

EST INC.

エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■2019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



市場は大きな変化がみられない半面、入居時の条件交渉(要望)などが、一定の比率で見られます

飽和等による市況の影響、物件の少子高齢化の成長を続けているものの、大きな流れとしては安定した成長を続けているものの、少子高齢化の影響、物件の飽和等による市況

賃貸市場を取り巻く主な傾向

- ・安定した成長が続く「賃貸住宅市場」
- ・少子高齢化の影響、物件の飽和等による市況の軟調
- ・立地や間取り、築年数等によって賃料、入居率にプラ・マイ現象
- ・問い合わせ、来客者層に高齢者と外国人の増加が目立つ

まず景気動向については、内閣府と財務省が約1万6千社を対象に、四半期に1度実施している、法人企業景気予測調査(平成30年10～12月期)によると、国内の景況の先行きについて、全産業で見ると、大企業、中堅企業は「上昇」超で推移する見通し、中小企業は「下降」超で推移する見通しとしています。

新年明けましておめでとうございます。今年は平成最後の年で、また新しい元号のスタートの年でもあります。来年夏に東京オリンピック・パラリンピックが開催され、6年後には大阪万博が開催されます。新しい年の賃貸市場を取り巻く話題をまとめてみました。

安定した成長が続く中、市況の一部軟調がみられます

平成最後の年の「賃貸住宅市場」を取り巻く最新事情

また、12月に内閣府から公表された景気ウォッチャーの見方は、「緩やかに回復している。先行きについては、コストの上昇、通商問題の動向等に対する懸念もある一方、年末年始のイベント等への期待がみられる」とまとめられています。

2020年のオリンピック終了後の景気の腰折れを防ぐ役割としても、2025年開催の大阪万博に期待が集まりますが、大阪周辺の経済活性化にとどまらず、広く不動産市場に及ぼす影響が注目される点です。

昨年、本格的に始まった民泊事業がまだ様子見のところもあるのですが、インバウンド需要が急増しており、そこに万博の需要が加われば民泊全体の需要が拡大に繋がるのではないかと、とくに会場となる大阪湾の夢洲にカジノを含む総合型リゾート(IR)誘致の構想が描かれており、東京オリンピックとはまた違った投資ニーズに期待が集まっています。



成約数、賃料などの主だった傾向は地域差をみせています

さて、賃貸市場ですが、大きな流れとしては安定した成長を続けているものの、少子高齢化の影響、物件の飽和等による市況の影響、物件の少子高齢化の影響、物件の飽和等による市況

今年も課題事項の外国人・高齢者対応

前号で、今日の賃貸市場を取り巻く主な出来事として、「IT、AI、IoTを活用した最新の賃貸住宅が相次いで建設」され、「人生100年時代の賃貸経営も視野に入る」「賃貸住宅の需要を支える世帯数の減少が近づく」「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅が求められる」「外国人ニーズに本腰を据えて取り組む時期を迎えている」「民泊の本格的な運用が始まる」「賃貸住宅新設需要の一巡と一服感広がる」などを挙げました。これらは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・高齢者対応の広がり、今年も課題事項と予測されます。

アパート・マンションの総合コンサルティング

不動産や税金のこと、お気軽に何でもご相談ください

エストハウジングだからできる安心充実「10のコト」

- 1 空部屋の入居者さんを紹介してほしい
- 2 新居・自宅を購入したい
- 3 もう1棟物件を購入したい
- 4 いくらで売れるか査定してほしい
- 5 物件の買換えを検討したい
- 6 相続や法律の事も合わせて相談したい
- 7 修繕の相談にのってもらいたい
- 8 隣地境界線や道路境界線が分からない
- 9 所有している物件が遠方で困っている
- 10 専門の税理士さんを紹介してほしい

★スタッフ一一生懸命頑張ります！お気軽にお問合わせください

「サンエール舎人」

月間賃料 530,000円
×12カ月＝ 6,360,000円
(満室時想定年収)
満室時利回り 7.4%



<物件概要>

- ◆始発列車あり・日暮里駅まで31分
- ◆平成28年2月 屋根・外壁・鉄部塗装工事実施
- ◆1K×10戸
- ◆現在9室賃貸中(平成31年1月10日)
- <メモ>
オートロック・防犯カメラ設置有り
ファミリーマート 徒歩3分・スーパーベルク 徒歩7分
◆弊社で永くお世話させていただいている物件です◆



※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>

投資用1棟アパート

価 格 8,500万円

最寄駅	日暮里舎人ライナー 「見沼代親水公園駅」徒歩6分
構 造	木造スレート葺2階建
完成年月	平成20年6月 築
【物件所在地】 東京都足立区舎人2丁目12-10	
土地面積	203.59㎡(61.5坪)
建物面積	延床面積193.50㎡(58.5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
建蔽・容積	60%・200%
現 況	賃貸中
引渡し日	相談

備考
○西側公道4mに面す
○公営水道・本下水・都市ガス
○現況にてのお引渡しとなります。
○引続き弊社の管理継続願います。
○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

入居希望者が賃貸住宅を選ぶ際に重要視した設備

バランスよく提供することがカギ

時代の変遷とともに入居者ニーズも大きく変化しています。そこでこ1年に発表された、各種調査の賃貸住宅入居者の設備関連に対する意識を取り上げてみます。



生活が豊かになった分、賃貸住宅の設備にも年々要望が高まっています

世の中が豊かになっているのですから、生活のベースとなる住宅にも、より良いものを求める傾向が年々強くなっています。賃貸住宅を選ぶ際に重要視した設備は、「間取り・部屋数が適当」「住宅の広さが十分」「台所の設備・広さが十分」「浴室の設備・広さが十分」「住宅のデザインが気に入った」：「住宅市場動向調査報告書・平成29年度版」（国土交通省）。設備関連では間取り・部屋数・広さ・台所設備・浴室設備・住宅デザインに代表されているようです。

家賃以外で重視したことは、学生は「通勤・通学時間」、社会人は「間取り・広さ」がそれぞれトップで、設備では学生・社

賃貸住宅を選ぶ際に重視(要望)する設備の代表例



会人ともに「独立したバス・トイレ」を重視。妥協したこと、トップでは、学生、社会人ともに「築年数」。設備では学生は「追い焚き機能付バス」、社会人は「収納の広さ」を妥協しているようです：「30歳未満の学生・社会人の部屋探し徹底調査」（アットホーム）。

「駅から距離」より「間取り」「設備」「内装」を優先重視する「部屋の設備」については、「バスとトイレットが別」「エアコン付」「収納スペース」がトップ3。現在一人暮らし層は「バスとトイレットが別」をより重視。一人暮らしを

する時に欠かせないものとして、「スマートホン・テレビ・パソコン」が三種の神器といえます：「一人暮らしに関する意識調査」（全宅連・全宅保証）。

次に引越す際に欲しい設備は、「エアコン」「独立洗面台」「TVモニター付きインターフォン」が上位。「24時間出せるゴミ置き場」「浴室乾燥機」が昨年より8ポイント以上増。家賃が上がっても欲しい設備の1位は「追い焚き機能付きの風呂」。家賃が上がってもよいと考える人で、かつ家賃上昇許容額が高い設備1位は「エアコン」：「2017年度賃貸契約者動向調査・首都圏」（リクルート住まいカンパニー）。

いかがでしょう。こうした調査結果から、今日の入居者が求めている設備内容がよく分かります。総てを一度に満たすことは無理としても、部分的にバランスよく提供することがこれらの賃貸経営のカギとなりそうです。

今年はさらに拍車がかかる

賃貸住宅に関連するIT（情報技術）化がこ1年の間に大変な進歩を見せました。IT関連の新製品が相次いで開発され、実用化が進み、従来の賃貸住宅のイメージを大きく変えようと



IT、AI、IoTの新製品相次いで開発 賃貸経営の各分野で急速に実用化が進む



しています。今年はさらに拍車がかかるようです。そこで賃貸住宅とITの取組みを整理してみたいと思います。今年も積極的に導入が進むのはIoT（物のインターネッ

ェックしたりといった具合です。音声によって家電の操作や多様な情報を提供するスマートスピーカーがセットされた機器も登場しています。とにかくスマホを使って外出先から自宅内の設備関連を操作するのは便利この上なく、あれよあれよという



能力を持つていることで、集積されたビッグデータを活用して、より良いものを作ることにあります。ですからIoTをAIにつなぐことでさらなる改良を遂げ、新製品開発につながります。この

先、賃貸経営においてもAIが適正賃料や入居条件を分析するなど、賃貸管理のプロパティ業務を制御する時期が来るのではないでしょう

また、テレビ会議等のITを活用した重要事項説明「IT重説」の本格運用がスタートして1年少し経ちま

情報パック ブロック塀の安全点検

一定規模以上のブロック塀は耐震診断の義務付け対象に

使い勝手がよく、工事が比較的安易なことからアパート・マンションの塀にコンクリートブロックがよく使われています。このブロック塀の取り扱いが厳しくなるようです。

コンクリートブロックは塀の他にも建物の外壁、物置等の基礎部材、エクステリアなど様々な分野で使われ、色や模様が施された化粧ブロックなど種類も豊富です。

ブロック塀の施工に当たっては建築基準法のほか、国の定めるチェックポイントがあります。工事がし易いといった利便性から各方面で使用されていたのですが、平成30年6月の大阪北部地震で小学校のブロック



塀が倒壊し、児童が下敷きになる事故が起きたことから、安全点検が厳しく見直され、同年11月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令」が、閣議決定されました。

5項のチェックポイント

国土交通省が呼びかけているブロック塀点検のチェックポイントは、「塀は高すぎないか」「塀の厚さは十分か」「控え壁はあるか」「基礎があるか」「塀は健全か」の5項で、一つでも該当すれば専門家に相談しましょう、と呼びかけています。安全点検の結果、危険性が確認された場合には、付近の通行者への速やかな注意表示、補修・撤去等が必要にな



る、と注意を促しています。

11月27日に閣議決定された政令は、11月30日に公布され、31年1月1日に施行されたことから、都道府県または市町村が耐震改修促進計画に記載する避難路の沿道にある一定規模以上の既存耐震不適格のブロック塀等は、耐震診断が義務付けられます。

耐震診断等、詳細な取り決めがまとめられるのは、もう少し先になりますが、長さ20メートル、高さ1.5～2メートルほどのブロック塀の場合、上記の5つのポイントを参考に点検してみてもいいでしょう。

ちよつと一服



オーナー様をはじめ、お取引先の皆様、明けておめでとうございます。旧年中はひとかたならぬご愛顧にあずかり、誠にありがとうございます。なにとぞ本年も一層のお引き立てを賜りますようお願い申し上げます。

今年も一年、オーナー様の手足となって 仲介・管理業務に全力で取り組む所存です

て、「不安がある」が約67%「不安はない」が約22%「分からない」が約11%となっています。また、年齢別に見ると、「不安がある」とする者の割合は40歳代、50歳代で、「不安はない」とする者の割合は18～29歳、30歳代で、それぞれ高くなっています。最先端技術を駆使しているだけに、使いこなす技量や見えない部分の不安感はどうしてもついて回ります。今年も一年、オーナー様の手足となって仲介・管理業務に全力で取り組む所存です。

