

EST INC.

エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■2017年3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!



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

執行人

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2丁目88番地
大野ビル 4F

TEL: 048-650-6770



金融機関のローンに対する姿勢にも、ここへ来てやや変化が出始めているようです。これまでの賃貸投資に対する一つの反動でしょうか

金融機関のローンに対する姿勢にも、ここへ来てやや変化が出始めているようです。これまでの賃貸投資に対する一つの反動でしょうか

金融機関のローンに対する姿勢にも、ここへ来てやや変化が出始めているようです。これまでの賃貸投資に対する一つの反動でしょうか

日本銀行が1月16日に開催した支店長会議に向けて収集した情報をもとに、公表されたのが地域経済報告の「さくらレポート」。

日本銀行が1月16日に開催した支店長会議に向けて収集した情報をもとに、公表されたのが地域経済報告の「さくらレポート」。

日本銀行が1月16日に開催した支店長会議に向けて収集した情報をもとに、公表されたのが地域経済報告の「さくらレポート」。



やはり安定した家賃収入が投資家から好感され、賃貸経営の人気の高い理由とされています

地域の賃貸需要が新設を支えているが需給に緩みも

日本銀行・地域経済報告「さくらレポート」に見る最新賃貸住宅事情

「各地の貸家入居需要の実情」

賃貸マーケット情報



地域の実需に応える賃貸住宅の建設も、当然数多いのです

「最近では、京都市の長期滞在や居住を希望する府外在住の富裕層やリタイア層が、セカンドハウス目的に京都市内中心部の高価な物件を借りるケースがみられています。」(京都)。「自然が豊かな北杜市や河口湖周辺では、50〜60歳の県外の顧客が、セカンドハウスとして賃貸物件を契約し、週末の滞在に利用するケースが増えています。」(甲府)。

「長崎県は、全国に比べて人口減少が急速に進行しているが、都市部および周辺地域に限れば、1人世帯を中心に世帯数が増加していることを背景に、強い貸家需要がある。」(長崎、新潟、下関)。「宮崎市を中心に、利便性の高い都市部に周辺郡部から人が移り住む動きがみられており、これが貸家需要の増加に繋がっている。」(鹿児島、松山、高知ほか)。

「長崎県は、全国に比べて人口減少が急速に進行しているが、都市部および周辺地域に限れば、1人世帯を中心に世帯数が増加していることを背景に、強い貸家需要がある。」(長崎、新潟、下関)。「宮崎市を中心に、利便性の高い都市部に周辺郡部から人が移り住む動きがみられており、これが貸家需要の増加に繋がっている。」(鹿児島、松山、高知ほか)。

相続税の節税効果等を考慮すると総合的にみれば貸家を建てた方が得

平成28年1年間の貸家の新設着工過去8年で最も多い戸数

国土交通省が発表した貸家の平成28年1年間の新設着工は、前年比10.5%増の約42万戸で、5年連続の増加。19年以降、過去8年で最も多い着工戸数となっています。

28年1年間の新設住宅着工は、持家、貸家、分譲住宅が増加したため、全体で前年比6.4%の増加の約97万戸となっていますが、貸家の割合が大きく、全戸数のうち43%を占めています。

貸家新設の全国的傾向ですが、三大都市圏で見ると首都圏が前年比10.1%増、近畿圏が9.5%増、中部圏が9.6%増、その他地域が11.5%増と、大都市圏を始め、全国的に軒並み大幅な伸びを見えています。

都道府県別に見ても、全国で前年比、落ち込んでいるのは岩手、宮城、福井、和歌山の4県のみで、残り総ては増加。中でも福島、富山、長野、徳島は30%を超え、青森、新潟、山梨、奈良、鳥取、島根、熊本は20%台の伸びとなっています。その他にも千葉、東京、大阪、兵庫など16道府県が10%台の増。



ニュースフラッシュ

住宅確保要配慮者の入居円滑化の新制度

空き家活用で住宅セーフティネット強化

賃貸住宅の活用を図る「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」が閣議決定され、実用化に向けて動き始めました。賃貸市場の広がりが期待されます。



住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県に登録します

新法案の背景には次のような事情があります。高齢者、低所得者、子育て世帯、障害者、被災者などの住宅の確保に、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。

この他にも人口減少が加速する中で、公営住宅の増加が見込めないことや空き家、空き室を活用する方策として期待されています。そのために、「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」が2月3日に閣議決定されました。国土交通省のデータによりま

す、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。例えば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22万人と見られています。

また、若年層の収入はピーク時から1割減少し、一人親世帯の収入は夫婦二世帯の43%など、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。そのため空き家等を活用して、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狙いです。

今秋、制度の運用をスタート新しいマーケットに期待
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、各自自治体が物件情報を提供する仕組みです。現在



はまだ0戸の登録戸数を平成32年度末に、17万5千戸確保する計画。およそ3年間で17万5千戸の登録戸数を確保するため、平成29年度の予算案で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居住支援協議会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。これから法案や予算を整備して、今秋には制度の運用をスタートする方針ですが、運用が本格的に稼働すれば、賃貸住宅の新しいマーケットが見込まれ、期待が寄せられています。

デフレ解消後の賃貸経営の優位性
今月は少し視点を変えて、資産運用と賃貸経営について考えてみたいと思います。
賃貸経営を始める理由の一つに、まとまった遊んでいる土地の有効活用があります。土地活

インフレに備えて賃貸経営の安定を図ることは理にかなった資産運用



賃貸経営ワンポイントアドバイス

用の一環として取り組む事例が数多く見られます。それに相続税対策が加わって、賃貸経営は土地活用、資産運用のベストプランと広く認識されています。確かに高入居率

持続的な経済成長の実現を打ち出しています。日本銀行のホームページには、平成25年1月に、2%の「物価安定の目標」が掲げられ、消費者物価の前年比上昇率を2%と定め、これを実現する早期の達成を期しているのですから、何らかの結論が出ると思われますが、要は2%のインフレが実現すれば、



賃貸経営が魅力あるからこそ各地で激戦状態となつています。それだけに経営の安定化を実現したいのです。

一筋縄ではいかないでしょうが、国全体が「量的・質的金融緩和」を打ち出し、導入から拡大、さらには「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」が、

手持ちの現金や預貯金が目減りするという事です。そこで生きてくるのが、時々相場にスライドする賃料収入が見込まれる賃貸経営の優位性です。今のところまだピンときませんが、将来のインフレに備えてこれから先の足場を固めるためにも、賃貸経営の安定を図ることは理にかなった資産運用となります。

新築1棟売アパート

価格	3,750万円
最寄駅	埼玉高速鉄道「新井宿駅」徒歩5分
構造	木造サイディング2階建
完成年月	平成29年2月末 完成
【物件所在地】	川口市桜町3-15-8
土地面積	72.67㎡ (21.9坪)
建物面積	延床99.92㎡ (21.1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種中高層住居専用地域
建築・面積	70%・100%
現況	全6戸 4戸賃貸中
引き渡し日	相談
備考	○角地 北西側公道3.9m・南西側公道3.7mに面す ○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。

ちよつと一服

アパート・マンションを供給する建設会社団体の住宅生産団体連合会（住団連）から「平成28年度第4回住宅業況調査報告」が、それにより公表されたが、それによりまず、低層賃貸住宅経営者の平成28年10月12月における供給意欲度は、全国的にほぼ変わらなうとしています。前四半期に比べて同様の実績は全国平均で、「減少」が10%から4%に減少したが、「増加」も13%から19%に増え、東北、関東、中部、近畿、中国、四国エリアで空室率が増加している、としています。

賃貸経営者の供給意欲度はほぼ変わらず 低層賃貸住宅市場に変化の兆し（住団連）

建設会社は市場のニーズを捉えるのに見学会、イベント等の来場者数や引き合い件数、空室率、金融機関の融資姿勢を常にチェックしていますが、公表された昨年10月12月の実績から、低層賃貸住宅市場に変化の兆しが見え始めたといえそうです。しかし、29年1～3月の受注戸数の予測では、28年10月12月の実績に対し、全国平均で総受注戸数がプラス16ポイント、総受注金額がプラス11ポイントを予測しています。

【物件概要】
■ 埼玉高速鉄道「新井宿駅」より徒歩5分
■ 西友…徒歩5分
■ 埼玉中央病院…徒歩5分

◆平成29年2月末 完成
◆1K×4戸（洋室6.1帖）
◆主な設備：浴室乾燥機・シャワートイレ・バストイレ別



※実況が異なる場合は販売開始後とさせていただきます。また高層マンションは、あくまでも販売または賃貸のみのものであり、得意に任せて賃貸に供す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
募集職種：媒介
http://sale.est-21.com