

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

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



超高齢社会が進む中、「人生100年時代」を前向きに捉え、長期の視野に立つ賃貸経営の充実を図りたいものです

超高齢社会が進む中、「人生100年時代」を前向きに捉え、長期の視野に立つ賃貸経営の充実を図りたいものです。経営とは、長期にわたる経営スタンスの確立を図ることではないでしょうか。建物の美観を長



人生、つまり寿命は生活環境の改善や健康保険制度の充実によって延び続け、わが国は今や世界トップの長寿国となっています。そして寿命はさらに延び、超高齢社会の到来を待たずに迎えています。60歳定年退職、リタイアといった発想は過去のものになるうとしているのです。

こうした流れを汲んで政府が打ち出したのが、一億総活躍社会実現の「人生100年時代構想」です。人生100年時代を見据えた経済社会のあり方を政策パッケージするものです。そこで「人生100年時代の賃貸経営」についてですが、これからの賃貸経営を考えるにおいても、100年時代をしっかりと見極めることが重要課題となつてきます。

よく、賃貸経営は長いスパンの事業である、と言われまますが、従来の30〜40年を区切りとするのではなく、これからは50〜70年も視野に入れることが求められるということです。30〜40年は建設資金のローン返済や建物の償却期間から出てきた一つの目安なのですが、本当の利益はローン返済後の売上げが貢献するので、建物を補修・修理・リフォームして少しでも長く維持・管理すれば、十分な利益が確保されるはず。つまり、「人生100年時代の賃貸経営」とは、長期にわたる経営スタンスの確立を図ることではないでしょうか。建物の美観を長

く維持して常に入居者の評価を得て一定の入居率を確保する、そのために適切な補修・修繕を怠らないことです。また、わが国が世界の先端をいく超高齢社会にあるのですから、賃貸需要の高齢者ニーズの受け皿となる経営も求めらるるところです。経営のあり方を大きく変える急速なIT化の広がり



年齢に関係なく最新の技術やサービスを理解して、賃貸経営の長期安定化に備えることが求められています

管理を確立して、次代につながる賃貸経営の実現図る

超高齢社会を迎えた「人生100年時代の賃貸経営」

時代を先取りする賃貸住宅

賃貸マーケット情報



注目される「コンセプト追求型」賃貸住宅

時代を先取りする最新のアパートマンションが各地で建設されています。ユニークな3つの賃貸住宅を紹介します。

★大人の女性と猫が快適に住める「をコンセプトに、最大5匹の猫と暮らすための工夫が施された猫専用アパートメントが東京・墨田区にオープンします。

全室44平方メートル、3.5平方メートルのバルコニー付きの1LDKで、賃料は12万7千〜13万5千円、管理費7千円。

入居条件は、定員が2名と猫5匹まで、それ以上の場合は応相談。完全室内飼いにすること、猫用爪とぎを部屋内に設置すること、猫以外の動物を飼わないこと、壁に爪とぎやスプレーをする癖がある場合は、入居者が防猫対策を講じること、避妊手術を施すこと。専用ポーチ、バルコニーを含む禁煙などとなつて

個性化に特化したユニークな賃貸住宅が登場ネットを通じてIoTサービスが急速に浸透

時代を先取りする最新のアパートマンションが各地で建設されています。ユニークな3つの賃貸住宅を紹介します。

★大人の女性と猫が快適に住める「をコンセプトに、最大5匹の猫と暮らすための工夫が施された猫専用アパートメントが東京・墨田区にオープンします。

全室44平方メートル、3.5平方メートルのバルコニー付きの1LDKで、賃料は12万7千〜13万5千円、管理費7千円。

入居条件は、定員が2名と猫5匹まで、それ以上の場合は応相談。完全室内飼いにすること、猫用爪とぎを部屋内に設置すること、猫以外の動物を飼わないこと、壁に爪とぎやスプレーをする癖がある場合は、入居者が防猫対策を講じること、避妊手術を施すこと。専用ポーチ、バルコニーを含む禁煙などとなつて

宅配や家事代行は専門の業者と提携して行うのですが、賃貸マンションもここまでできたかと思わせる先進のシステムです。果たして今の日本で根付くのでしょうか。

★IoT技術を活用したエココンや照明など家電製品の遠隔操作機能、外出時に不審者が侵入した際のアラート機能、備わった最新のスマートハウスサービスの賃貸マンションが仙台・青葉区にオープンします。

スマートハウスサービスを利用することでマンションの入居者はスマートフォンでエアコンなどの遠隔操作が可能、外出先からエアコンを起動させておき、快適な状態で帰宅することができると、また、長期不在時でも照明器具を遠隔操作することでその存在を伝えるため、セキュリティ効果を高めるとしています。

インターネットを通じてIoTサービスが賃貸住宅にも急速に浸透しているのが実感されます。

ニュースフラッシュ

公営住宅に入居する約85万世帯のうち1割強の約10万世帯で家賃滞納(総務省)

総務省が実施した全国の公営住宅への入居者に対する調査結果によりますと、全国の公営住宅に入居する約85万世帯のうち1割強の約10万世帯で滞納があり、1ヵ月以上の家賃滞納は平成27年度末現在、退去者を含め約21万世帯ということが分かりました。

これは、低額所得者、高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる環境の充実を図る観点から、公営住宅への入居者等に対する対応状況、住宅確保要配慮者への支援の実施状況等を調査した結果を取りまとめたものです。

家賃滞納者のうち、滞納期間が1ヵ月以上3ヵ月未満が8万6,979世帯(42.0%)、3ヵ月以上6ヵ月未満が3万2,820世帯(15.8%)、6ヵ月以上12ヵ月未満が2万8,594世帯(13.8%)、12ヵ月以上が5万8,839世帯(28.4%)。なかには、151ヵ月滞納のあった入居者が死亡し、死亡届が提出された後も10年以上その事実が気付かず、督促状の送付が行われていた例もあります。



「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」結果(全宅連・全宅保証)

賃貸住宅を選ぶ賃貸派が一定層を占める

住宅購入者や賃貸住宅入居者の意識を9月の「不動産の日」にアンケート調査した結果が、全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)と全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)から発表されました。



それによりまず、賃貸住宅を選ぶ消費者の意識は、ここ5年間でほとんど変化はなく、やはり選ぶポイントは「賃料」が80%で最も多く、次いで「交通の利便性が良い」「周辺・生活環境が良い」と続きます。賃料に次いで生活環境を重視する傾向が見受けられます。

この3つの選択ポイントは、時代は変わっても大きな変化はないようです。賃料は、全体の約8割と重視する意識が高く、若年層ほどその傾向が強くなっています。交通の利便性については、高年齢層ほど重視する傾向。ところで「賃貸」に住んでいる方の住居満足度の平均得点は65・2点で、現在の住居に対して、持家、賃貸共に一定の満足を得ているようです。現在の居住形態に拘わらず、持家派が賃貸派については、持家派が約85%と8割強を占め、賃貸は約15%となっています。

賃貸派の理由の第一は「住宅ローンに縛られたくないから」で、次いで、仕事の都合で引越しする可能性があるから、家族構成の変化で引越しする可能性があるから、となっています。

若年層ほどネット利用は高い物件情報入手経路では、「インターネット・携帯サイト」が約87%と最も多く、若年層ほどよく利用しています。次いで、「不動産情報誌」「新聞折り込みチラシ」を挙げられています。

インターネットでの不動産物件情報検索サイト利用状況について、「賃貸物件を探す時に利用したことがある」が約60%、次いで「利用したことがない」が約31%。若年層のネットサイトの利用度は高く、高年齢層は新しい物件情報誌「新聞折り込みチラシ」を挙げられています。

物件情報入手経路では、「インターネット・携帯サイト」が約87%と最も多く、若年層ほどよく利用しています。次いで、「不動産情報誌」「新聞折り込みチラシ」を挙げられています。

インターネットでの不動産物件情報検索サイト利用状況について、「賃貸物件を探す時に利用したことがある」が約60%、次いで「利用したことがない」が約31%。若年層のネットサイトの利用度は高く、高年齢層は新しい物件情報誌「新聞折り込みチラシ」を挙げられています。

こうして見ていきますと、持家志向が強い中、仕事の都合で引越しが予測されることや住宅ローン、税金の負担が嫌だから賃貸住宅を選ぶ賃貸派が一定層を占めていることから、賃貸ニーズを汲み取っていくことの重要性がよく分かります。

1棟売アパート

価格 6,500万円

最寄駅 JR川越線「南栗原」駅より徒歩30分

構造 軽量鉄骨造スレート葺 2階建

完成年月 平成6年3月 築

【物件所在地】さいたま市西区佐知11916

土地面積 499.00㎡

建物面積 361.94㎡

土地権利 所有権

地目 宅地

都市計画 市街化区域

用途地域 第一種低層住居専用地域

建築・容積 50%・100%

現況 全8戸

引渡し日 相談

備考
○角地:南西側5m・南東側5m 公道に接道
○公営水道・下水道・プロパンガス
○ガス会社 費不
○瑕疵担保あり
○当社での入居管理をお願いいたします
○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

『関根香館』

月間賃料 421,000円
×12カ月 = 5,052,000円
(満室時想定年間収入)
満室時想定利回り 7.77%

◆南東側公道・南西側公道に接する角地
◆平成30年2月 屋根・外壁リニューアル工事実施
◆2LDK×8戸
◆駐車場8台分あり
◆現在6戸入居中
(平成30年2月28日)

※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)の単純利回りであり、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値であり、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。

投資用1棟アパート

価格 2,480万円

最寄駅 東武スカイツリーライン「一ノ割駅」徒歩14分

構造 木造スレート葺 2階建

完成年月 昭和62年10月 築

【物件所在地】春日部市緑町1丁目10-10

土地面積 109.15㎡ (33.0坪)

建物面積 延床128.80㎡ (38.9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 準工業地域

建築・容積 60%・200%

現況 賃貸中

引渡し日 相談

備考
○角地 東側公道6m・南側公道6mに面す
○公営水道・下水道・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。

「アリエッタ・ラビータ」

月間賃料 244,000円
×12カ月 = 2,928,000円
(満室時想定年収)
満室時利回り 11.8%

◆東南角地に位置し、日照良好です
◆平成24年11月 外壁塗装工事 実施
◆1K×8戸
◆現在7戸賃貸中
(平成30年2月28日)
○国道4号線沿いに店舗多数あり
○全室テレビドアホン付
○2階ロフト付

※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)の単純利回りであり、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値であり、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 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
http://sale.est-21.com

(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
http://sale.est-21.com

相談が絶えない「敷金精算」と返還 国交省の「ガイドライン」浸透広がる



賃貸経営ワンポイントアドバイス
した市場の情勢にあって、解約時の退去に依然、相談が絶えないのが敷金精算と原状回復に関する事案です。

敷金は賃貸借契約を結ぶ際、借主(入居者)にアクシデント

返却に時間がかかるのが原因に
時代の変化や入居者ニーズの変遷を受けて、賃貸市場にも様々な変化が起きています。フリーレントの広がりや敷金・保証金、礼金などの入居一時金の取り扱いもその一つです。こう

が生じた家賃が支払えない時や故意、過失による借主の損害賠償を担保するために借主から貸主に預けられるお金です。何事もなければ契約終了時には、借主が退去する時点で返還するものが原則です。

敷金の返還でクレームが発生する場合は、退去時に「精算」として差し引かれる原状回復にともなう経費の金額が大きいことと、返却に時間がかかっている二点が主な原因となっています。借主が退去する際に、住居を補修、修繕する原状回復関連の経費を借主、貸主どちらが負担

多いのは、「借主人の故意・過失、善管注意義務違反」「経年変化」「通常損耗」の取り扱いです。しかし、退去にともなう原状回復については、指針となる国土交通省の「原状回復をめぐる

多くの場合は、退去時に「精算」として差し引かれる原状回復にともなう経費の金額が大きいことと、返却に時間がかかっている二点が主な原因となっています。借主が退去する際に、住居を補修、修繕する原状回復関連の経費を借主、貸主どちらが負担