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５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

各地でバラツキが見られる資産運用手段としての貸家需要

令和元年のスタートを切る5月、今後の経済見通しに課題

令和元年のスタートを切る新緑の5月ですが、足下の経済指標ではやや雲がさす状況となっています。景気に大きく左右されない賃貸経営ですが、景気はいいに越したことはなく、賃貸市場を取り巻く動向には気を揉むところです。

経済のグローバル化はとどまるところを知らず、ますます拡大し、国内の景気要因も海外リスクに直面して、マイナス材料となっています。

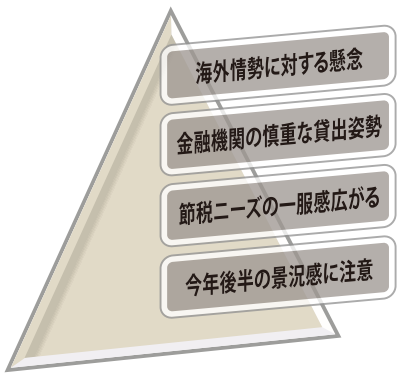
今年はとくに改元、消費税増税、国政選挙などが重なることもあって不透明感を強めています。そこで、内閣府他の経済指標を紹介して、賃貸市場を取り巻く環境を押さえておきたいと思います。

内閣府が発表した3月の景気ウォッチャー調査（街角景気）によると、「3月の現状判断DIは、前月差2・7ポイント低下の44・8で、先行き判断DIは、前月差0・3ポイント低下の48・6。このところ回復に弱さが見られる。先行きについては、海外情勢等に対する懸念もある一方、改元や大型連休等への期待がみられる」としています。

日本銀行が4月8日に公表した「地域経済報告（さくらレポート）」によると、各地域の景気の総括判断は、引き続き全ての地域で「拡大」または「回復」としています。今年1月時点の前回と比較すると、東北、北陸、九州・沖縄の3地域が判断を引き下げる一方、関東甲信越、東海、近畿、中国、四国の5地域は判断を据え置いています。

住宅投資については、「緩やかに増加している」（北陸地域）、「横ばい圏内で推移している」（関東甲信越地域）、「持ち直し傾向にある」（東海地域）、「持ち直している」（近畿・中国地域）としています。

賃貸経営を取り巻く環境



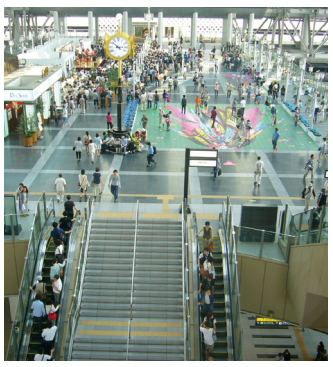
元号の改元、新天皇即位、異例の長期休みのゴールデンウィークなど経済波及効果を期待する声が大きいものの、今年後半は気が抜けません

金融機関の慎重な貸出態度や節税ニーズの一服感広がる

また、各地域の賃貸住宅の投資傾向を次のように報告しています。「貸家需要は引き続き強いが、地価や建設コストの上昇により、建設適地の取得が難しいケースが出てきている」（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）。「貸家の着工は、金融機関の慎重な貸出態度の継続や節税ニーズの一服、建築費の高止まり等を背景に、郊外を中心に引き続き減少している」（北九州）。

一方、帝国データバンクが実施した「2019年度の業績見通しに関する企業の意識調査」結果によると、2019年度の業績見通しを「増収増益」とする企業は24・8％となり、2018年度見通しから4・5ポイント減少。一方、「減収減益」は同5・1ポイント増加しており、2019年度の業績はやや厳しい見方となっています。

このほかにも多くの研究所やシンクタンクが経済レポートを公表していますが、多くは今年後半の景況感に注意が必要と捉えています。賃貸経営の場合、10月の消費税増税にどう対応するのかが当面の課題ではないでしょうか。



景気の先行きに弱気の見通しが見られます

ニュースフラッシュ

地価公示、全国で全用途平均が４年連続上昇 住宅、オフィス市場の活況で需要が拡大

地価の上昇が全国的に続いています。すでに賃貸経営を始めている場合、土地の価格は直接関係ないのですが、それでも気になるところです。

昭和45年の調査開始以来、節目の50回目を迎えた平成31年の地価公示は、全国で全用途平均が４年連続で上昇し、上昇基調を強め、用途別では、住宅地は２年連続、商業地は４年連続で上昇しました。

三大都市圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれもが各圏域で上昇が継続。地方圏については、住宅地が平成４年以来27年ぶりに上昇に転じ、商業地は札幌・仙台・広島・福岡の地方四市を除いた地域でも平成５年から続いた下落から横ばいとなりました。

こうした上昇基調の背景として、景気回復、雇用・所得環境の改善、低金利環境の下での交通利便性等に優れた地域を中心に住宅需要、オフィス市場の活況、外国人観光客増加による店舗・ホテル需要の高まり等から需要が拡大していること、が挙げられます。

「平成30年度民間住宅ローンの実態に関する調査」結果　　賃貸マーケット情報

平成29年度のアパートローン融資 新規貸出額３兆８２８２億円

賃貸住宅の建設に欠かせないアパートローンの融資面で、金融機関の慎重姿勢がここへきて目立っています。金融機関のみならず金融庁のアパートローンに対する監視が強化され、融資全体のパイプが細っているのが現状です。

そうした折り、国土交通省がこのほど発表した「平成30年度民間住宅ローンの実態に関する調査」結果によりますと、平成29年度の賃貸住宅の建設・購入に係る融資（アパートローン）の新規貸出額は、３兆８２８２億円で、28年度より１４４８億円増加しているのが分かりました。過去４年間で一番の実績となっています。

経年集計では、対前年度比10％減の２兆９２３０億円となりました。調査対象は国内銀行、信用金庫、信用組合、農協などの１３５１機関です。

新規貸出額を金融機関別に見ると、地銀が最も多く１兆５９１１億円、次いで信用金庫が１兆５８億円、都銀・信託銀行他が４４５２億円、農協が２３９０億円となっています。

貸出残高で最も多いのが地銀の11兆４３１４億円

また、29年度末の賃貸住宅向け貸出残高は31兆１４９２億円で、28年度末より３兆６３２６億円増加し、経年集計では、29年度末の賃貸住宅向け貸出残高は対前年度比１・７％増となっています。

貸出残高を金融機関別に見ると、やはり地銀が最も多く11兆４３１４億円、次いで都銀・信託銀行他が６兆９４４８億円、信用金庫が５兆８１６９億円、農協が３兆３９８１億円。

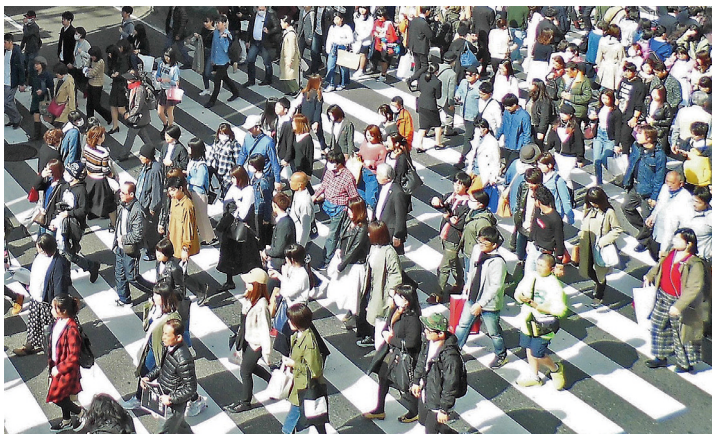
このように賃貸住宅の新設と密接な関係にあるアパートローンですが、29年度の貸家の新設は41万戸で、前年比４％減。過去10年では３番目の規模となっています。

平成29年度の賃貸住宅向け貸出残高は31兆1,492億円

『大家さんのための単身入居者の受入れガイド』公表

高齢入居者受入れ態勢整備の一環

賃貸住宅の単身者の入居促進に取り組んでいる国土交通省はこのほど、単身入居者受入れの基本的な対応を紹介した『大家さんのための単身入居者の受入れガイド』を公表しました。

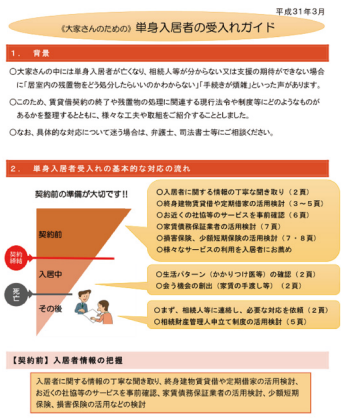


単身入居者を受け入れるための様々な工夫や取組みを紹介

国は早くから高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者などの住宅の確保にとくに配慮を要する人達（住宅確保要配慮者）の入居を拒まない賃貸住宅の広がりに積極的で、新制度を創設する一方、住宅セーフティネット機能の強化を図り、賃貸住宅の供給の促進に関する法律を制定してきました。

中でも入居拒否感が強くなりがちな単身の高齢者、生活保護受給者、高齢者のみの世帯、一人親世帯への対応を喫緊の課題として取り組んでいます。国土交通省によると、単身高齢者については、今後10年間で１００万世帯の増加が見込まれ、このうち賃貸住宅入居者は22万人と見られています。それだけに高齢者を受け入れる態勢整備にとくに力を入れているものです。

今回公表された『大家さんのための単身入居者の受入れガイド』も、そうした方針のもとに作成されたもので、賃貸借契約の終了や残置物の処理に関連する現行法令や制度等にどのようなものがあるかを整理するとともに、様々な工夫や取組みを紹介しています。



平成31年3月

《大家さんのための》単身入居者の受入れガイド

1．背景

○大家さんの中には単身入居者がどくなり、相続人等が分からない又は支援の期待ができない場合に「居室内の残置物をどう処分したらいいのかわからない」「手続きが煩雑」といった声があります。

○このため、賃貸借契約の終了や残置物の処理に関連する現行法令や制度等にどのようなものがあるかを整理するとともに、様々な工夫や取組をご紹介することとしました。

○なお、具体的な対応について迷う場合は、弁護士、司法書士等にご相談ください。

2．単身入居者受入れの基本的な対応の流れ

契約前の準備が大切です!!

契約前
○入居者に関する情報の丁寧な聞き取り（２頁）
○終身建物賃貸借や定期借家の活用検討（３～５頁）
○お近くの社協等のサービスを事前確認（６頁）
○家賃債務保証業者の活用検討（７頁）
○損害保険、少額短期保険の活用検討（７・８頁）
○様々なサービスの利用を入居者にお勧め

契約時期

入居中
○生活パターン（かかりつけ医等）の確認（２頁）
○会う機会の創出（家賃の手渡し等）（２頁）

死亡

その後
○まず、相続人等に連絡し、必要な対応を依頼（２頁）
○相続財産管理人申立て制度の活用検討（５頁）

【契約前】入居者情報の把握

入居者に関する情報の丁寧な聞き取り、終身建物賃貸借や定期借家の活用検討、お近くの社協等のサービスを事前確認、家賃債務保証業者の活用検討、少額短期保険、損害保険の活用などの検討

単身入居者の受入れを対応方法の例を交え紹介

ガイドはまず、「単身入居者受入れの基本的な対応の流れ」として、契約前、入居中、その後の全体の流れを説明。次に、「入居中の単身入居者との関わり、工夫」として、入居中の安否に関わる異変があった場合の対応方法の例を挙げています。

また、「活用可能な制度」として、「終身建物賃貸借契約の締結」「定期建物賃貸借」「相続財産管理人」「居住支援協議会や居住支援法人等のサービスの活用」などがＱ＆Ａで解説されています。このほかにも費用面で活用できる仕組みとして、「家賃債務保証業者の活用」「損害保険の活用」の内容が説明されています。

広く顧客を確保し、所有する物件を有効に活用するためにも単身入居者を受け入れることは社会のニーズを汲み取ることでもあります。案ずることなく取り組まれてはいかがでしょうか。

なお、このガイドは国土交通省のホームページからダウンロードできますので、一度目を通しておきますと、単身入居者に対する理解も深まると思われます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

売却にも高度で専門のノウハウが必要
長い賃貸経営において「出口戦略」も考慮

さらなる採算性向上のために

賃貸住宅経営の「出口戦略」について考えてみます。出口戦略と言えば後ろ向きのイメージが強いのですが、〝損切り〟を明確にして、次のステップを狙うオペレーションともいえます。また、収益改善の方法として、資産の組み換えでリスク分散を図る一方、財務強化を実現する手法と位置付けられます。

現行の賃貸経営がどうしても軌道に乗らない場合などに、思い切った方策も必要であることから、市場の実態、足下の実情など全体の流れを見据えて「出口戦略」という選択肢も考慮していいのではないでしょうか。

出口戦略といえば、まず最初に挙げられるのが、物件を「売却」して現金を得る、あるいは今の建物を壊して、更地にして駐車場にしたり、土地を貸す、という方法があります。さらにリノベーションやコンバージョンでスタイルを変えて取り組むなどのプランが考えられます。

また、リフォームにお金をかけるのなら思い切って新築に建て替えるとか、同じ建て替えるのならもう少し敷地の広い立地のいいところを選んで、最新の入居者ニーズに即した賃貸住宅を建てる、敷地を広くするために隣地を買い取る、敷地をそっくり交換する方法などで、さらなる採算の向上を図ります。

今ひとつ収益が上がらない不採算物件を処分して、とりあえず現金を確保した後、高収益物件を購入して資産の分散を図ります。とくに収益の状況が厳しく、年間のトータルで損失が発生している場合などは、思い切った損切りで資産の健全化を図ることが重要とされています。

なお、売却といっても色々なパターンが考えられますが、実務において税務、有益な情報、ネットワークなど、高度で専門のノウハウが必要とされているだけに、物件の転売、新規購入をご検討されている場合は、最新のノウハウが不可欠ですので、コーディネーターや事業パートナーは慎重にお選び下さい。

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」

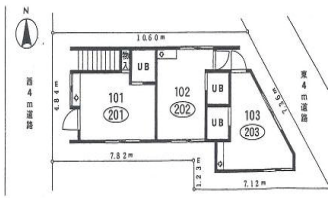
1 空部屋の入居者さんを紹介してほしい
2 新居・自宅を購入したい
3 もう1棟物件を購入したい
4 いくらで売れるか査定をしてほしい
5 物件の買換えを検討したい
6 相続や法律の事も合わせて相談したい
7 修繕の相談にのってもらいたい
8 隣地境界線や道路境界線が分からない
9 所有している物件が遠方で困っている
10 専門の税理士さんを紹介してほしい

★スタッフ一同一生懸命頑張ります！お気軽にお問合わせください

「ミゼットハウス」

月間賃料　228,000円
×12カ月＝ 2,736,000円
（満室時想定年収）
満室時利回り 8.0％

＜物件概要＞
◆ 京浜東北線「大宮駅」東口より、徒歩約８分
◆ １Ｋ×６戸 4室はロフト付
◆現在4戸 賃貸中（令和元年5月1日現在）
※ 東側の道は、台帳は水路敷ですが、現況は道路です
＜周辺環境＞
○ 大宮図書館 徒歩５分
○ 大宮区役所 徒歩８分



投資用１棟アパート

価　格	3,380万円
最寄駅	京浜東北線「大宮駅」徒歩８分
構　造	木造スレート葺２階建
完成年月	平成２年12月　築
【物件所在地】さいたま市大宮区東町２丁目141-1	
土地面積	67.57㎡（20.4坪）
建物面積	延床面積81.86㎡（24.7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	近隣商業地域
建蔽・容積	80%・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
○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

※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）の単純利回りで、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・第１・第３火曜日
■取引態様：媒介
http://www.est-21.com

（※）本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。