

EST INC.

エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート

■2021年7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！

発行人

株式会社 エストハウジング

代表取締役 松澤 祐一

埼玉県川口市東川口3-1-4

TEL:048-290-3100



ワクチン接種の進展に期待が集まっています。人々の往来が活発になって、景気のマインドが高まれば景況感も自然、上り調子になります

ところ、賃貸市場を取り巻く景気動向ですが、景気の指標となつてくる内閣府の6月公表の景気ウォッチャー調査では、「景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しさが残る中で、持ち直しの弱さが見られる。先行きについては、感染症の動向を懸念し

また、(株)帝国データバンクの5月調査は「5月の景気DIは、前月比0・8ポイント減の37・5となり、4カ月ぶりに悪化した。国内景気は、感染拡大防止対策で人流抑制が図られたことで、4カ月ぶりの悪化となった。今後は下振れリスクも多

ニュースフラッシュ

令和3年3月末時点における住宅宿泊仲介業者が取り扱う民泊物件大幅減少

コロナ禍によってインバウンド需要が大きな落ち込みを見せていますが、国土交通省の観光庁はこのほど、令和3年3月末時点における住宅宿泊仲介業者等が取り扱う民泊物件の推移についての取りまとめを発表しました。

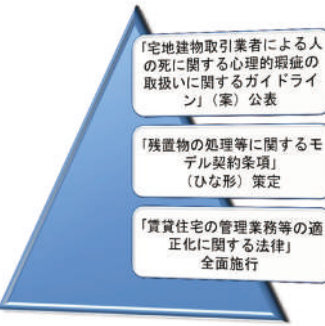
それによりますと、令和3年3月31日時点での住宅宿泊仲介業者等89社と届出住宅の取扱い旅行業者6社の計95社が取り扱う民泊物件数は、延べ11万2,878件となっています。

住宅宿泊仲介業者が取り扱う民泊物件数の推移を見ますと、平成30年の住宅宿泊事業法の施行時点が2万4,938件で、令和元年9月末に9万6,648件、翌年9月末には11万8,099件と増加していたのが、この半年間で5,221件の減少となりました。

住宅宿泊仲介業者が取り扱う民泊物件の内訳は、住宅宿泊事業法に基づく届出住宅が3万7,679件、旅館業法に基づく旅館・ホテル、簡易宿所が6万263件、特区民泊の認定施設が1万4,787件、その他149件の合計11万2,878件です。



賃貸住宅市場の環境整備が進められています



これで、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が全面施行となり、賃貸管理の充実化とともに、管理の社会的信頼度が高まったものです。

国土交通省が発表した4月の貸家の新設着工は、前年同月比13・6%増の約2万9千戸で、2カ月連続の増加となりました。公的資金による貸家は減少したが、民間資金による貸家は増加したため、貸家全体で増加となったものです。このまま賃貸住宅の増設傾向が定着するの

賃貸や売買の不動産取引に際して、当該不動産で過去に生じた人の死に関する心理的瑕疵について、国土交通省は初めてとなる指針案、「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」(案)を公表しました。詳しくは2面で取り上げています。そして、同省は心理的瑕疵に

関連して、単身高齢者の居住の安定確保を図るため、賃借人の死亡後に契約関係及び居室内に残された家財(残置物)を円滑に処理できるように、賃貸借契約の解除と残置物の処理に関する「残置物の処理等に関するモデル契約条項」(ひな形)を策定し、公表しました。

また、(株)帝国データバンクの5月調査は「5月の景気DIは、前月比0・8ポイント減の37・5となり、4カ月ぶりに悪化した。国内景気は、感染拡大防止対策で人流抑制が図られたことで、4カ月ぶりの悪化となった。今後は下振れリスクも多

コロナ禍にあつて、「心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」(案)の公表、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」(ひな形)を策定、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の全面施行などの骨太の政策が相次いで打ち出されています。

賃貸経営に関連する骨太の政策が相次いで実現へ

景気は厳しさが残る中、ワクチン接種による持ち直しに期待感



管理業務の充実が図られて、賃貸住宅経営の下支えになります

ジュネパレス松戸第58 投資用1棟売アパート

JR常磐線・流鉄流山線 馬橋駅 徒歩12分



- 1K×16戸 満室稼働中
- 2路線利用可能な「馬橋」駅徒歩12分
- 別途自動販売機収入あり

修繕履歴
令和3年6月
・階段鉄部塗装、共用部床下防水加工完了

利回り等	
■月間想定賃料	436,500円
■年間想定賃料	5,238,000円
■利回り(満室想定)	8.44%



- LIFE INFORMATION
- ・コンビニ(セブンイレブン)・・・約280m
 - ・馬橋郵便局・・・約650m
 - ・スーパーマーケット(TAIRAYA)・・・約800m

価格		6,200万円
物件所在地		千葉県松戸市ハケ崎7-9-4
土地	権利	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	地目	宅地
	土地面積	306.97㎡(公簿)
	接道	北側公道
建物	建蔽・容積	50%・100%
	構造	木造スレート葺2階建
	完成年月	昭和63年3月築
建物面積		1F:114.73㎡ 2F:124.50㎡
現況		賃貸中
引渡し日		相談
備考		・ 売主契約不適責任免責 ・ 絶対高さ制限:10m ・ 公営水道/公共下水/都市ガス ・ ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

※図面と現況が異なる場合は現況を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)の単純利回りであり、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。

EST INC.

株式会社エストハウジング

埼玉県知事免許(6)第17284号

〒333-0801 埼玉県川口市東川口3-1-4

048-290-3100

<https://www.est-21.com>

定休日:第1・3火曜日、毎週水曜日

取引形態:専任媒介

「心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」(案)

「事故物件」の告知に初指針案を公表

国土交通省は、「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」(案)を公表しました。今後、パブリックコメントの意見等を参考に、最終的な内容を決める意向。

「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」(案)のポイント

□借主に対して告げるべき事案

- ・対象とするのは居住用不動産。隣接住戸や前面道路などの事案はガイドラインの対象外。
- ・過去に他殺、自死、事故死が生じた場合には告知。
- ・老衰、持病による病死など、いわゆる自然死については告知は必要ない。
- ・階段からの転落や入浴中の転倒事故、食事中の誤嚥などは告知は必要ない。
- ・自然死や日常生活の中での不慮の死であっても長期間放置され、特殊清掃が行われた場合は告知。
- ・事案の発生から概ね3年間は告知。

※こうした内容は(案)であり、今後、検討を加えて秋頃までに正式決定されるようです。

売買や賃貸などの不動産取引に際して、当該不動産で過去に生じた人の死に関する心理的瑕疵についての適切な告知や取扱いに係る判断基準がなく、取引現場の判断が難しいことから円滑な流通、安心できる取引が阻害されているとの指摘が早くから寄せられていました。

こうしたことを受けて、国土交通省では、過去に人の死が生じた不動産において、当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者が取るべき対応に関し、宅地建物取引業法上負うべき責務の解釈についてガイドラインを定めるため、不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会を設置して検討を進めてきました。



やっと事故物件の告知のあり方について、道筋がついたようです

今回、同検討会における議論を踏まえ、初めてとなる標記のガイドライン(案)を取りまとめたもので、今後、一般からの意見であるパブリックコメントを参考にして、内容を決定するとしています。

賃貸物件は事案の発生から概ね3年間は告知

ガイドライン(案)の賃貸借契約に関する主なポイントは、借主に対して、「過去に他殺、自死、事故死が生じた場合には告知」「老衰、持病による病死など、いわゆる自然死については告知は必要ない」「階段から

の転落や入浴中の転倒事故、食事中の誤嚥などは告知は必要ない」「自然死や日常生活の中で不慮の死であっても長期間放置され、特殊清掃が行われた場合は告知」「事案の発生から概ね3年間は告知」など。事案の存在を告げる際には、後日のトラブル防止の観点から、書面の交付等によることが望ましい、としています。

このようにガイドラインでは、ガイドライン制定の趣旨・背景・法律上の位置づけについて、ガイドラインの適用範囲となる事案・不動産について、宅地建物取引業者が告げるべき事案について、宅地建物取引業者が行うべき調査について、事案に関して、宅地建物取引業者が告げるべき内容・範囲について、それぞれ整理されて、具体的に示されています。

なお、「心理的瑕疵物件」については、『賃貸経営ワンポイントアドバイス』でも取り上げています。

物件検索サイトでは、「事故物件」の専門コーナーがあり、自殺物件、孤独死、病死物件と案内されています。事故物件に対して年々社会の関心が強くなっているようです。

宅地建物取引業法第47条(業務に関する禁止事項)に則れば告知義務があると判断される、としています。

物件の取り組みに対する指針が示され、ベースとなる「ガイドライン」がつけられることで、事故物件の取り扱いの判断基準が整備され、不動産取引の方向性が明確になります。

また、トラブルの防止に役立ち、賃貸住宅仲介の新たな広がりにも弾みがつくと期待されています。

事故物件の取り扱いの判断基準を整備
賃貸仲介の新たな広がり期待

賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

ガイドライン(案)を公表し、意見公募を経て、内容の詰めに着手します。



人の死に関連する事柄だけに、取り扱いに長く苦慮してきましたが、やっと宅

れます。病死の場合はちょっとニュアンスが違ってきますが、それでも病院ではなく、部屋で息を引き取ったケースでは対応が事故死に近くなります。

インターネット利用の広がりとともに、「心理的瑕疵物件」の関心も高まったようで、賃貸



それが、事故物件の取り組みに対する指針が示され、ベースとなる「ガイドライン」がつけられることで、事故物件の取り扱いの判断基準が整備され、不動産取引の方向性が明確になります。

また、トラブルの防止に役立ち、賃貸住宅仲介の新たな広がりにも弾みがつくと期待されています。



情報パック

「関東在住20代社会人シングル男女の一人暮らしデータ2021」

部屋探しで重視する条件はダントツで「家賃」
リモートワークをしている人は4割以上

若い層の最近の部屋探しの傾向とポイントを(株)リクルートがこのほど発表した、「関東在住20代社会人シングル男女の一人暮らしデータ2021」から見ていきたいと思ひます。

それによりますと、部屋探しをする多くの人が最も重視するのはやはり「家賃」にあるようです。一人暮らしをしている20代社会人シングルのボリュームゾーンは「6万円台」で、「7万円台」も多く、「6万～7万円台」の合計で4割以上を占めています。前回の平成29年の調査では、「5万円台」が「6万円台」より僅差で多く、「5万～6万円台」で全体の半数近くを占めていました。今回の調

査では、前回の調査に比べると家賃が少し高めの結果となっています。

4年の間に、家賃も広さもアップ
リモートワークしやすい環境重視

「部屋の広さ」については、最も多いボリュームゾーンが「～18平方メートル」の層で3割以上を占め、「～20・～23・～25平方メートル」も多く、合計すると「25平方メートルまで」の部屋に住んでいる人が全体の約7割となっています。なお、平成29年の前回調査では「～25平方メートル」までの層が少なかったのが、今回は増えているのが特徴。4年の間に、家賃も広さもアップしているという傾向が見られます。

部屋探しでとくに重視する条件については、やはり「家賃」がダントツで多く、男女差はあるものの、8



割以上が重視。また、「セキュリティ」に関して重視している女性は、男性の3倍以上となっています。

立地・周辺環境で重視したもので、全体で「駅の近さ」が4割以上と最多、次いで「学校・バイト先・勤務先への通いやすさ」が4割近くに。男女別に見ると、女性は「駅の近さ」と「治安のよさ」が半数近くで同率1位。

最近の部屋探しにおいて、気になるキーワードの一つがリモートワーク。リモートワークをしている人は4割以上で、最も多いのが「週5日以上」。部屋探しでも、リモートワークのしやすい環境を重視する傾向が増えてきそうです。

ちよつと一服



暗号資産(仮想通貨)が投資はもとより、金融界で広く注目されています。ちなみに、昨年5月の資金決済法の改正により「仮想通貨」は「暗号資産」へ呼称変更されました。暗号資産は日本円やドルなどのように国が保証する「法定通貨」ではなく、インターネット上でやり取りされる電子データです。大きな特徴として、価格が定まっていなくて、価格が変動することがあります。

暗号資産が賃貸住宅市場にも
決済手段として実用化に向けた動き

「日本国内で初めて暗号資産支払いによる賃貸借契約が締結された」とプレス発表されました。eコマース(電子取引)が急速な広がりを見せているだけに、賃貸借契約と関連する決済に、暗号資産が使われるのは時間の問題と見られています。しかし、いよいよ家賃の支払いに暗号資産が使われる時代を迎えようとしています。メリットの多い部分が多いだけに、時代の動きは速く、暗号資産が使用されるスピードはさらに拍車がかかりそうです。

