

## SHINKOの 賃貸マンション

# オーナーニュース

賃貸物件の管理・経営、売買などお悩みのオーナーさまは新興ビルサービスへお気軽にご相談ください!

住所:大阪市北区浪花町1番19号 新興ビル TEL:06-6371-7934 FAX:06-6376-2817

MAIL:pm@shinko-owner.com 発行月:2018年4月号

新興グループ 設立1964年  
新開興産株式会社  
新興ビルサービス株式会社



### 若年層入居者が重視する 3つのポイント



不動産情報サービスのアットホームの「30歳未満の学生・社会人の部屋探し徹底調査」結果によると、間取りは4割以上が「1K」。社会人は広めの物件を選ぶ傾向。平均家賃は学生4万円、社会人5・6万円で、学生男性のみが当初予算を下回り、「初期費用は学生・社会人とともに男性より女性の方が高い」と

賃貸住宅入居者の最新の傾向を、ここ1~2カ月に公表された調査発表資料から見ていきたいと思います。今時の入居者の横顔と、部屋探しに対する考え方や環境などがまとめられています。入居者の気持ちが凝縮されているようです。

**調査発表データから見る賃貸住宅・若年層入居者の「最新の傾向」**

## 新社会人の住み替え時の初期費用は平均17・2万円

学生、社会人とも男性より女性の方が時間をかけて探す傾向となっています。また、学生の7割以上、社会人の8割以上が部屋探しにスマートフォンを利

用し、利用したサイトは学生・社会人ともに「不動産ポータルサイト」がトップ。そして、家賃以外で重視したこと、学生は「通勤・通学時間」、社会人は「間取り・広さ」がそれぞれトップで、設備では学生・社会人ともに「独立したバス・トイレ」を重視。妥協したことのトップでは、学生、社会人は「収納の広さ」を妥協しているようです。

同じく、アットホームの「新社会人の住み替え資金事情」調査によると、新社会人の住み替え時の家賃の平均は5・7万円、敷金は4・3万円、礼金は3・2万円。敷用は平均17・2万円で、住み替えの初期費用を抑

なつており、探し始めてから契約までにかかった日数は、学生で「1日」、社会人で「2週間くらい」が最多。

なつており、探し始めてから契約までにかかった日数は、学生で「1日」、社会人で「2週間くらい」が最多。

## 賃貸物件成約数は2年連続マイナス

賃貸住宅・不動産市場の現況を各社からの発表データが次の通り捉えています。

中古の大型と標準タイプは上昇しているが、小型タイプはほぼ横ばいで推移しています。

### 賃貸マーケット情報

#### 2017年1年間の首都圏の居住用

●帝国データバンク(TDB)の2月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によりますと、2018年1月の景気D-Iは0・8ポイント減の50・3。50台は維持したもの、2017年1月以来、1年1ヵ月ぶりに悪化。国内景気は、

●不動産情報サービスのアットホームは、1都3県の首都圏における2017年1年間の賃貸物件の成約数・成約賃料を発表しました。首都圏の居住用賃貸物件成約数は、

●不動産情報サービスのアットホームは、1都3県の首都圏における2017年1年間の賃貸物件の成約数・成約賃料を発表しました。首都圏の居住用賃貸物件成約数は、



ひとり暮らしにも理想像があるため、部屋に対して思い入れがあるようです

### 賃貸住宅・不動産市場の現況



発表データが賃貸市場の動向を示しています

●日本不動産研究所が発表した「住宅マーケットインデックス2017年下期」の調査結果によりますと、2017年下期の都心5区のマンション賃料は、新築及び

●R都市機構が実施した「賃貸住宅居住者に聞く引っ越しに関する調査」結果によると、首都圏在住者の約41%が契約更新のタイミングで引っ越しを考えおり、全体の約70%が保証人を「頼みづらい」と感じ、20~30代の3人に1人は保証人制度が

●帝國データバンク(TDB)の2月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によりますと、2018年1月の景気D-Iは0・8ポイント減の50・3。50台は維持したもの、2017年1月以来、1年1ヵ月ぶりに悪化。国内景気は、

●不動産情報サービスのアットホームは、1都3県の首都圏における2017年1年間の賃貸物件の成約数・成約賃料を発表しました。首都圏の居住用賃貸物件成約数は、

中古の大型と標準タイプは上昇しているが、小型タイプはほぼ横ばいで推移しています。

●不動産情報サービスのアットホームは、1都3県の首都圏における2017年1年間の賃貸物件の成約数・成約賃料を発表しました。首都圏の居住用賃貸物件成約数は、

## 動き出した「民泊」の最新事情

本年6月より施行される「住宅宿泊事業法」(民泊新法)に先立つて、3月15日から住宅宿泊事業の届出や住宅宿泊管理業者の登録申請の受付が始まりました。動き出した「民泊」の最新事情です。



5年前の平成25年に、東京、大阪など「国家戦略特別区域」で先行した「民泊」事業。多様化する宿泊ニーズに対応するため、民泊新法案の「住宅宿泊事業法案」が昨年6月に可決、成立して以来、賃貸住宅の空き部屋を宿泊施設として有効活用できると、期待感が膨らんだ民泊の本格的な運用がいよいよ一步踏み出しました。

ここ数年、訪日外国人旅行者関連のビジネスは大変な賑わいで、平成29年1年間の外国人入国者数は約2743万人と、前年に比べ18・1%の増加。2020年には訪日客4千万人の目標が立てられています。こうした宿泊需給への対応と世界各国

のトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応が盛り込まれた住宅宿泊事業法が今年6月15日から施行されることから、民泊の環境整備が進み、それに先立ち、3月15日から住宅宿泊事業の届出や住宅宿泊管理業者の登録申請の受付が始まりました。

旅行者に部屋を紹介する民泊ビジネスが広まつて、一気に民泊業を営む違法民泊への対応が盛り込まれた住宅宿泊事業法が今年6月15日から施行されることから、民泊の環境整備が進み、それに先立ち、3月15日から住宅宿泊事業の届出や住宅宿泊管理業者の登録申請の受付が始まりました。

### 今後の展開は法律施行後の運用経緯を見て判断

住宅宿泊事業法では、住宅宿泊事業者が家主不在型の民泊を行いう場合、住宅宿泊管理業者への管理の委託が義務となつており、委託は契約により行うこととなっています。そのため、国土交通省は適正な民泊サービスの推進を図り、トラブルの防止のために「住宅宿泊管理受託標準契約書」を策定しました。

現在の賃貸住宅を活用して民泊事業を始めた場合、一時的に売上げに貢献しても環境が乱れて、今、入居している入居者が嫌気をさして退去していくば、元も子もありません。主客転倒となってしまいます。この辺の見極めが難しく、今後、法律が施行され、運用されてからの緯を見るしかいようです。



民泊物件の登録受付が開始されました。6月15日の民泊新法施行前に各方面の動きが活発化しそうです。

当面、本格的な動きは見込まれていないのが現状です。しかし、違法民泊の罰則関連や民泊新法の厳格な運用、自治体の厳しい取り締まりが始まると、民泊ビジネスの動向に変化が生じることも考えられます。

社会の民泊への関心は高く、民

泊の負の部分や懸案事項が連日のように報道される中、賃貸業界で姿勢が多く、

当面、本格的な動きは見込まれていないのが現状です。

各地から桜の便りが届き、人

の往来も日々、活況を呈して、

新しい入居者の方の生活ぶり

を横目に見ながら、東奔西走する今日この頃です。

4月の声を聞き、春のシ

ズンも後半に入りましたが、

部屋を探すお客様はまだまだ

たくさんおられます。これか

らもしばらく、気を緩めずに

春はやはり気持ちが和みま

す。冬の間、着用した厚いコ

ートを脱ぎ、春物セーターに

替えて道を行けば、木々の

芽のふくらみをみつけて、あ

る春だと実感します。そして、

春だとも実感します。そして、

春だとも実感します。そして、