



エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■2018年6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



計画的な大規模修繕で、長期にわたり良好な建物の状態を維持して、賃貸経営の安定化、資産価値を支えたいものです

「一般的に築年数が経つと、外観の劣化などにより、周辺の新築物件等と比べた競争力は低下してしまいます。これを放置しておくと、家賃収入にも響いてくるでしょう。そうなる前に、いよいよ大規模な修繕が必要というときに、費

「不具合はいつごろから発生するの？」負のスパイラルに陥らないための計画修繕「修繕に欠かせない資金確保」安全で質の高い住宅ストックを将来世代へ「計画修繕による好循環」などがまとめられ、最後に「長期修繕計画の作成をはじめ、計画修繕に必要なすべての業務を賃貸人が一人で行うこと」は大変です。分からないことなどがあれば、管理会社や施工業者等に相談してみましょう」とまとめられています。

ニュースフラッシュ

平成29年度1年間の貸家の新設は前年比4%減 基本的には賃貸経営の気は衰えていない

相続税対策の節税需要が一巡したことから、賃貸住宅の新設は全国的にも弱含みになっています。国土交通省から毎月公表される貸家の新設着工戸数も直近の3月は、前年比10ヵ月連続の減少となっています。

また、平成29年度1年間の貸家の新設戸数は、前年度比4%減の約41万戸です。三大都市圏別で見ても首都圏、近畿圏、中部圏でそれぞれ前年を下回っています。

ただ、前年と比べて減少しているのですが、前年の28年度が前年比11.4%増であったことから、反動としての落ち込みと見られます。29年度が前年度比4%減といっても、過去10年の実績で見ると、3番目の規模です。

27年1月に見直された相続税増税が影響した貸家の新設増が、28年度に集中したものですから、29年度はやや落ち着いた状態となっているのです。

基本的には資産運用ニーズや相続税の節税目的としての賃貸経営の気は衰えていないので、これからもある一定数の新設はコンスタントに続くと思われます。



不動産・賃貸市場最新動向



市場は常に弱気と強気が交差した動きを見せています

また、気になる修繕費用について、RC造20戸(1LDK)・2DK)・RC造10戸(1K)・木造10戸(1LDK)・2DK)・木造10戸(1K)の修繕時期、費用のイメージが図解で説明され、参考になります。

また、気になる修繕費用について、RC造20戸(1LDK)・2DK)・RC造10戸(1K)・木造10戸(1LDK)・2DK)・木造10戸(1K)の修繕時期、費用のイメージが図解で説明され、参考になります。

また、気になる修繕費用について、RC造20戸(1LDK)・2DK)・RC造10戸(1K)・木造10戸(1LDK)・2DK)・木造10戸(1K)の修繕時期、費用のイメージが図解で説明され、参考になります。

賃貸マーケット情報

需要が収束して閑散期を迎えた不動産 慎重な見方の中、プラスへ転じる動き

帝国データバンク(TDB)が発表した、4月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、4月の景気DIは前月比0.6ポイント減の49.8となり、2ヵ月ぶりに悪化しました。

国内景気の今後は、緩やかな拡大傾向での推移が見込まれる一方で、懸念される貿易摩擦の激化などが景気を下押しするリスクを注意深く見守る必要がある。

業界別の「不動産」については、50・9と前月比2.2ポイント減少し、2ヵ月ぶりに悪化。不動産代理・仲介は新生活や新年度に向けた需要が収束して閑散期に入ったほか、不動産物件の高止まりが小規模の売買業者などでマイナス

また、気になる修繕費用について、RC造20戸(1LDK)・2DK)・RC造10戸(1K)・木造10戸(1LDK)・2DK)・木造10戸(1K)の修繕時期、費用のイメージが図解で説明され、参考になります。

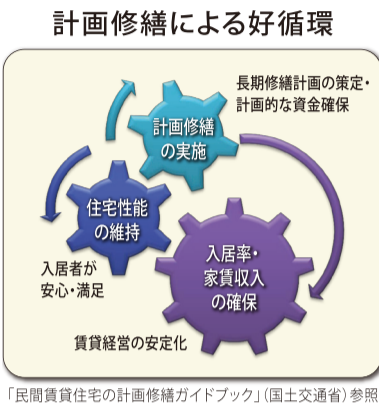
国土交通省から「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」公表

賃貸経営の課題の一つに、建物全体を補修する「大規模修繕」の取り組みがあります。部屋の設備類を新設したり模様替えするリフォームと違って、規模が大きくなるだけに、予算も膨らみ後手後手となりがちですが、長い目で見ればやはり放っておけません。

国土交通省からこのほど「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」が公表されました。A4・10ページほどの内容ですが、大規模修繕の重要性と対策がコンパクトにまとめられています。

国が賃貸経営に関するアドバイスをするこの計画修繕ガイドブックは、ちよつとユニークです。平易な表現で極めて分かり

やすく、賃貸住宅修繕のポイントをまとめています。まず最初に、「あなたの賃貸住宅は何歳ですか？」と問いかけ、次のようにメンテナンスの重要性を説明します。「建物も年をとれば、それに応じたメンテナンスが必要で。例えば、RC造の外壁は一般的に12年目くらいに補修・塗装工事が必要といわれており、2000年代前半に建てられた住宅は、今、まさにその時期を迎えています。放っておくと、人が住めない状態にもなりかねません。メンテナンスには、当然、費用もかかります。安定的な賃貸経営のためにも、大規模修繕に備え、本ガイドブックをご参考に、あらかじめ長期的な計画をつくって、適切なメンテナンスに取り組みましよう」。

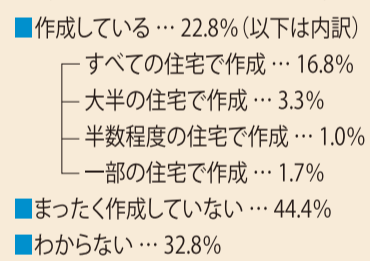


「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」(国土交通省)参照

「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」は国土交通省のホームページからダウンロードできます。

長期修繕計画の作成状況

(長期修繕計画についての家主の割合)



「民間賃貸住宅の大規模修繕等に対する意識の向上に関する調査検討報告書」(平成29年3月・国土交通省住宅局)参照

国土交通省「家主向けDIY型賃貸借実務の手引き」作成

大規模工事やサブリース物件に対応

賃貸住宅の入居促進の一環として、DIY型賃貸借の普及に取り組んでいる国土交通省はこのほど、貸主、借主双方の理解を深めるため「家主向けDIY型賃貸借実務の手引き」を公表しました。



賃貸住宅の入居の促進を図るため、サービスの多様化が進んでいます。そうした一環として、「DIY型賃貸住宅」が多様な広がりを見せています。

DIY型賃貸住宅は、借借人がDIY（日曜大工）によって、入居に際し内装や設備をある一定の範囲内で変更することが可能な賃貸住宅。貸主がとくに手を加えることもなく、現況で貸すことができ、また借主は自分に合った必要とする設備を入れ替えたり、模様替えができるといった内容です。

国土交通省では早くから、DIY普及の環境整備を図るために、「DIY型賃貸借に関する契約書式例」やDIY型賃貸借の

活用にあたってのガイドブック『DIY型賃貸借のすすめ』を作成してきました。

そしてこのほど、DIY型賃貸借により大規模な工事を行う場合やサブリース物件でDIY型賃貸借を行う場合などの実施方法があることを踏まえ、「DIY型賃貸借に関する契約書式例」を改定するとともに、ガイドブックの『家主向けDIY型賃貸借実務の手引き』を新たに作成したものです。

大規模DIY型やサブリース物件のポイントや留意点を解説

内容は、DIY型賃貸借の概要、DIY型賃貸借契約の取決め事項のポイント、契約書作成のポイント、DIY型賃貸借のQ&A、参考資料などで構成されています。また、DIY工事が大規模になる場合や、サブリース物件におけるDIY型賃貸借の場合には、一般的な契約に加えて留意する内容が多いため、気を付けるべきポイントや留意点を解説しています。



DIY型賃貸住宅が広がる弾みとなったのは、一般的には入居者のニーズの多様性と賃貸住宅に長く住みたいといった層が増えていることが背景にあります。

しかし、実際のDIYへの取組みとして、全く手がけていない、今後もやる予定はないといった乗り気薄から、機会があればやっていきたい、すでに何年も前から壁紙の貼り替えは自由によってもらっていると前向きなオーナー様まで、様々な動きがあります。

DIY型の運用時に発生するオーナー様の負担を軽減するために、DIY型賃貸住宅の導入をご検討でしたら、弊社にぜひご相談ください。

次代に引き継ぐために

賃貸経営と相続対応についての課題を見てきました。

日本国民の4人に1人が65歳以上を占める高齢社会にあつて、数十年に及ぶ賃貸経営を次代に引き継ぐためにも、「相続」は正

「相続」は財産と物件管理のために専門家の手を借りて早めにまとめるのが最善策

面から取り組むことが必須のようです。

こうした中、万々に備え、公証人を介して「遺言書」を作成する一方、認知症発症後の相続対策となる

的に支援する制度で、権利を守る成年後見人が家庭裁判所によって選ばれ、本人を保護、支援します。

遺言と組み合わせ活用するためにも専門性が高い分、弁護士や司法書士の専門家に依頼することが必要となります。

家族信託のメリットとして、「後見制度に代わる柔軟な財産管理を実現でき、2次相続以降の資産承継者の指定が可能」(家族信託普及協会)などが

挙げられています。家族信託は



一方、「家族信託」は財産管理の一手法で、信頼できる家族・親族を受託者として財産管理を任せる仕組みです。平成19年に信託法が改正されて以来、相続や認知症対策としての利用が進んでいま

まだ広く知られていませんが、認知症発症後の相続対策や空き家対策の取組みとして注目を集めています。

年月の経過とともに起こる体や心の衰え、あるいは認知症の対策を元気づけようことに講じておくことは、財産と物件を管理するためにも最早や特別なことではなくなってきました。

相続対応は理屈では進まない側面もありますが、専門家の手を借りて早めにまとめておくのが最善のよう

ちよつと一服



景気の「気」は気分や気持ちの気と同じく、ちよつとした現象で上下左右に振れるものですから、公表される景気動向や経済指標も微妙な言い回しが多く見られます。

とにかく建物に湿気、雨漏りは大敵 雨樋など早め早めに対応してください

今後、景気の熱を冷やさないためにも、2025年の大阪万博誘致や消費税増税に関心が集まっています。ところで、6月といえば梅雨。毎年のことですが、これから7月半ばにかけて鬱陶しい日が続きます。近年はジメジメ降る長雨のほかに、突発的な一点集中型のゲリラ豪雨も加わって気が許せません。



投資用1棟アパート

Table with 2 columns: 項目 (Item) and 内容 (Content). Includes price (2,850万円), location (JR武蔵野線), and building details.

備考
○角地
南東側6m公道・北東側6m公道に面す
○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。

「パラーマ」

月間賃料 192,000円
×12カ月 = 2,304,000円
(満室時想定年収)
満室時利回り 8.0%



<物件概要>

- ◆尾間木小学校まで 徒歩5分
◆セブンイレブン 徒歩5分
◆南東側公道・北東側公道に面し、日照良好
◆ミサワホーム施工建物
◆2D×4戸
◆現在満室賃貸中(平成30年6月1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)の単純利回りです。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

定休日:毎週水曜日
■取引態様:媒介
http://sale.est-21.com