

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

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

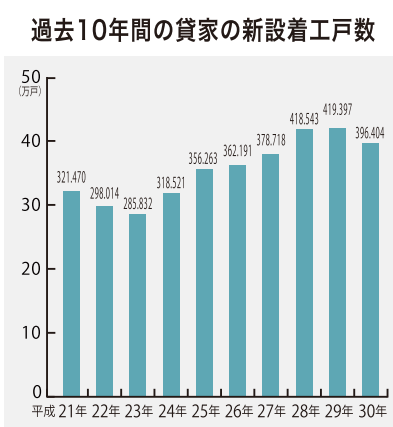
賃貸物件の管理・仲介業務から、投資用不動産の売買、土地有効活用まで幅広くコンサルティング



今後、消費税率の引上げや海外経済のリスク要因もあって、経済全般、及び賃貸市場への影響が懸念されています

今後、消費税率の引上げや海外経済のリスク要因もあって、経済全般、及び賃貸市場への影響が懸念されています。例えば、電気料金や水道料金の値上げ、自然災害による被害など、賃貸住宅の管理・運営に関する課題は数多くあります。また、消費税の引上げや海外経済のリスク要因もあって、経済全般、及び賃貸市場への影響が懸念されています。

今後、消費税率の引上げや海外経済のリスク要因もあって、経済全般、及び賃貸市場への影響が懸念されています。例えば、電気料金や水道料金の値上げ、自然災害による被害など、賃貸住宅の管理・運営に関する課題は数多くあります。また、消費税の引上げや海外経済のリスク要因もあって、経済全般、及び賃貸市場への影響が懸念されています。



過去10年間の貸家の新設着工戸数は、平成21年の32万1千470戸から平成30年の39万6千404戸へと増加しています。これは、賃貸住宅の需要が依然として高いことを示しています。また、平成25年から平成28年にかけては、新設着工戸数が大きく増加しています。

国土交通省の観光庁は、昨年9月末時点における民泊物件の適法性の確認結果を発表しました。住宅宿泊仲介業者・旅行者55社の取り扱い件数の合計は、前回から1万6千6百66件増えて、延べ4万1千6百04件。このうち「違法認定あり・削除対象」と「適法性の確認不可・再報告対象」を合わせた6万5千85件について、国土交通省の観光庁は、昨年9月末時点における民泊物件の適法性の確認結果を発表しました。住宅宿泊仲介業者・旅行者55社の取り扱い件数の合計は、前回から1万6千6百66件増えて、延べ4万1千6百04件。このうち「違法認定あり・削除対象」と「適法性の確認不可・再報告対象」を合わせた6万5千85件について、国土交通省の観光庁は、昨年9月末時点における民泊物件の適法性の確認結果を発表しました。

「賃貸派」が約20%と平成25年以降最も高い結果。弥生三月、これから日ごとに春めいて、各地から桜情報が届きます。賃貸住宅市場も引越しのシーズン真っ只中、賑わいを見せています。一方で時代の変化の中、様々な問題も浮上しています。そこで、賃貸市場を取り巻くここ1カ月の話題をまとめてみました。



社会の動きと市場ニーズに対して、常にアンテナを巡らしていることが必要です

屋内壁掛蓄電システムを標準搭載するもの。賃貸住宅の多様化とともに、性能アップが急速に進んでいます。海外情勢に対する懸念の一方、改元や大型連休への期待感。東日本旅客鉄道（JR東日本）は、グループ会社のジェイ・アール・東日本都市開発と連携し、「提案型賃貸住宅」の推進のため、隣接する旧社宅・旧寮をリノベーションして、ファミリー向け賃貸住宅、シェア型賃貸住宅を中心とした暮らしを提案し、2026年度までに管理戸数3千戸を目指す、と発表しました。鉄道会社の営業対策から賃貸事業への進出が加速化しています。

今後、消費税率の引上げや海外経済のリスク要因もあって、経済全般、及び賃貸市場への影響が懸念されています。例えば、電気料金や水道料金の値上げ、自然災害による被害など、賃貸住宅の管理・運営に関する課題は数多くあります。また、消費税の引上げや海外経済のリスク要因もあって、経済全般、及び賃貸市場への影響が懸念されています。

ニュースフラッシュ

節税需要の一巡とローン貸出し審査の強化で平成30年1年間の貸家の新設が7年ぶりに減少

賃貸住宅の新設にブレーキがかかっているのが国の統計で明確になりました。国土交通省の発表によりますと、平成30年1年間の貸家の新設が、前年比で7年ぶりの減少となっています。

前年比5.5%減の39万6千戸で、過去10年間で3番目の規模となっています。さらに20年間にさかのぼった実績で見ると13番目となります。

前年比でプラスとなっているのは大阪・京都の2府と愛知、熊本など13県で、残り全てがマイナスと際立った現象を見せています。昨年1年間で、8月がわずかながら前年比プラスとなりましたが、残り11ヵ月全てがマイナスですから、年間を合計すれば必然的にマイナスとなったものです。

理由はやはり、市場において節税需要が一巡したのと、各金融機関のアパートローン貸出し審査の強化が響いているようです。

こうしたことから市場においては、新築物件が減少する中での物件間の新たな競争など、何らかの変化が生じると見られます。



平成30年「住民基本台帳人口移動報告」



昨年は景気回復を受けて、活発な人の移動が全国的に見られました

全国的に見て転出超過となっているのは茨城県、福島県、新潟県、長崎県など3道府県。転出超過数が最も多いのは茨城県の7万7千44人。なお、全国1万7千19市町村のうち、転入超過は4万7千9市町村で、全市町村の27.9%。逆に、転出超過は1万2千40市町村と、全市町村の72.1%を占めています。

また、市区町村間移動者数は5万3千591人となり、前年に比べ4万5千57人の増加で、都道府県内移動者数は28万2千357人となり、前年に比べ1万20人の増加です。

東京都23区連続の転入超過。全市町村の72%で転出超過。3大都市圏では、東京都が23年連続の転入超過で、名古屋圏、大阪圏はともに6年連続の転入超過となっています。3大都市圏全体では12万3千054人の転入超過。

賃貸マーケット情報

都道府県間・内、市区町村間移動者数。景気回復が影響して、前年比増加傾向。賃貸住宅の需要は転勤者や新入学生の動向で左右されます。そうした住民の都市間の移動状況が、総務省からこのほど発表された平成30年の「住民基本台帳人口移動報告」にまとめられています。

(※) 元号が5月に「平成」から変わりますので、本紙の年代表記は西暦と元号が混在しています。

「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」結果

借りるポイントやはり「家賃」が最多

住宅購入者や賃貸住宅入居者の意識を昨年の「不動産の日」にアンケートした結果が、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）からこのほど発表されました。

「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」は、20歳以上の一般消費者向けのアンケート調査で、約1万9千件の回答によるものです。

調査結果から、持ち家志向といわれる中、「持ち家派」に対して、「賃貸派」は約20%で、平成25年以降最も高い割合となっています。年代別に見ると、20代までの各年代で、ほぼ平均して20%台を占めています。

賃貸派の理由としては、「住宅ローンに縛られたくない」が最も多く、次いで「天災時に家を所有していることがリスクになると思う」「税金が大変」と続き、「仕事等の都合で引越する可能性がある」「家族構成の変化で



消費者の最新の賃貸ニーズを汲み取って、賃貸経営に役立てたいものです

インバウンド消費の経済波及効果

最近とみにインバウンド関連のニュースを耳にします。インバウンドとは訪日外国人旅行者・旅行者のことで、日本政府観光局（JNTO）の発表によりますと、平成30年の訪日外国人客

賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

急増する訪日外国人旅行者とこれからグローバル化が進む賃貸経営の広がり

数は、前年比8・7%増の3119万2千人で、JNTOが統計を取り始めた昭和39年以降、最多となった」として

例えば、日本銀行大阪支店がこの1月に公表



銀行大阪支店がこの1月に公表

効果の波及経路にも拡がりが見える」と、インバウンド消費の経済波及を強調しています。

それでは、急増する訪日外国人旅行者と賃貸経営との関係を見てみます。

直接関係するのは民泊事業と思われま



「賃貸派」が年とともに増加し、住宅を借りる際のポイントはやはり、「家賃」が一番となっています

引越しする可能性がある」といった理由を挙げています。

若い年代ほど「住宅ローンに縛られたくない」傾向が強く、「転勤による引越し」のケースを懸念しているようです。

若い年代ほど家賃を重視
次いで生活環境にウェイト

住宅を借りる際のポイントは、やはり「家賃」が72%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。20代、30代の若い年代は

月より施行された「住宅宿泊事業法」（民泊新法）によって、本格的にスタートを切り、賃貸住宅の空き部屋を宿泊施設として有効活用できると

期待感が先行しましたが、人気と需要は高いもののま



だ見直しの部分を残していて、法改正など運用面の改善が進んでいる最

中です。旅行者はあくまでもホテルや旅館などを利用する一時的な宿泊者ですが、長期滞在者になれ

ど「家賃」を重視する傾向が強く、20代と60代以上の差は26%にも及びます。

このほかにも「間取り数・間取りプラン」「日当たり・住宅の向き」「耐震・免震・断熱・バリアフリー等の住宅の構造が良い」「住まいの広さ」「住み慣れているエリア」「不動産会社・建築会社などのアフターサービス」などもチェックしています。

物件情報入手経路については、「インターネット」が最も多いのですが、「不動産店へ直接行く」が2番目で、次いで「新聞折り込みチラシ」と続きます。インターネット、スマホアプリは若年層ほど高く、新聞折り込みチラシ、新聞広告では、高齢層ほど高い傾向が見られます。

ちなみに、不動産店に対して持っているイメージについては、「良い」合計が約31%と多く挙げられ、「悪い」合計は18%となっており、とくに20代は、不動産店に対して比較的良好イメージを抱いています。

ば賃貸入居者となります。

外国人労働者受け入れ拡大が進み、日本経済の活性化とグローバル化の進行によって人の動きが根本的に変わろうとしている今日、賃貸経営においても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ようです。

いけば、宿泊ニーズが拡大することは目に見えているのですから、合わせて賃貸需要の裾野が広がるのも十分予測されます。

間4千万人、5千万人と外国人旅行者が増える

間4千万人、5千万人と外国人旅行者が増える

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」

空部屋の入居者さんを紹介してほしい

1

相続や法律の事も合わせて相談したい

6

新居・自宅を購入したい

2

修繕の相談にのってもらいたい

7

もう1棟物件を購入したい

3

隣地境界線や道路境界線が分からない

8

いくらで売れるか査定をしてほしい

4

所有している物件が遠方で困っている

9

物件の買換えを検討したい

5

専門の税理士さんを紹介してほしい

10

★スタッフ一一生懸命頑張ります！お気軽にお問い合わせください

「川口ミツ和新築アパート」

月間賃料 354,000円
×12カ月＝ 4,248,000円
(満室時想定年収)
満室時利回り 8.01%



<物件概要>

- ◆「鳩ヶ谷駅」より、徒歩9分
- ◆平成31年2月 完成
- ◆1K×6戸
全室20㎡超のお部屋です
- ◆劣化対策等級3級取得
- ◆設備 充実
- ・オートロック・テレビドアホン・
- ・水周り3点独立タイプ・エアコン



※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://www.est-21.com