

EST INC.

エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■2018年1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

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



政府、シンクタンク等から発表される経済調査の結果は「良い」とする見方が多いだけに、その好調さを賃貸経営においても維持したいものです

景気動向調査（全
国）結果では、2
017年11月の景
気DIは前月比
0・9ポイント増
の50・0で、調
査開始以来2番
目に高い水準と
なり、業界別の
不動産の投資
目的や開発目的
の案件の問い合わせ
が増えている（不
動産代理業・仲介）



博報堂の生活総合研究所が発
表した今年の動向についての調
査「2018年生活気分」では、
2018年の景況感について、
景気、家計の予想は3年連続で
「悪くなる」が減少、「変わらな
い」が増加し、世の中よりも、身
の回りの楽しさが多くなること
を期待する、としています。
内閣府が発表した2017年

7・9月期のGDP成長率の改
定値は、前期比0・6%増、年
率換算で2・5%増となつてお
り、速報値の前期比0・3%増
、年率1・4%増から上方修正さ
れました。
また、国土交通省の2017
年第3四半期・主要都市の地価
動向「地価L O Kレポート」
では、上昇地区の割合が高水準
を維持している主な要因として、
「三大都市圏を中心に空室率の
低下等オフィス市況は好調な状
況が続いていること、大規模な
再開発事業の進捗、訪日客によ
る消費・宿泊需要が引き続き高
水準、金融緩和等による良好な
資金調達環境が相まって不動産
投資意欲が引き続き強い」と捉
えており、現在の不動産市場の

「金融機関の不動産向け融資が
安定している」（建物売買）、「賃
貸需要は増加傾向にある」（不
動産賃貸）と好調さが目立って
います。
**今年、注目を集める民泊事業
新住宅セーフティネットなど**
前号の12月号で今日の賃貸市
場を取り巻く主な出来事として
「曲がり角迎える賃貸住宅の新
設とその影響」「民泊事業の本
格化」「民法の改正」「新住宅セ
ーフティネットの広がり」「外
国人と高齢者の存在感高まる」
「IT環境の目覚ましい進化」
などを挙げました。
これは年が明けて新年を迎え
ても当然継続されるもので、中
でも「民泊事業」「新住宅セーフ
ティネット」「外国人・高齢者対
応」が今年、注目を集めると予
測されます。



今年もインバウンド需要が、不動産ニーズに影響を投げかけるようです

今年、節目の一年になると予測される賃貸住宅市場

景気動向を背景に依然好調が目立つ不動産の市場環境

民泊事業は賃貸業界の空気と
して大半が慎重な姿勢で、当面
民泊サービスの本格的な動きは
見込まれていませんが、今年、
違法民泊の罰則関連の法令が整
備されると、合法的民泊の動向
にも変化が生じることも考えら
れます。在留外国人の増加、高
齢者の定着、住宅の確保に配慮
を要する方達の受け入れにも今
年は節目の一年になるのではな
いでしょうか。

ニュースフラッシュ

部屋選びの条件に強い関心示す 「防犯(セキュリティ)」設備

首都圏のワンルームに単身入居している未婚の
20・30代の社会人を対象に、(株)FJネクストが
実施した「ひとり住まいの安心・安全意識」アン
ケート結果によりますと、部屋選びの条件に「防
犯(セキュリティ)」の関心が強いことが浮き彫
りになりました。

部屋選びで、部屋仕様や立地条件が同等な場合、
「セキュリティ」と「家賃」のどちらを重視する
かに対して、家賃重視派が約7割で、女性はセキュ
リティ重視派が約4割となっています。やはり
部屋探しの決め手の第一は家賃ですが、セキュ
リティにも強い関心を見せています。それも男女
別、年代別でやや違い、男性は家賃重視派が約8
割を占め、女性は約6割となっています。

部屋のセキュリティ設備で、これだけは欠か
せないもののトップ3は女性の重要
度が高い「モニター付インターホン」
「ドアチェーン」「オートロック」で、
4番目が「ドアスコープ」。また、約
3割が最寄りの交番の場所を「把握
していない」となっています。



「ビットコインで家賃支払い」



ビットコインでの支払いが現実化すると、賃
貸経営も大きな変化に直面することに

ビットコインでの支払いが現実化すると、賃
貸経営も大きな変化に直面することに
あっても、即家賃の支払いに使わ
れるほど一般的に浸透していない
ので、今日、明日どうこうといっ
た動きはありませんが、時代の動
きは速く、すでに東京都内で不
動産仲介手数料のビットコイン決
済を開始した事例が見られます。
こうしたことから今年は、賃貸
住宅市場にも「ビットコインでの
支払い」が現実のものとして広ま
り始め、そう遠くない時期に、賃
貸借契約書の特約に「ビットコ
イン支払い可」と記載される日が
来るのではないのでしょうか。

賃貸マーケット情報

「ビットコインで支払い」が賃貸住宅市場にも
決済手段として実用化に向けて踏み出す動き

インターネット上の仮想通貨
ビットコインでの決済対応がジワ
ジワ広がっています。電気代、ガ
ス代、携帯電話といった公共料金
に合わせて、家賃の支払いにビ
ットコインが使われる時代を迎え
ようとしています。
ビットコインを使った家賃の支
払いは、まだ現実的ではありません
が、夢物語というほどでもなく、
今年は賃貸における決済手段とし
て、実用化に向けて踏み出される
のではないのでしょうか。

家電量販店のビックカメラが昨
年末の年末商戦から、決済の上限
を決めて全店でビットコイン決済
に対応するといったニュースが流
れた。

動きの速い時代の影響を受け
決済における使用が現実化

いくらビットコインの部分が明確で
あっても、即家賃の支払いに使わ
れるほど一般的に浸透していない
ので、今日、明日どうこうといっ
た動きはありませんが、時代の動
きは速く、すでに東京都内で不
動産仲介手数料のビットコイン決
済を開始した事例が見られます。

小さな積み重ねが賃貸経営の足腰を強くさせる

「満室経営」の実現を図るプランとは

新年を迎えた年の初めこそ、「満室経営」の実現を具体的なものとして考えてみたいものです。ではどうすれば満室経営が実現するのでしょうか。方法を探ってみました。



「満室経営」を実現するためには入居率そのものを高めなければなりません。所有している物件に対して入居者が入る部屋数の割合となる入居率こそ、賃貸経営にとって損益の採算ラインの基準となるものです。入居率100%が満室経営ですから、100%に近い率を維持するのが賃貸経営の本来の姿となるはずです。

それでは満室経営実現のため、入居率を高めるために取り組みたいポイントをまとめてみます。まずは、必要とされる補修・修繕はやはり早め早めに実施しておきます。そしてとくに経費

もかからない清掃を徹底して建物・敷地内の美観を保ちます。清掃の徹底と建物の補修・修繕は

基本的なことですから、きっちり押さえておきたいところです。

人気の広がりを見せるDIY（日曜大工）の導入で入居選択の関口を広げる。入居者の必需品となつていいるインターネット利用を考え、WiFiを設置しておきます。DIYはアイデアで、WiFiは必需品のとなつていますが、意外に浸透している物件が少ないのです。

最新の業界情報に常に接して 流行りのトレンドを理解

加速度的に進む高齢社会のニーズを読んで、長期入居が期待できる高齢者入居に対応する。そして、ますます増える外国人入居者及び住宅確保要配慮者にもこだわらない姿勢で臨む。新たな住宅セーフティネット法がスタートしました。多様化する入居者の受け入れ環境が整いつつあります。

無理のないリフォームを計画する。補修・修繕ではカバーできないところは、予算を絞ったリフォームも視野に入れてはいかがですか。また、常に入居者

満室経営

小さなプランの
積み重ねと実行で
入居率を高めます



の気持ちを汲んで、長期入居者の妨げとなる阻害要因を取り除いておきます。

そして、仲介・管理会社との連絡を密にして、敷金、礼金、フリーレント等の入居一時金の条件を臨機応変に活用する。最新の業界情報に常に接して流行りのトレンドを理解します。

このほかにも立地条件や予算に即した方策は考えられますが、とりあえずこうしたプランは実行したいところです。結局は小さな積み重ねが賃貸経営の足腰を強くさせるのではと考えます。

基本は「入居者満足」度を高める

新年を機に、賃貸経営の安定を図るために今年一年、無理せずに行ける「物件強化プラン」を実践されてはいかがでしょう。参考になると思います。いくつかの案を考えてみました。

賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

「物件強化プラン」の実践に取り組む 付加価値を高め、入居率アップに役立てる

その一つが、「入居者満足」度を高め、入居者の長期入居の実現を図ります。そのために困った出来事、苦情



等のトラブル対応に万全を期します。見方を変えればサービス

たことはありませんか」とアンケートを張っておくことです。

ところで、今の若い方は必要以上にかまわれることを嫌うといわれます。しかしその半面、貸主さんと良好な関係を維持して楽しい賃貸生活を過ごしたいといった声もあります。

家さんのホームページ」を作成してはいかがでしょう。

過度な気遣いはかえって負担になるものですが、さりげなく役立つ生活情報をお伝えしつつ、入居者様との人間関係を深めておくのは賃貸経営



その上に掃除が行き届き、植栽や花が豊か、敷地・建物全体の景観が整備されていますと、より満足度は高まるはずです。

そこで普段の連絡に、掲示板や閲覧板、お知らせプリントの投函などをお使いだと思いが、一歩踏み込んでパソコンを活用した画期的なメールの発信、さらにはウェブサイトを利用した「大

にとつてきつと意義あるものと思われま

さらに敷地内のちよつとしたスペースに、プランター2〜3個を置き、ホームセンターで買った草花を植えます。予算も手間もたいしてかかりません。花が咲けば気持ちも和みます。ガーデニング、植栽は建物のイメージを高め、好印象を与えてくれます。

情報バック

主要都市の高度利用地地価動向報告「地価LOOKレポート」

「全国100地区の不動産事情」を不動産鑑定士のコメントで解説した精度の高い地域レポート

全国の不動産市場の現況及びこれからの動向を理解するのに、国土交通省が3ヵ月に一度の割合で年4回公表する主要都市の高度利用地地価動向報告「地価LOOKレポート」が参考になります。

土地の価格の動きはもちろん、賃貸住宅市場やオフィス市況などが、専門家の不動産鑑定士が調査して同省が集約、鑑定士のコメントを付けてまとめているだけに、客観的で精度の高い内容になっています。

ただ、主要都市の高度利用地地価動向とされるだけに、対象地区が三大都市圏の東京圏43地区、大阪圏25地区、名古屋圏9地区、地方中心都市等23地区の計100地区に限



定されて、路線価のように詳細な価格設定とは違い、地域のマクロ的な捉え方になっています。

将来の地価の動向を解説 不動産事情を知る参考に

例えば、さいたま市の大宮駅西口地区の将来地価動向については「当地区内の優良オフィスビルはほぼ満室稼働が続き、賃貸市場は全体的に需給逼迫状況にあるため、賃手優位の状況を背景に、成約賃料は上昇傾向にある」とし、京都市中京区の二条地区の地価動向については「当地区の主要な需要層と見込まれる取得者層の所得水準に大きな変化はないことから、マンション分譲価格やマンション賃料及び空室率は概ね横ばいで推移しているものの、中古マンションの価格は市内中心



部のマンション需給逼迫により強含みで推移している」と紹介されています。

全国の調べたい地区の地価動向、将来の地価動向の最新事情が的確に解説されていますので、該当地域や周辺地区の不動産事情を知りたい場合、参考にされてはいかがでしょうか。

データは国土交通省のホームページに時系列に掲載されていますので、容易にダウンロードできます。

ちよつと一服



オーナー様をはじめ、日頃ご愛顧いただきますお取引先の皆様、明けましておめでとうございます。今年も昨年にも増してお引き廻しのほどお願い申し上げます。

昨年来、景気は回復基調を強め、賃貸住宅市場も大きな変化はなく落ち着いています。東の間も気が抜けません。

最近発表された「不動産投資に関する意識調査」（健美家）を見ますと、不動産投資で購入後に困ったこととして「空室・修繕費・管理会社選定」が挙げられています。確かにこの三点が物件購入後の

高まる経営環境のハードルに備え 仲介・管理業務に最善を尽くします

運用におけるキモと思われる。この三つのポイントが円滑に回ってこそ、入居率が維持され、高収益が保証されます。それだけにここに賃貸経営のノウハウが集約されていると考えます。本当に年々、入居者ニーズの多様化と経営環境のハードルが高くなっているのを実感します。

私どもも情報を集め、仲介・管理業務の運用を工夫して少しでも効率よく収益アップの貢献に努めたいと思います。今年も一年、そのための戦いだ

