものです。調査結果の要点をまとめてみました。

土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産であるかに対して、「そう思う」と答えた割合が27.1%、「そうは思わない」が45.3%、「どちらともいえない」が21.4%となっています。「そう思う」は前年度から5.5ポイント低下し、初めて30%を下回って過去最低となった一方、「そうは思わない」は前年度から5.9ポイント上昇し、過去最高となっています。



不動産を買ったり、売ったりする際に、価格以外の情報に関して、主にどのような情報を参考にしたかについては、「周辺の公共施設等の立地状況・学区情報」が50.8%と最も高く、以下、「ハザードマップ等の災害に関する情報」(35.4%)、「住宅の維持保全に関する情報」(18.4%)、「過去の取引履歴」(17.2%)などとなっています。

価格以外に周辺の公共施設等の立地状況・学区情報を参考に

「わからない」と答えた者の割合は16.2%。前回の調査結果と比較してみると、「地価公示、都道府県地価調査」「路線価、固定資産税評価額」がそれぞれ5ポイント低下しているが、概ね大きな変化は見られません。



不動産を買ったり、売ったりする際に、価格以外の情報に関して、主にどのような情報を参考にしたかについては、「周辺の公共施設等の立地状況・学区情報」が50.8%と最も高く、以下、「ハザードマップ等の災害に関する情報」(35.4%)、「住宅の維持保全に関する情報」(18.4%)、「過去の取引履歴」(17.2%)などとなっています。

ちよつと一服

サブリースに関するトラブル防止のため、「賃貸住宅の管理業務等」の適正化に関する法律案が6月の国会で採決され、成立しました。1年以内に施行されます。サブリース業者を初めて規制する法律で、サブリース業者に対し、勧誘時に故意に事実を告げず、不実を告げる等の不当な行為を禁止し、サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の締結前の重要事項説明を義務付けています。賃貸住宅の管理業務を巡るトラブルが発生するケースが増え、とくにサブリースに関連して、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが起きていることから、法制化が進んでいます。

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が成立

だもです。また、サブリース業者による賃貸住宅経営の勧誘を行う者についても、契約の適正化のための規制の対象となります。このほかにも、賃貸住宅管理業に係る登録制度が創設され、賃貸住宅管理業者を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付けられます。今年春のシーズンが近づき、夏の間にも建物にも厳しい夏、コロナに気取られ、仕事に打ち込んで参りたいと思えます。

(※) 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。