

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10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

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

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



外国人の方が日本で賃貸住宅を借りる場合、まだまだハードルが高いのが現実です。相談を含めて、より間口を広げていきたいと思います

外国人の方が日本で賃貸住宅を借りる場合、まだまだハードルが高いのが現実です。相談を含めて、より間口を広げていきたいと思います

外国人の方が日本で賃貸住宅を借りる場合、まだまだハードルが高いのが現実です。相談を含めて、より間口を広げていきたいと思います

外国人の方が日本で賃貸住宅を借りる場合、まだまだハードルが高いのが現実です。相談を含めて、より間口を広げていきたいと思います

平成 29 年末の道府県別 在留外国人数			
	構成比	対前年末増減率	
東京都	537,502 人	21.0%	7.3%
愛知県	242,978	9.5	8.3
大阪府	228,474	8.9	5.0
神奈川県	204,487	8.0	6.6
埼玉県	167,245	6.5	9.7
千葉県	146,318	5.7	10.0
兵庫県	105,613	4.1	4.0
静岡県	85,998	3.4	7.7
福岡県	72,039	2.8	10.8
茨城県	63,491	2.5	9.1
(法務省)			

外国人の方が日本で賃貸住宅を借りる場合、まだまだハードルが高いのが現実です。相談を含めて、より間口を広げていきたいと思います

外国人の方が日本で賃貸住宅を借りる場合、まだまだハードルが高いのが現実です。相談を含めて、より間口を広げていきたいと思います

外国人の方が日本で賃貸住宅を借りる場合、まだまだハードルが高いのが現実です。相談を含めて、より間口を広げていきたいと思います

外国人の方が日本で賃貸住宅を借りる場合、まだまだハードルが高いのが現実です。相談を含めて、より間口を広げていきたいと思います

外国人の方が日本で賃貸住宅を借りる場合、まだまだハードルが高いのが現実です。相談を含めて、より間口を広げていきたいと思います

外国人の方が日本で賃貸住宅を借りる場合、まだまだハードルが高いのが現実です。相談を含めて、より間口を広げていきたいと思います



大阪市の人口に近い外国人が、日本で暮らしている時代です

外国人ニーズと本腰を据えて取り組む時期を迎える

中長期の外国人在留者数が増える中、外国人向け住宅需要も膨らむ

ニュースフラッシュ

主要都市の地価、緩やかな上昇基調が継続 台風、地震がインバウンド需要に影を落とす

全国の地価動向とともに不動産の市場動向を調査した「地価L O O Kレポート」が、国土交通省から3ヵ月に一度、公表されています。

4月1日～7月1日分によりますと、主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続し、上昇地区は前期91地区から今期95地区に。上昇地区数の割合が2期連続して9割を上回り、0～3%の緩やかな上昇の地区が大半、とされています。

全国で比較的高い上昇を示したのは、札幌市の駅前通、東京都の渋谷、表参道、横浜市の横浜駅西口、名古屋市の太閤口、伏見、金山、大阪市の心斎橋、なんば、福島、神戸市の三宮駅前、福岡市の博多駅周辺、熊本市の下通周辺。

こうした上昇基調の要因として、訪日観光客による消費・宿泊需要が旺盛、利便性の高い地域等での堅調なマンション需要を背景に投資が引き続き堅調なことなどが挙げられます。ただ、台風21号、北海道胆振東部地震による被害がインバウンド需要に影を落としていることから、今年後半以降に何らかの影響が懸念されています。

「2017 年度 賃貸契約者動向調査 (首都圏)」



入居者の設備関連に対する要望は、年々高くなる傾向です

入居者の設備関連に対する要望は、年々高くなる傾向です

入居者の設備関連に対する要望は、年々高くなる傾向です

入居者の設備関連に対する要望は、年々高くなる傾向です

入居者の設備関連に対する要望は、年々高くなる傾向です

賃貸マーケット情報

賃貸マーケット情報

賃貸マーケット情報

基準の緩和により賃貸住宅での積極活用進める

法律・規則を改正して活用の活発化図る

賃貸経営に関連する政策が9月に入って、国土交通省から相次いで公表されました。社会情勢に見合った高齢者対策や建築基準法の一部を改正したものです。



前月号で紹介した高齢者が死亡するまで賃貸住宅に住み続けられる「終身建物賃貸借事業」を活用しやすくなるため、省令改正等が行われました。公布・施行は9月10日で、事業認可申請の添付書類の削減や既存の建物を活用する場合のバリアフリー基準の緩和を行うものです。

終身建物賃貸借制度は、賃貸人にとっては賃借権が相続人に相続されないため、借家契約の長期化を避けることができる一方、賃借人にとっては前払い金の保全措置が講じられ、同居していた高齢者は継続居住が可能等の特徴を持っています。

平成28年度末時点で193事業者が9733戸を提供している

特筆される居住の長さ

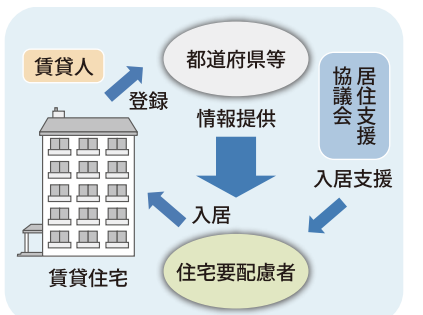
「新住宅セーフティネット法」がスタートして1年が経ち、住宅の確保に配慮を要する方々への環境整備が国の主導で急ピッチに進んでいます。住宅確保要配慮者の中には当然、高齢者が

賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

高齢者単身世帯の22%が賃貸住宅に居住
市場においても高齢者の存在感が高まる

含まれています。高齢者の入居について取り上げます。
高齢者の入居で特筆されるのは、転宅の頻度の低さ。学生、単身者、ファミリーに比べて居住が長く、日々の

キリがなく、年齢に関係なく事件・事故は起きるものですから、最悪のケースの事件・事故に対しては保険等の加入でかなりの部分がカバーされます。
ところで、わが国の高齢化が世界有数の規模であることはよく知られています。総人口に占



多くの方々に賃貸住宅に、スムーズに入居していただくシステムが、整備されつつあります

ますが、大半がサービス付き高齢者向け住宅で、申請者の事務的な負担が大きいといった課題があるため、一般の賃貸住宅での活用が進んでいないのが現状。

そこで、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則を改正し、添付書類の削減による申請手続きの簡素化、既存の建物を活用する場合のバリアフリー基準の緩和、シェアハウス型住宅の基準の追加等を行いました。

宅配ボックスの設置は
容積率規制の対象外に

国土交通省ではこの改正により、広く一般の賃貸住宅における終身建物賃貸借事業の活用が図

られるとともに、セーフティネット住宅にも登録する物件が増えることを期待しています。

また、宅配ボックスを設置しやすくするために、建物用途や設置場所によらず、宅配ボックス設置部分を一定の範囲内で容積率規制の対象外とします。オフィスや商業施設など多様な用途の建築物に設置しやすくなるため、宅配ボックス設置部分を一定の範囲内で容積率規制の対象外としたものです。宅配ボックス設置部分のうち、共同住宅の共用の廊下と一体となった部分については、既に容積率規制の対象外としています。

さらに、建築基準法の一部を改正する法律が、9月25日に施行されます。主な内容は、袋状道路路にのみ接する大規模な長屋等の建築物について、条例により共同住宅と同様に接道規制を付加することを可能とする、老人ホーム等について、共同住宅と同様に共用の廊下・階段の床面積を容積率の算定対象外とする、など。

める65歳以上人口の割合、高齢化率は28%を超え、さらに65歳以上の一人暮らし高齢者の増加が目立っています。

一方、わが国の全世帯数のうち28%の世帯が民営借家、つまり賃貸住



宅で生活されています。全世帯のうち65歳以上の高齢者のいる世帯の10・7%が賃貸住宅に住まれ、高齢者単身世帯の22%が賃貸住宅に居住されています。

高齢者単身、高齢者夫婦の多



ちよつと一服

地震、台風、集中豪雨による自然災害が各地で起きています。オーナー・読者の皆様にはお変わりありませんか。被災地の皆様には、心よりお見舞い申し上げます。

9月も後半、10月の声を聞きますと、さすがに夏場に殺人的といわれた暑さも影を潜め、衣服を重ねる日々を迎えています。

テレビのニュースで、本来頑丈なはずの重量物のトラックが暴風によっていとも簡単に横転する光景を見ていると、自然の脅威とともに、運輸を支えるために悪天候の中、走行するドライバーのプロ意識

15回目の「住宅・土地統計調査」
平成30年分を10月1日から実施

を垣間見た思いです。総務省が昭和23年から5年ごとに行っている「住宅・土地統計調査」の平成30年分がこの10月1日を期日に実施されます。全国約370万世帯を対象とするわが国でも最大の標本調査で、住宅政策立案の根幹をなしています。今回は節目の15回目の調査で、調査結果の速報が来々4月に公表されるようですが、今から全国の空き家数の増加傾向や世帯数、住宅数の実態など、調査内容が気になるところです。



- <物件概要>
- ◆南側公道に面し、日照良好です
 - ◆平成24年2月 外壁塗装工事実施
 - ◆平成30年3月 屋根塗装工事実施
 - ◆1K×10戸
 - ◆現在8戸賃貸中(平成30年10月1日)
- <メモ> 買物便利です
- ・セブンイレブン 徒歩3分
 - ・ドラッグセキ 徒歩3分
 - ・ヨークマート 徒歩5分

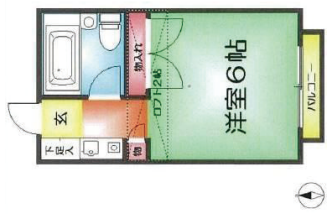


投資用1棟アパート

価 格 5,800万円	
最 寄 駅	埼京線「中浦和駅」より徒歩14分
構 造	木造スレート葺2階建て
完成年月	昭和63年1月 築
【物件所在地】さいたま市桜区西堀7丁目19-3	
土地面積	178.64㎡(54.0坪)
建物面積	延床207.16㎡(62.6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種住居地域
建蔽・容積	60%・200%
現 況	賃貸中
引渡し日	相談
備考 ○南側公道4mに約15m接道 ○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。	

「カーサ・ソーレ」

月間賃料 403,000円
×12カ月＝ 4,836,000円
(満室時想定年収)
満室時利回り 8.3%



※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)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