

ESTINC.

エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■2020年4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

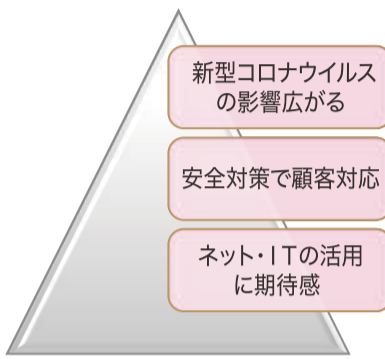
さいたま市大宮区大門町2丁目88番地
大野ビル 4F
TEL:048-650-6770



相次いで公表される景気予測調査はマイナス面がクローズアップされ、外出の自粛のために、部屋を探す来店者の減少が目立ちます

また、東京商工リサーチが3月9日に発表した、上場企業の「新型コロナウイルス」調査によれば、「感染拡大の進行で、インバウンド需要の停滞に加え、消費低迷やイベント自粛などが企業業績に悪影響を及ぼしている。今後、も合や宴会、旅行のキャンセルなど個人消費の減退が進むなか、内需型産業も含めてあらゆる業種への波

賃貸市場を取り巻く最新事情



今後の国内景気は、新型コロナウイルスなどリスク要因も多く、緩やかな後退が続くとみられる」と捉えています。

一方、帝国データバンクが3月4日に発表した2月調査結果の「TDB景気動向調査(全国)」によると、「2月の景気DIは前月比3・2ポイント減の38・7となり5カ月連続で悪化し、7年ぶりに40を下回った。新型コロナウイルス感染症の影響が全国的な広がりをみせ、業界・規模に関わらず景況感が大幅に悪化した。訪日客の減少や各種イベントの自粛、外出の抑制など経済活動が大きく抑制された。

景気の指標となっている内閣府が3月9日に発表した「景気ウォッチャー調査」(2月)の最新の結果は、現状判断DIが前月差14・5ポイント低下の27・4となりました。景気ウォッチャーの見方は、「新型コロナウイルス感染症の影響により、急速に厳しい状況となっている。先行きについては、一段と厳しい状況になるとみている」とまとめています。

ネットを活用したIT接客・重説に期待広がる

国内景気は新型コロナウイルスの影響も加わり大幅に悪化



時代の流れとして、賃貸仲介現場に多様なネットシステムの導入が進んでいます

「1日も早い終息を願うばかりです」社員はマスク着用、店舗におけるアルコール消毒液、空気清浄機の設置。そしてテレワークの導入、インターネットを通じたIT接客、タブレットやスマートフォンを利用した内覧、重要事項説明などの広がりに期待が集まっています。

情報管理は、デジタル化に適したところがあります。人と人の接触が自粛されるこの時期、感染リスクを軽減するためにも、インターネットやITの利用は大きな課題となっています。

政府等から公表されたデータは2月から3月にかけての動向をまとめたもので、これから4月以降、感染拡大の沈静化の兆しが見えるのか、さらなる拡大に向かうのか、今の時点では予測ができません。できる範囲内で工夫をしながら、1日も早い終息を願うばかりです。

ニュースフラッシュ

新型コロナウイルスの影響によって「不動産価格指数」修正局面を迎えるか

年間約30万件の不動産の取引価格情報をもとに、不動産価格の動向を指数化した「不動産価格指数」が毎月、国土交通省から公表されています。

最新の令和元年11月分の全国住宅総合・不動産価格指数は、前年同月比で60カ月連続して上昇。マンション・アパートの一棟の不動産価格指数もここ10年間に3割を超える上昇を見せています。こうした上昇の背景として、景気回復、雇用・所得環境の改善、低金利環境が挙げられているのですが、ここへきて新型コロナウイルスの影響によって修正局面を迎えたようです。

土地価格は不動産投資の動向に敏感に反応するのですが、インバウンド需要から起きた店舗、ホテル、マンション需要が今後、鈍るのは避けられず、緩やかな上昇基調を継続していた主要都市の地価は、調節局面を迎えるようです。これから公表される路線価や基準地価、固定資産税評価額などの土地価格がどのような変化を見せるのか、注目される所です。



「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」



物件管理を管理業者に委託するケースが増えていることから、新法律が整備されました

また、「賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設」では、賃貸住宅管理事業者の国土交通大臣による登録を義務づけています。

このように、管理業務の実施をめぐりオーナー様を始め、入居者管理業者との間でトラブルを避けるために、新法案の成立を図るものです。

賃貸マーケット情報

サブリース勧誘・契約締結の適正化
賃貸住宅管理業の登録を義務づける

「サブリース」や「賃貸住宅管理業」をめぐる、市場の環境整備が進みそうです。サブリース業者による勧誘・契約締結行為の適正化と賃貸住宅管理業の登録を義務づけた「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が3月6日、閣議決定されました。国会で成立後、施行されます。

等により、管理業者に管理を委託等するオーナーが増加していることが背景にあると、国土交通省は説明しています。

今回の新法案の骨子は、「サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置」と「賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設」がメインとなっています。

管理業務の実施をめぐる
トラブルを避けるため

これは、「賃貸住宅は賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性は一層増大」一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心であったが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化

「サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置」では、全てのサブリース業者に対し、勧誘時における、故意に事実を告げず、不実を告げる等の不当な行為の禁止やサブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の締結前の重要事項説明等を義務づけています。

居住の変化をまとめる「平成30年住生活総合調査」結果

借家から借家への住み替え意向が増加

住生活を取り巻く環境の変化を調査した「平成30年住生活総合調査」結果の速報値がこのほど国土交通省から発表されました。住宅、居住環境の評価など、入居者の住居への思いがまとめられています。



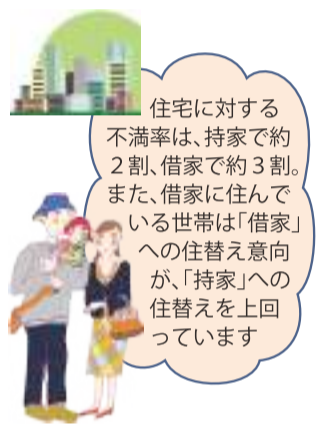
昭和63年の借家の不満率64%が、平成30年には33%と減っています

この調査は5年周期で実施してきたもので、今回は平成30年12月1日現在の4万7千世帯分を集計。内容的には「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)を補完するような内容です。

調査結果は全世帯の持ち家、借家の状況を取り上げていますが、ここでは主に借家に絞ってまとめてみました。

借家の内訳は民営賃貸住宅、都道府県・市区町村営賃貸住宅、都市再生機構(U.R.)などで、総世帯数全体の30%、1611万世帯。ちなみに、民営賃貸住宅は全世帯の23.4%、1257万世帯を占めています。

まず、住宅・居住環境の個別要素の重要度について、全世帯



住宅に対する不満率は、持家で約2割、借家で約3割。また、借家に住んでいる世帯は「借家」への住み替え意向が、「持家」への住み替えを上回っています

では治安、日常の買物などの利便、子育て世帯では治安、通勤・通学の利便、高齢者世帯では日常の買物などの利便、地震時の安全性等を重視しています。

借家の住居費負担は「何とかがやっていたいける」が最多

そして、住宅及び居住環境に対する総合的な評価については、不満率は継続して減少し、昭和58年の38.4%から21.5%となっており、住宅に対する不満率は20年前と比較して半減しています。持ち家と借家の不満率はこれまで借家の方が高かったのが、その差は年々変化し、居住環境に対する評価で平成30年には逆転しています。賃貸住宅の品質が向上したことを物語る

ているようです。

また、平成30年の借家における住居費負担に対する評価では、「ゼイタクはできないが、何とかやっていたいける」が最も多く、次いで「ゼイタクを多少がまんしている」「家計にあまり影響がない」「生活必需品を切りつめるほど苦しい」の順となっています。25年と比較すると、「ゼイタクはできないが、何とかやっていたいける」が増加し、「家計にあまり影響がない」「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が減少。「ゼイタクを多少がまんしている」の変化は小さくなっています。

ところで、最近5年間に住み替えを実施した世帯の半数は借家から借家への住み替えで、借家から持ち家への住み替えも含めると、全体の約8割が借家からの住み替えとなっています。今後の住み替え意向については、現在借家の世帯の持ち家への住み替え意向が約36%、借家などへの住み替え意向が約38%となっています。

自動更新等の取り扱いに経過措置の注意が必要

いよいよ4月1日から「民法の一部を改正する法律」がスタートします。約120年ぶりと



4月1日以降の締結は新しい民法が適用 連帯保証人、極度額の取り扱いに要注意

そこで改めて改正民法のポイントをおさらいしておきたいと思

の取り扱いに関する経過措置の注意が必要です。



原則として賃貸借や保証などの契約は、施行日より前に締結された

点の一つに、連帯保証人の極度額の取り扱いがあります。保証人保護の観点から保証人が保証する上限額の極度額を定め、かつ書面等で保証契約をしなけれ



契約書に極度額「〇〇円」と具体的な金額が記載されることとなります。極度額に上限はありません。確かに、極度額を多額にすれば万一の際の保証に有利であるのですが、保証金額として具体的に

改正民法の運用での注意は、原状回復と連帯保証人が保証する極度額の取り扱いに集中しそ

契約書に記載されるため、保証人の腰がこれまで以上に重くなる、敬遠される傾向が強くなる

賃貸経営上なくてはならない連帯保証人です。連帯保証人一人と機関保証の「家賃保証」を

今後は機関保証による「家賃保証」の比重が高まると見られます。

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

★スタッフ同一生懸命頑張ります!お気軽にお問合わせください

メイプル鴻巣

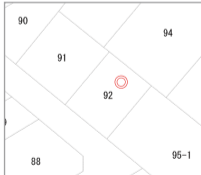


利回り9.92% (現況満室)

満室想定年収 2,184,000円
満室想定月収 182,000円

LIFE INFORMATION

セブンイレブン...約550m
I&Iのすしショップ...約650m
このすしシネマ...約700m



収益1棟売アパート

価格 2,200万円

最寄駅	JR高崎線「鴻巣」駅 徒歩11分
所在地	鴻巣市宮地1-9-9
権利	所有権
用途地域	準住居地域
地目	宅地
面積	165.28㎡
接道	南西側公道
地勢	平坦
建ぺい率	60%
容積率	200%
路線価	12,230,720円=74千円×165.28㎡
構造	木造2階建て
築年月	平成2年1月 築
面積	172.24㎡
面積内訳	1階86.12㎡ 2階86.12㎡
間取内訳	2DK×4戸
防火地域	指定なし
現況	満室
引渡時期	相談
付帯設備	公営水道・公共下水・都市ガス・東京電力
1日乗降客数	平均19,650人(2018年度)
備考	契約不適合責任は負いません 現況有姿

※利回りは(満室時年間賃料÷物件価格)の単純利回りにて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。※現在、グループ会社にて管理しています。

(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: 第1・3火曜日、毎週水曜日

■取引態様: 媒介
http://www.est-21.com