

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
URL:<http://shinko-owner.com/> MAIL:pm@shinko-owner.com 発行月:2018年11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



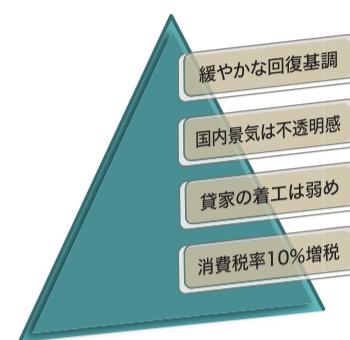
景気の動向に比較的左右されない賃貸住宅市場もこれからは、シビアな競争がより強くなると予測されます

国土交通省が発表した8月分の貸家の新設着工は前年同月比1・4%増の3万5457戸で、15カ月ぶりの増加となりました。民間資金による貸家は減少したが、公的資金による貸家が増加しました。そのため、貸家全体で増加。今年1~8月の合計では、前年比4・7%減の26万139戸。3大都市圏別の都圏の貸家の新設動向を見ると、首都圏は前年同月比5・6%減、中部圏は38・9%増、近畿圏が3・2%減と地域差を見せています。人口増が続く東京都は5カ月連続の増加となっています。

ところで、消費税率10%の増税が来年10月に実施されます。二度にわたって延期されていたのですが、いよいよ本決まりで、増税に伴う消費の冷え込みが今後の経済の行方にどのような影響を及ぼすか注目されているところです。

賃貸経営の場合、家賃 자체に消費税はかかりませんが、関連部材等にはかかるので、今後1年間、注意深くリフォーム、補修・修繕を計画的に実施するこ

賃貸市場を取り巻く景気概要



内閣府が公表した9月の景気ウォッチャー調査（街角景気）によると、「緩やかな回復基調」が続いている。先行きについては、コストの上昇、通商問題の動向等に対する懸念もある一方、災害からの復旧等への期待がみられる」と、景気の回復基調に重きを置いています。

その景気の動きについて、帝國データバンクが発表した9月調査の「TDB景気動向調査（全国）」結果によると、「9月の景気DIは前月比0・1ポイント減の49・4となり、3カ月ぶりに悪化した。国内景気は、相次ぐ災害で被災地域を中心に景況感が悪化した一方で、旺盛な建設需要などが下支えし、足踏み状態が続いた。今後は設備投資や輸出が堅調に推移し復興需要も見込まれるもの、海外リスクが高まる中で、国内景気は不透明感が強まりつつある」と捉えています。

一方、日本銀行の地域経済報告「さくらレポート」（2018年10月）によると、「駅前の再開発によって利便性が高まっている地域では、マンションやアパートの需要が増えている」（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、神戸）としています。

一方、日本銀行の地域経済報告「さくらレポート」（2018年10月）によると、「駅前の再開

今年も残り2カ月ほどとなりました。そろそろ来春に向けての準備で忙しくなります。一方、消費税増税や国内の景気動向に微妙な影が差していますが、賃貸住宅市場を取り巻く主だった動きをまとめてみました。

相次ぐ災害で景況感が悪化した一方で旺盛な建設需要が下支え

来年10月の消費増税10%の実施に備える賃貸経営



インバウンド需要が消費ニーズを高める傾向を強めています

賃貸住宅の新設が15カ月ぶりの増加

相続税の節税対策としての賃貸住宅建設に一服感が見られるとして、減少傾向が続いていた賃貸住宅の新設が1年3カ月ぶりに増加に転じたが、このまま増加基調が続くのかまだ不透明なところがあります。ただ、賃貸住宅の投資ニーズは依然旺盛なようです。

そこで時代は進んで、ハーディングの設備にAI（人工知能）やIoT（物のインターネット）のソフト面とスマートフォンの機能が合体されて、これまでにない製品やサービスが誕生しています。スマートフォンの機能が合体されたり、エアコン、照明、宅配便をコントロールします。玄関の鍵もシリンドラーのないデジタルキーの使用でピッキングの不安から解放されます。

スマートフォンや補修・修繕を図るにおいても、IoTを活用した設備の設置が本格化すると見られます。

賃貸マーケット情報

スマート活用した設備の設置が本格化

消費者は商品に対して常に最善かつ最高のサービスを求めていま

す。分譲マンションにいち早く導入されてきた温水洗浄便座、TVモニター付インターフォン、浴室乾燥機、宅配ボックスなどの最新

設備が賃貸住宅にも導入が相次いでいるのです。

今までになかった

サービスの提供が可能に

事実、インターネットとIoT、外出先から室内の様子をチェックが可能となっています。スマートドアロックなどもなかつたサービスの提供が可能となっています。スマートドアロックをコントロールします。玄関の鍵もシリンドラーのないデジタルキーの使用でピッキングの不安から解放されます。

スマートフォンを活用するこうしたシステムは、まだ開発から一部で導入される段階ですが、住宅に特化した専用アプリが流通し始めていますから、今後、急速に普及を見せるのではないかでしょう。リ



進化続ける賃貸住宅

ニュースフラッシュ

「近所にあったら便利なもの」調査 1位はコンビニ、2位が銀行・ATM

リビン・テクノロジーズ（株）はこのほど、不動産関連の比較査定サイト「スマイスター」を利用した20歳以上の男女全国112人を対象に「近所にあったら便利なもの」についての調査結果を発表しました。

「近所にあったら便利なもの」の1位はコンビニエンスストアで、2位が銀行・ATM、3~5位は次の通りです。大型ショッピングセンター、スーパー・食料品店、病院等医療機関。このほか、ドラッグストア、郵便局、100円ショップなど。

次に「近所に便利なものがあるかないかで、そこに住むか住まいか決めたことはあるか？」については、あるが34.8%、ないが44.6%、迷ったことはあるが20.5%となり、土地や物件選びに関し、周辺環境を重要視する人が55.3%いることが分かりました。また、「近所になくても困らないもの」については、1位がスポーツクラブ、2位がレンタルDVD・CD屋で、以下、コインランドリー、書店、クリーニング店、警察・交番となっています。



