

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4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



賃貸経営は長いスパンですので、社会の変化に影響を受けることになります

春の繁忙期は終わりに近づいていますが、新しい動きも出てきます。いよいよ今月から入管法の改正が施行され、外国人労働者が更に増加する見込みです。このことが賃貸業界・オーナー様にとってどのような影響をもたらすのかをまとめてみました。

2号」を創設します。1号は即戦力として必要な知識・経験を有する人、2号は1号として従事した後、試験に合格した人。受け入れる業種については、別表のように介護、建築、外食、宿泊、農業など14業種が対象となります。当然、彼らが住む所が必要ですので、外国人労働者の受け入れにより、これまで人口減少によって入居率の低下に悩まされてきた賃貸業界・オーナー様にとっては、空室が解消し入居率アップにつながるのでは朗報ではないでしょうか。

ニュースフラッシュ

全国主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が続いています

国土交通省は、主要都市の高度利用地等における地価動向を調査した、3ヵ月に一度の「地価LOOKレポート」の最新版(平成30年10月1日～31年1月1日)を公表しました。調査対象は東京圏43地区、大阪圏25地区、名古屋圏9地区、地方圏23地区の全国100地区。それによりますと、主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が続く見込みで、上昇地区数は前期96地区から今期97地区と、上昇地区数の割合が4期連続して9割を上回っています。0～3%の緩やかな上昇の地区が70地区で、京都市・大阪市をはじめとする13地区で3～6%の比較的高い上昇となっています。

上昇の主な要因は、景気回復、雇用・所得環境の改善、低金利環境の下で、空室率の低下、賃料の上昇等好調なオフィス市況や再開発事業の進展による魅力的な空間・賑わいの創出。さらに、訪日観光客の増加による店舗・ホテル需要、利便性の高い地域等での堅調なマンション需要などによって、オフィス・店舗・ホテル・マンション等に対する不動産投資が引き続き堅調なことが挙げられます。



新在留資格「特定技能」14業種の外国人受け入れ数(最大)

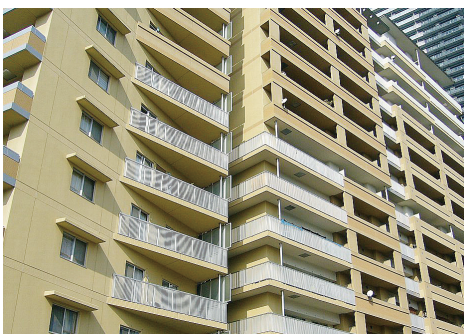
介護	6万人
外食	5万3000人
建設	4万人
ビルクリーニング	3万7000人
農業	3万6500人
飲食料品製造	3万4000人
宿泊	2万2000人
素形材産業	2万1500人
造船・船用工業	1万3000人
漁業	9000人
自動車整備	7000人
産業機械製造	5250人
電気・電子情報関連産業	4700人
航空	2200人
計	34万5150人

ただ、今回の入管法改正により、多くの外国人労働者が在住所0万室以上あると言われる賃貸物件の空室数から見ると10%にも満たない数字です。これから、介護施設、外食店舗、建設現場など対象となる業種の受け入れ企業が多い地域では、外国人労働者の増加が期待できますが、そうでないエリアはあまり期待できません。また、生活習慣が異なる外国人が入居することにより、さまざまなトラブルが発生することもあると考えられます。ごみ捨てマナーや臭い、騒音などが原因で、他の入居者や近隣から苦情が出る可能性があります。日本人と外国人

昨年12月8日に出入国管理及び難民認定法(以下、入管法)の改正が可決され、この4月から施行されます。少子高齢化による深刻な働き手不足を解消するために、今後5年間で最大で約34万5千人の外国人労働者を受け入れることになります。これまで最大5年間としていた技能実習生に加え、新たな在留資格である「特定技能1号・2号」を創設します。1号は即戦力として必要な知識・経験を有する人、2号は1号として従事した後、試験に合格した人。受け入れる業種については、別表のように介護、建築、外食、宿泊、農業など14業種が対象となります。当然、彼らが住む所が必要ですので、外国人労働者の受け入れにより、これまで人口減少によって入居率の低下に悩まされてきた賃貸業界・オーナー様にとっては、空室が解消し入居率アップにつながるのでは朗報ではないでしょうか。

外国人労働者の増加に伴い求められる入居者の受け入れ外国人入居者に対してネガティブなイメージを持っているオーナー様もいらっしゃると思いますが、過去に外国人とのトラブルがあったとしても、同じ国籍でも様々な人がいます。また、今回の入管法改正による賃貸契約は多くの場合、受け入れ企業との法人契約になると思われますので、賃貸滞納の不安の解消や、緊急時の連絡先の明確化ができます。オーナー様はある程度安心して賃貸契約を結ぶことができるのではないのでしょうか。

賃貸市場最新ニュース



昨年のマンション発売戸数は一昨年から増加しました

●不動産情報サービスのアット
2017年の平均価格に比べて0.4%のアップで、平方メートル単価は全国平均で71.3万円となり、2017年に比べて2.4%のアップでした。2019年における発売見込みは全国で約8.0万戸と2018年に比べると約0.02万戸、0.3%減の見込みです。

●不動産情報サービスのアット
今後の国内景気は、設備投資や個人消費が下支えする一方、消費税率引上げ後の消費落ち込みや海外リスクの高まりが懸念され、不透明感が一層強まっています。

●不動産情報サービスのアット
2018年1年間の「全国マンション市場動向」を発表しました。それによりますと2018年12月のマンション発売戸数は8万256戸で、前年の7万7363戸に比べて2.893戸、3.7%の増加。対前年比で増加となるのは2年連続で、8万戸台となるのは2014年以来です。マンション平均分譲価格は全国平均で4.759万円。

賃貸マーケット情報

景気の3ヵ月連続悪化で不透明感が強まる
今年1月の首都圏の成約数は昨年より減少
●帝国データバンクはこのほど、2月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果を発表しました。それによると2月の景気DIは前月比0.9ポイント減の47.2となり、3ヵ月連続で悪化しました。国内景気は、中国向け輸出の減速や自動車関連の低迷に加え、人手不足やコスト負担増も悪影響を及ぼし、後退局面入りの兆しがみられます。

●不動産情報サービスのアット
ホームが発表した1都3県の首都圏における1月期の居住用賃貸物件・市場動向によると、1月の首都圏の居住用賃貸物件成約数は2万227件で、前年同月比2.1%減少し、2ヵ月連続のマイナスとなりました。

個性化とともに、高品質化する賃貸住宅

従来にないクラスの賃貸住宅誕生

賃貸住宅の個性化が進んでいます。従来、個性化といえばデザイナーズマンションやペット共生賃貸住宅に代表されていましたが、今日では、入居者のニーズをさらに細分化した多様な賃貸住宅が急速な広がりを見せています。ターゲットを絞り込んだ賃貸住宅が“ニッチカマー”として定着しつつあります。



賃貸住宅の個性化の背景にはいくつかの理由がありますが、やはり物件間の競争が厳しくなっていることが一番です。他にはない機能を備えることで、賃貸積極派層の囲い込みを図ろうとする動きです。

またそうした理由以上に、世の中が豊かになった分、何も特別なことではなく当たり前に質の高い住空間を求める傾向が、賃貸住宅においても一段と強くなっていることが見逃せません。その流れから生まれたのが、楽器演奏ができる防音設備付き

や大型駐車場付き、家庭菜園付きといった賃貸住宅。

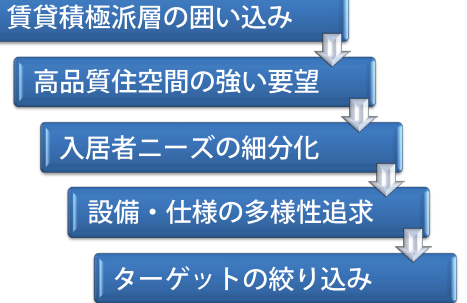
高付加価値的要素を追求する一方で、人のつながりやコミュニティーションを積極的に求める層に広がったのが、シェアハウス、コレクティブハウス、ゲストハウス。

リスクを抱えつつ特色打ち出す

そして個性化とはやや趣きが違いますが、入居者向けの「宅配クリーニング」サービス、分譲マンション並みの質感あるキッチン、「外構防犯パッケージ」標準採用による防犯性能の強化、都市部に映える高い意匠性の外観、遮音性能向上を実現した界壁構造、外部からの視線を遮りプライバシーを保つ専用庭の設置など、従来にないクラス

の賃貸住宅が開発され、独自のプランとして実用化されています。

賃貸住宅の個性化&高品質化の背景



のコンバージョンや既存住宅をリメイクしたリノベーションがかつてのリフォーム枠を超えてプランニングされています。

個性化はつまりは汎用性になり特性を大きく展開させる訳です。これから、ひとつ間違うとアイデアもデザインも空振りになる恐れがあるのですが、リスクを抱えながらも特色を打ち出して、現在とこれからの入居者ニーズに

応えようとするものです。

信頼と連携による一体化

賃貸住宅の空室を埋める第一歩は、まずなんといっても、物件を取り扱う仲介店を選ぶことから始まっています。

物件間の競争が厳しくなっている今日、入居募集する物件のPRにだけ、反響を呼んで、案内時

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「仲介営業力」が契約の決定打
オーナー様との連携強化を推進

るか非常に気にされていますが、我々は常に全力です。物件一つ決めるにも本当に真剣で、入居される方の立場に立ち、オーナー様の気持ちに十分に斟酌して仲介業務に当たります。

入居募集に際して家賃を設定したり、どの程度のリフォームを実施するのか、特に目立った補修

に気をそらさない十分納得する説明ができる「仲介営業力」が契約の決定打となります。

空室を埋めるには仲介を担当する不動産会社との強い一体感が必要となってくるのです。オーナーではなく運命共同体です。

オーナー様はともすれば、物件がどのように取り扱われている

体化で、タイムリーな「入居条件」を打ち出すことが重要なポイントとなっています。

今日、賃貸経営はサービス産業であると同時に、情報ビジネスと化しています。所有する物件情報を必要とするユーザー、入居希望者に、いかにタイムリーかつミスマッチのないベストな状態で

・修繕をしないで家賃を調整するのか、こうしたことを十分に考慮して、入居の促進を図ります。

そのためにはオーナー様のご理解と綿密な打ち合わせが必要となります。

つまり、入居の促進を図り、稼働率を高めるためには、仲介担当の不動産会社との連携による一

提供するかにかかっていると思います。

ご存じの通り、物件情報を告知



・PRするツールは、かつての新聞、冊子、情報誌の印刷媒体にとどまらず、PCやスマホを介してのインターネット、そしてフェイ

SNSへと広がっています。インターネット・ITツールの有効活用が、空室を埋める有力手段となっているのですから、仲介・管理に至るまで、ネット・IT環境の充実をどこまで達成できるかも課題事項です。

賃貸経営最大の眼目、稼働率を高めるための空室を埋める方法をつきつめれば、市場の動きに合わせて、タイムリーに募集をかけ、仲介営業力で対応すること、という結論になります。

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をしてほしい
- 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!お気軽にお問い合わせください

「レガー口草加」

月間賃料 477,000円
×12ヵ月＝ 5,724,000円
(満室時想定年収)
満室時利回り 8.0%



<物件概要>

- ◆東武スカイツリーライン「新田駅」西口より徒歩約13分
- ◆平成31年2月末 新築
- ◆1K×8戸
- ◆全室25㎡超の間取りです
- ◆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・エアコン・水廻り3点独立タイプ
- ◆現在7室入居申込み有り(平成31年4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、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