



# エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート



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

■2019年2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！



平成31年度の経済見通しで、「消費者物価(総合)上昇率は景気回復による需給の引き締めの中で1.1%程度となる」とみえています

注は、工場の増設や増員に伴い  
住宅需要が高まっ  
ていることを背景  
に、増加傾向にあ  
る(名古屋)、「相  
続税の節税対応や  
資産運用手段とし  
ての需要が一巡し  
たことから、貸家  
の着工は弱めの動  
きを続けている」  
(大阪、京都、神戸)、  
「貸家の着工は、金  
融機関の慎重な貸  
出態度の継続や節  
税対策需要の衣服  
建築費の上昇等を  
背景に、郊外地域  
を中心に引き続き  
減少している」(北

減少している」(北  
九州)。  
さらに景気の動きについて、  
帝国データバンクが発表した平  
成30年12月調査の「TDB景気  
動向調査(全国)」結果によると、  
「平成30年12月の景気DIは前  
月比0.1ポイント減の49.4  
となり、2カ月ぶりに悪化した。  
国内景気は年末需要がみられた  
ものの、一方で人手不足に拍車  
をかけたほか、輸出減速などに  
伴い製造業が悪化するなど、弱  
含み傾向が続いた。今後は、消  
費税率引上げに伴う需要増と反  
動減が予想されるほか、中国な  
ど外需の減速や日米通商交渉の  
行方が懸念され、不透明感が一  
層強まっている」としています。  
**実質GDP成長率1.3%程度  
名目成長率2.4%程度見込む**  
なお、平成31年度の政府経済  
見通しとして、「平成31年度は、  
同年10月に消費税率の引上げが  
予定されている中、当初予算に  
おいて臨時・特別の措置を講ず  
るなど、各種政策の効果もあ  
いまって、わが国経済は雇用・所  
得環境の改善が続き、内需を中  
心とした堅調な景気回復が見込  
まれる。この結果、実質GDP  
成長率は1.3%程度、名目G  
DP成長率は2.4%程度と見  
込まれる」としています。

**年初の経済動向の主な傾向**

- ・緩やかな回復基調が続いているものの、一服感がみられる。(内閣府・景気ウォッチャー調査)
- ・各地域の景気の総括判断は全ての地域で「拡大」または「回復」。(日本銀行・地域経済報告)
- ・平成31年度は、実質GDP成長率は1.3%程度、名目GDP成長率は2.4%程度と見込まれる。(政府経済見通し)

年初の経済動向の主な傾向  
「景気の現状判断DIは、家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが低下したことから、前月を3ポイント下回り、3カ月ぶりの低下」。2、3カ月先の景気の先行き判断DIについては、「前月を3.7ポイ

各種調査結果にみる賃貸住宅市場を取り巻く年初の景気概況  
**緩やかな回復基調が続く中、一服感がみられる**  
新春の賃貸ビジネスが佳境に入っています。反響数、来客数ともに順調に推移している一方、賃貸住宅市場を取り巻く景気感の流動的な動きを見せています。そこで、ここ1カ月の主だった景気動向のニュースをまとめてみました。  
内閣府が1月11日に公表した、平成30年12月の景気ウォッチャー調査(街角景気)によると、「景気の現状判断DIは、家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが低下したことから、前月を3ポイント下回り、3カ月ぶりの低下」。2、3カ月先の景気の先行き判断DIについては、「前月を3.7ポイ



緩和的な金融環境と消費税率引上げが、賃貸市場にどのような影響を投げかけるか

## ニュースフラッシュ

### 今秋10月の消費税率の引上げに備え「次世代住宅ポイント制度」を創設

昨年12月、「平成31年度税制改正大綱」が公表されました。個人所得課税、資産課税、法人課税、消費課税、納税環境整備などの税制改正の見直し盛り込まれています。税制関連法案は3月末頃に成立する予定です。

今年10月に消費税率の引上げが予定されていることから、消費増税向けの対策が目立ちます。消費税率10%への引上げ後の住宅購入等を支援するため、一定の性能を持つ住宅の新築やリフォームに対して、ポイントがもらえる「次世代住宅ポイント制度」が創設されます。

また、新たな個人事業者の事業承継税制を10年間の時限措置として創設する、現行の事業用小規模宅地特例について、相続前3年以内に事業の用に供された宅地を原則として除外する適正化を行う、中小企業者等の法人税の軽減税率の特例及び中小企業向け投資促進税制の延長などがあります。

なお、ふるさと納税制度が、過度な返礼品を送付する団体について、特例控除の対象外にできるように見直されます。



## 「防犯カメラ」



安全性を優先するお客様が女性を中心に非常に多くなっています

針」が公表されています。  
このガイドラインに沿って、賃貸住宅の新築や改修が行われていますが、防犯カメラについては共用廊下や共用階段、エレベーターなどの建物の要所要所に設置することが必須となっています。

賃貸住宅と防犯対策については、国土交通省と警察庁から詳細にわたるガイドラインとして、「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指

## 賃貸マーケット情報

### 部屋選びの条件に強まるセキュリティ 建物の要所要所に設置して効果を高める

ALSOK(総合警備保障)はこのほど、防犯カメラに関する意識調査の結果を発表したが、それによりまず、「防犯カメラがあることを70%の人は『安心』と感じている」ことが分かりました。  
調査結果で、約82%の人が普段の生活の中で防犯カメラを見ることがある、うち約79%は3年前と比べて防犯カメラが増えたと感じている、約63%の人は防犯カメラをもっと設置したほうが良いと思っている、防犯カメラに求める機能は、夜間撮影、高画質・高解像度と答えています。さらに、かつてみられた防犯カメラに対するアレルギー反応は影を潜め、今日

は、「もつと防犯カメラを設置したほうが良い」と防犯カメラを高く評価しているようです。  
**家賃同様に防犯には強い関心寄せる**  
このように昨今の凶悪な事件・事故の発生が影響して、部屋選びにも「防犯(セキュリティ)」の関心がかつてなく強くなっています。部屋探しの決め手の第一はやはり家賃ですが、女性の場合、とくに家賃同様にセキュリティに強い関心を寄せ、部屋のセキュリティ設備で、モニター付インターホン、ドアチェーン、オートロック、ドアスコープなどの要望が高まっています。

一般賃貸住宅に比べて空室リスクが少ない現象

賃貸住宅も「バリアフリー」の発想

賃貸住宅において「存在感」を増している高齢者。新住宅セーフティネット法の整備など国の厚い対策が打ち出されています。そこで、賃貸住宅と「バリアフリー」について見ていきたいと思います。

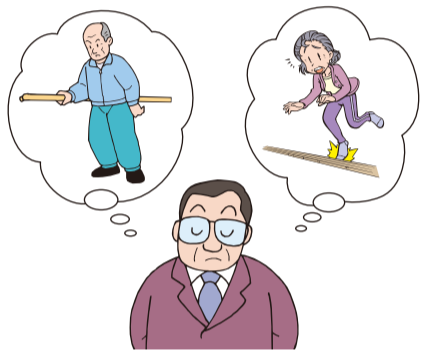


「終身建物賃貸借事業」活用のために、バリアフリー基準の緩和を実施

今日、賃貸市場において、競争を勝ち抜くために、賃貸住宅の設備やデザインの個性化が進んでいることはよく知られています。その中であって、バリアフリー対応型の賃貸住宅が一般賃貸住宅に比べて、空室リスクが少ない現象が出ています。また、市場においても学生、一般単身者の伸びが一定水準にある中、65歳以上の高齢者需要が全国的にも伸びています。

賃貸住宅入居者募集のポータルサイトをjつても、バリアフリー対応型の賃貸住宅のコーナーを別途に設けているのが目立ちます。それだけ需要が多いのと、その需要に匹敵する物件が増えていることを物語っています。

賃貸経営も全く同様で、顧客の入居者にサービスとともに、設備関連の充実を図って、満足度を高めることが経営の安定につながっています。入居者満足が得られた結果、入居稼働率の向上が図られます。長期にわたって入居してもらう



バリアフリーも一つの選択肢

高齢者対応の市場環境が整いつつあります

バリアフリーとは、「高齢者・障害者等が社会生活をしていく上で障壁(バリア)となるものを除去(フリー)すること。物理的、社会的、制度的、心理的障壁、情報面での障壁など全ての障壁を除去するという考え方(障害者基本計画)と説明されており、国土交通省はバリアフリーを総合的に捉えた「ユニバーサルデザイン政策大綱」を打ち出しています。ところで、昨年9月、国土交通省は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」を活用しやすくするため、添付書類の削減、既存の建物を活用する場合のバリアフリー基準の緩和等を行いました。

これによって建物のバリアフリー化等の改修コストの軽減を図るため、段差や階段の寸法に関するバリアフリー基準の運用を柔軟にしています。高齢者対応の市場環境が整ったようです。

入居稼働率の向上を図ります

マーケティング用語で使われます消費者の要望に匹敵する「顧客満足」。そして、満足度をより高める「満足度」は、そっくり賃貸経営にも当てはまります。「入居者満足度」をいかに高めるか

賃貸経営ワンポイントアドバイス

入居者満足度の向上が賃貸経営の安定に管理の充実でオーナー様にお応えします

に、将来がかかっているのではないのでしょうか。顧客に対するサービスを充実



させ、厳しい競争に打ち勝つという趣旨から使われている顧客満足度ですが、

ためのあらゆる工夫や様々なサービスが、入居者満足度を高めるものです。

部屋をお探しのお客様が賃貸住宅を選ぶ主な要点は家賃、立地(交通機関)、部屋の広さ・間取りといわれます。あと、入居者の高評価を得るために工夫す



入居者満足が得られた結果、入居稼働率の向上が図られます。長期にわたって入居してもらう

って、問題なく、快適に暮らすための阻害要因を徹底的に排除し、その上に掃除が行き届き、安全性が整備されています。より満足度は高まるはずですが、サービスが充実して、ト

管理をお任せいただきますと、入居者の満足度をいいただきながら、オーナー様のご期待にも応えることができるかと考えております。

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

「ラピュタナカ」

月間賃料 224,000円 x12カ月= 2,688,000円 (満室時想定年収) 満室時利回り 7.0%



<物件概要>

- 武蔵野線・埼玉高速鉄道「東川口駅」北口より徒歩8分、通勤に便利です
南西側公道・北西側公道に面する角地
平成19年2月 屋根外壁リフォーム工事実施
1K x 6戸
現在全室賃貸中(2019年1月29日現在)
<メモ>・東川口病院まで 徒歩2分
・セブンイレブンまで 徒歩3分



※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。

投資用1棟アパート

価格 3,800万円

Table with 2 columns: Item and Value. Includes details like location (武蔵野線・埼玉高速鉄道「東川口駅」徒歩8分), construction (木造スレート葺2階建 2棟), completion (平成2年2月 築), and other specifications.

備考
○角地
南西側8m公道・北西側6m公道に面する
○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。

(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://www.est-21.com