



# 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

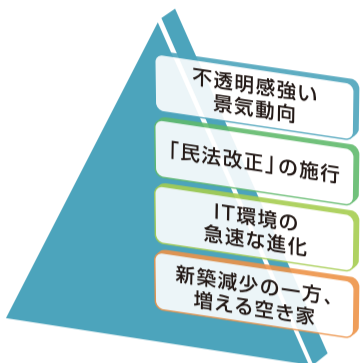
発行人  
**株式会社エスト建物管理**  
代表取締役 **矢口 浩之**  
さいたま市大宮区大門町2丁目88番地  
大野ビル 4F  
TEL:048-650-6770

■2020年1月号  
■管理版URL:http://www.est-kanri.com  
□売買版URL:http://www.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！



## 賃貸市場を取り巻く主要なトピック



昨年12月に内閣府から公表された令和元年7～9月期のGDP速報値は、10月の消費税増税に伴う駆け込み需要が影響して、GDP成長率は大幅上方修正となりました。ただし10～12月期はマイナス成長に陥る公算が大

まず、景気の主だった動きを公表された政府データなどをもとに見ていきます。

昨年12月に内閣府から公表された令和元年7～9月期のGDP速報値は、10月の消費税増税に伴う駆け込み需要が影響して、GDP成長率は大幅上方修正となりました。ただし10～12月期はマイナス成長に陥る公算が大

昨年12月に内閣府から公表された令和元年7～9月期のGDP速報値は、10月の消費税増税に伴う駆け込み需要が影響して、GDP成長率は大幅上方修正となりました。ただし10～12月期はマイナス成長に陥る公算が大

まず、景気の主だった動きを公表された政府データなどをもとに見ていきます。

昨年12月に内閣府から公表された令和元年7～9月期のGDP速報値は、10月の消費税増税に伴う駆け込み需要が影響して、GDP成長率は大幅上方修正となりました。ただし10～12月期はマイナス成長に陥る公算が大

昨年12月に内閣府から公表された令和元年7～9月期のGDP速報値は、10月の消費税増税に伴う駆け込み需要が影響して、GDP成長率は大幅上方修正となりました。ただし10～12月期はマイナス成長に陥る公算が大

昨年12月に内閣府から公表された令和元年7～9月期のGDP速報値は、10月の消費税増税に伴う駆け込み需要が影響して、GDP成長率は大幅上方修正となりました。ただし10～12月期はマイナス成長に陥る公算が大

昨年12月に内閣府から公表された令和元年7～9月期のGDP速報値は、10月の消費税増税に伴う駆け込み需要が影響して、GDP成長率は大幅上方修正となりました。ただし10～12月期はマイナス成長に陥る公算が大



ITは賃貸ビジネスのあらゆるシーンで活躍しています

## ITの急速な進化と多様化が進む経営環境の課題

景気の不透明感が強い中、新年の賃貸ビジネス商談がスタート

## ニュースフラッシュ

### ここ10年間にマンション・アパート(一棟)の不動産価格指数が32.3%増

国土交通省から毎月、住宅の「不動産価格指数」が公表されますが、令和元年第2四半期(7月～9月)分の全国・商業用不動産の「マンション・アパート(一棟)」は132.3となっています。

これは平成22年の平均を100として計算したもので、22年以降、ここ10年間にマンション・アパート1棟の価格指数が32.3%増になったことを示しています。ちなみに、過去10年で最も高いのは平成29年の第3四半期(10月～12月)の136.3。

令和元年第2四半期の地域別では三大都市圏が130で、三大都市圏以外の地域が140.9と、地方圏の伸びが目立っています。事実、この3年ほどの間は10ポイント以上の伸びを見せています。

この不動産価格指数は、同省がIMF等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的として作成したものです。



## 「クラウドサービス」の浸透



本格的にクラウドサービスを使いこなす時代が来ています

本格的にクラウドサービスを使いこなす時代が来ています

## 賃貸マーケット情報

### ネットワーカー経由でサービスを提供 今年賃貸経営の各分野で利用進む

社会のあらゆる分野で「クラウドサービス」の浸透が顕著に見られます。ではクラウドサービスとは何でしょうか？

総務省の「国民のための情報セキュリティサイト」は、クラウドサービスを「従来は利用者が手元のコンピュータで利用していたデータやソフトウェアを、ネットワーク経由で、サービスとして利用者に提供するもの」と説明しています。つまり、パーソナルコンピュータや携帯情報端末などの機器とWebブラウザ、インターネット接続環境などを用意することで、どの端末からでも様々なクラウドサービスを受けることができるので、インターネット上にファイル

を保存・共有できるサービスです。一般的なこれまでのやり方ではPCを稼働させて、ワードやエクセルのアプリを使って文書やグラフなどを作成して、できたデータをUSBメモリなどに記憶させていました。これをクラウドサービスを使えばネット環境さえ整備されていれば、アクセスして自由に編集や閲覧ができるのです。

**インターネットを通じた様々なファイルデータを保存**

最も分かりやすい例がGmailやYahoo!メールなどのWebメール。サーバーを気にせず日常的に使用しています。また、スマホと自動同期してデータをバックアップなどインターネットを通じて様々なファイルデータを保存し、それを活用するわけですが、一言でクラウドサービスといっても多種多様なタイプが運用されています。よく知られている写真音楽関係から情報系の専門型などで、有料プランもあれば無料タイプも数多くあります。

今年賃貸経営のあらゆる分野で爆発的にクラウドサービスの利用が進むと見込まれています。

「満室経営」の実現に果敢にチャレンジ

満足度を高め、経営の足腰を強める

所有している物件の全てに入居者が入っている「満室経営」を実現するためには、何をどうすればいいのでしょうか。年の初めにオーナー様とともに改めて考えてみたいと思います。



賃貸経営安定化のために試みたいポイント

- 要望の高い、後付けでも比較的容易に工事ができるエアコン、TVモニター付きインターフォン、24時間出せるゴミ置き場などの設備の設置を検討
● 長期入居が期待できる高齢者の入居に積極的に対応する、そして住宅の確保にとくに配慮を要する住宅確保要配慮者にも進んで対応
● ますます増える外国人入居にも積極的な姿勢
● 基本的な補修、修繕は確実に押さえておきます
● 予算的に無理のないリフォームを実施
● 常に入居者の気持ちを付度して、長期入居者の妨げとなる阻害要因を極力削いでおきます
● 徹底した清掃で美観を保ちます
● 仲介、管理会社との連絡を密にして、最新の業界情報を手

平成30年に実施された「住宅・土地統計調査」により、注目された空き家率は13.6%で、そのうち「賃貸用の住宅」が約43.3万戸を占めています。調査時点での瞬間的な数字ではあるのですが、改めて賃貸住宅の空き家数の多さに驚かされました。こうした実情を背景に、満室経営に取り組みするための方法などを取り上げてみます。



稼働率100%を求めることで、結果として高稼働率が達成されます

かにかかっています。こういう時代ですから、満室を実現するために、あらゆるノウハウを活用して取り組む必要性が求められています。そこで、満室経営実現、ひいては賃貸経営安定化のためにも取り組みたいポイントを「表」の通りまとめてみました。いかがでしょうか。こうしたことの積み重ねが賃貸経営の足腰を強めるのではと考えます。

なる入居者に物件とともに付帯するサービスをいかに満足してもらおうかです。入居者にサービス、賃貸住宅の充実を図って、満足度を高めることが経営の安定につながるというものです。入居者に物件が選ばれる3大要素の一つの「家賃」は、地域における相場があるので逸脱することはできず、二つ目の「立地」も固定されたもので、三つ目の「部屋の広さ・間取り・設備」も決まったものです。あと、工夫するとすれば何かあるかといえ、サービスの徹底ではないでしょうか。中でも困った出来事、苦情等のヒューマン・トラブルへの対応姿勢が物件の評価を左右します。とにかく賃貸経営は入居率を高めることが全てです。これからの賃貸経営は、入居率アップとの競争でもありますから、手をこまねいているのではなく、もし部屋が何戸か空いているなら、今年は何としても満室を実現したいものです。

「パークハイツ」
＜物件概要＞
◆東武アーバンパークライン「東岩槻駅」南口より徒歩5分
◆1K×8戸
◆現在全戸入居中(令和1年12月20日現在)
＜お知らせ＞
◎岩槻区役所東岩槻支所 徒歩1分
◎こぼと児童公園 徒歩1分
◎ホームセンター ケイヨーデイツー 徒歩6分
★★収益不動産のご購入・ご売却 何事もお気軽にご相談ください★★
投資用1棟アパート
価格 4,380万円
最寄駅 東武アーバンパークライン「東岩槻駅」徒歩5分
構造 木造スレート葺2階建
完成年月 平成4年12月 新築
【物件所在地】さいたま市岩槻区東岩槻6丁目5-8
土地面積 188.24㎡(56.9坪)
建物面積 198.0㎡(1階99.0㎡・2階99.0㎡)
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2種住居地域
建蔽・容積 60%・200%
現況 賃貸中
引渡し日 相談
備考
○北東側公道9mに面す
○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 048-290-3100
埼玉県知事免許(6)第17284号
〒333-0801 川口市東川口3-1-4
048-290-3101
http://www.est-21.com

賃貸経営ワンポイントアドバイス

賃貸経営の根本は物件の価値を高めること 「管理」と入居推進の安定を図る「仲介力」

時代の流れを超えて、コンサルティングまでの幅広い領域が管理本来の業務となっています。その賃貸管理業務の大きな柱は、「建物・設備のメンテナンス」「入居者募

能、サービス等の付加価値を高める、サービスの拡大を図ることです。賃貸経営の安定と収益向上を達成するためのコンサルティング業務全般を指しています。お客様が入居して部屋付け完了で終わりというのではなく、常に先を見据えて、空室対応に手を



これからの賃貸経営上、物件のグレード、機能、サービス等の付加価値を高め、高入居率を維持して、収益の向上を果たすために、PMの手法を考慮せずに成り立たないのでは

時代とともに高まるPMの必要性
賃貸経営における「管理」の持つ意味は、単に建物、設備等の清掃や点検作業を担当するだけではなく、不動産価値の最大化を図り、物件の価値を高めることにあります。単なる建物管

集・契約業務」「クレーム・金集業務」「退去手続き、原状回復業務」と続きますが、近年、こうした4つの業務に加えて、5番目として、「物件の高付加価値化を図り、収益アップを図る」マネジメントが重要視されています。物件のグレードを高め、機

理の域を超えて、コンサルティングまでの幅広い領域が管理本来の業務となっています。その賃貸管理業務の大きな柱は、「建物・設備のメンテナンス」「入居者募

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
★スタッフ一同一生懸命頑張ります!お気軽にお問合わせください