

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:2019年3月号



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



今後、消費税率の引上げや海外経済のリスク要因もあって、経済全般、及び賃貸市場への影響が懸念されています

今後、消費税率の引上げや海外経済のリスク要因もあって、経済全般、及び賃貸市場への影響が懸念されています。例えば、地震や風水害などの自然災害が多発し、それに伴い停電が発生するなど、家庭での電気の備えが見直される中、

見直し、近畿圏は過去最高値を更新。見直しは両エリアとも上向きで、近畿圏の見直しDIは50を超えました。大和ハウス工業は、2・3階建て賃貸住宅3商品に家庭用リチウムイオン蓄電池を標準搭載する、と発表しました。近年、地震や風水害などの自然災害が多発し、それに伴い停電が発生するなど、家庭での電気の備えが見直される中、

過去10年間の貸家の新設着工戸数



国土交通省の観光庁は、昨年9月末時点における民泊物件の適法性の確認結果を発表しました。住宅宿泊仲介業者・旅行業者55社の取り扱い件数の合計は前年から1万6666件増えて、延べ4万1604件。このうち「適法性の確認あり・削除対象」と「適法性の確認不可・再報告対象」を合わせた6585件につ

いては適法と確認できていません。合計件数に対する割合は、前回と比べて約4ポイント改善の約16%となっています。全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)と全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)が実施した住宅の居住志向及び購買等に関するアンケート調査結果によりますと、「賃貸派」は約20%で、過去6年で最も高い結果となっています(詳細2面参照)。不動産情報サービスのアットホームが発表した「地域の不動産仲介業における景況感調査」(平成30年10~12月期)結果によりますと、今期の賃貸仲介の業況DIは、前年同期比で首都圏がプラス2.2ポイント、近畿圏がプラス4.2ポイント上

弥生三月、これから日ごとに春めいて、各地から桜情報が届きます。賃貸住宅市場も引越しのシーズン真っ只中、賑わいを見せています。一方で時代の変化の中、様々な問題も浮上しています。そこで、賃貸市場を取り巻くここ1カ月の話題をまとめてみました。

「賃貸派」が約20%と平成25年以降最も高い結果

賃貸住宅の多様化が急速に進み、鉄道会社の進出が加速化



社会の動きと市場ニーズに対して、常にアンテナを巡らしていることが必要です

ニュースフラッシュ

節税需要の一巡とローン貸出し審査の強化で 平成30年1年間の貸家の新設が7年ぶりに減少

賃貸住宅の新設にブレーキがかかっているのが国の統計で明確になりました。国土交通省の発表によりますと、平成30年1年間の貸家の新設が、前年比で7年ぶりの減少となっています。

前年比5.5%減の39万6千戸で、過去10年間で3番目の規模となっています。さらに20年間にさかのぼった実績で見ると13番目となります。

前年比でプラスとなっているのは大阪・京都の2府と愛知、熊本など13県で、残り全てがマイナスと際立った現象を見せています。昨年1年間で、8月がわずかながら前年比プラスとなりましたが、残り11ヵ月全てがマイナスですから、年間を合計すれば必然的にマイナスとなったものです。

理由はやはり、市場において節税需要が一巡したのと、各金融機関のアパートローン貸出し審査の強化が響いているようです。

こうしたことから市場においては、新築物件が減少する中で物件間の新たな競争など、何らかの変化が生じると見られます。



平成30年「住民基本台帳人口移動報告」



昨年は景気回復を受けて、活発な人の移動が全国的に見られました

全国的に見て転出超過となっているのは茨城県、福島県、新潟県、長崎県など39道府県。転出超過数が最も多いのは茨城県の7744人。なお、全国1719市町村のうち、転入超過は479市町村で、全市町村の27.9%。逆に、転出超過は1240市町村と、全市町村の72.1%を占めています。

また、市区町村間移動者数は535万9174人となり、前年に比べ4万5577人の増加で、都道府県内移動者数は282万3573人となり、前年に比べ1万2026年度までに管理戸数3千戸を目指す、と発表しました。鉄道会社の営業対策から賃貸事業への進出が加速化しています。

東京都23年連続の転入超過
全市町村の72%で転出超過
3大都市圏では、東京圏が23年連続の転入超過で、名古屋圏、大阪圏はともに6年連続の転出超過となっています。3大都市圏全体では12万3054人の転入超過。

賃貸マーケット情報

都道府県間・内、市区町村間移動者数
景気回復が影響して、前年比増加傾向
賃貸住宅の需要は転勤者や新入学生の動向で左右されます。そうした住民の都市間の移動状況が、総務省からこのほど発表された平成30年の「住民基本台帳人口移動報告」にまとめられています。

(※)元号が5月に「平成」から変わりますので、本紙の年代表記は西暦と元号が混在しています。

「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」結果

借りるポイントやはり「家賃」が最多

住宅購入者や賃貸住宅入居者の意識を昨年の「不動産の日」にアンケートした結果が、全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）と全国宅地建物取引業保証協会（全宅保証）からこのほど発表されました。



「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」は、20歳以上の一般消費者向けのアンケート調査で、約1万9千件の回答によるものです。

調査結果から、持ち家志向といわれる中、「持ち家派」に対して、「賃貸派」は約20%で、平成25年以降最も高い割合となっています。年代別に見ると、20代までの各年代で、ほぼ平均して20%台を占めています。賃貸派の理由としては、「住宅ローンに縛られたくない」が最も多く、次いで「天災時に家を所有していることがリスクになると思う」「税金が大変」と続き、「仕事等の都合で引越しやすい可能性がある」「家族構成の変化で



「賃貸派」が年とともに増加し、住宅を借りる際のポイントはやはり、「家賃」が一番となっています

引越しやすい可能性がある」といった理由を挙げています。若い年代ほど「住宅ローンに縛られたくない」傾向が強く、「転勤による引越し」のケースを懸念しているようです。

若い年代ほど家賃を重視 次いで生活環境にウエイト

住宅を借りる際のポイントは、やはり「家賃」が72%で最も多く、次いで「交通の利便性が良い」、「周辺・生活環境が良い」と続きます。賃料に次いで生活環境を重視する傾向が見受けられます。20代、30代の若い年代は

ど「家賃」を重視する傾向が強く、20代と60代以上の差は26%にも及びます。

このほかにも「間取り数・間取りプラン」「日当たり・住宅の向き」「耐震・免震・断熱・パリアフリー等の住宅の構造が良い」「住まいの広さ」「住み慣れているエリア」「不動産会社・建築会社などのアフターサービス」などもチェックしています。物件情報入手経路については、「インターネット」が最も多いのですが、「不動産店へ直接行く」が2番目で、次いで「新聞折り込みチラシ」と続きます。インターネット、スマホアプリは若年層ほど高く、新聞折り込みチラシ、新聞広告では、高齢層ほど高い傾向が見られます。ちなみに、不動産店に対して持っているイメージについては、「良い」合計が約31%と多く挙げられ、「悪い」合計は18%となっており、とくに20代は、不動産店に対して比較的良好イメージを抱いています。

「インターネット」が最も多いのですが、「不動産店へ直接行く」が2番目で、次いで「新聞折り込みチラシ」と続きます。インターネット、スマホアプリは若年層ほど高く、新聞折り込みチラシ、新聞広告では、高齢層ほど高い傾向が見られます。ちなみに、不動産店に対して持っているイメージについては、「良い」合計が約31%と多く挙げられ、「悪い」合計は18%となっており、とくに20代は、不動産店に対して比較的良好イメージを抱いています。

インバウンド消費の経済波及効果

最近とみにインバウンド関連のニュースを耳にします。インバウンドとは訪日外国人旅行者・旅行者のことで、日本政府観光局（JNTO）の発表によりまずと、平成30年の訪日外国人客

賃貸経営ワンポイントアドバイス

急増する訪日外国人旅行者とこれからグローバル化が進む賃貸経営の広がり

数は、前年比8・7%増の3119万2千人で、JNTOが統計を取り始めた昭和39年以降、最多となった」として

例え、日本銀行大阪支店がこの1月に公表



直接関係するのは民泊事業と思われ、民泊事業は昨年6

効果の波及経路にも拡がりが見える」と、インバウンド消費の経済波及を強調しています。

人旅行者と賃貸経営との関係を見てみます。

民泊事業は昨年6

した、「関西におけるインバウンド消費の経済効果」において、「百貨店以外での買い物や、交通費、飲食・宿泊費等も含めた『インバウンド消費額』も増加を続けており、2017年度は1・3兆円となった。訪日外国人数の増加が続くことで、経済

月より施行された「住宅宿泊事業法」（民泊新法）によって、本格的にスタートを切り、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先行しましたが、人気と需要は高いもののま



だ見直しの部分を残して、法改正など運用面の改善が進んでいる最

中です。旅行者はあくまでもホテルや旅館などを利用する一時的な宿泊者ですが、長期滞在者になれ

いけば、宿泊ニーズが拡大することは目に見えているのか、合わせて賃貸需要の裾野が広がるのも十分予測されます。

ば賃貸入居者となります。外国人労働者受け入れ拡大が進み、日本経済の活性化とグローバル化の進行によって人の動きが根本的に変わろうとしている今日、賃貸経営においても外国人ニーズに本腰を据えて取り組む時期を迎えているように思

情報パック

2019年LIFULL HOME'S住みたい街ランキング

全国傾向で見ると各地特有の要因で選ばれるアクセスや家賃相場の落ち着きが評価ポイント

住生活関連サービスを提供するLIFULL（ライフール）から首都圏版・近畿圏版・中部圏版・九州圏版の「2019年LIFULL HOME'S住みたい街ランキング」がこのほど、次の通り発表されました。

首都圏の「借りて住みたい街ランキング」は、「池袋」が2位以下を大きく引き離して3年連続で1位。2位以下も「川崎」「中野」「高円寺」と昨年と変わらず、同じランキング結果となっています。1位から4位のいずれも池袋と似た特性をもつエリアで、街としての規模があり、交通利便性に加えて多様性とエンターテインメント性が高いことが賃貸人気を得やすい共通点があります。



また、「本厚木」「柏」「津田沼」「千葉」など都心から

一定の距離があるものの、拠点性があり、物価が安定しているエリアも上位にランクインしています。

近畿圏の「借りて住みたい街」ランキングは、毎回上位にランクインする人気エリアが今回も立地ポテンシャルを発揮する結果となりました。上位の顔ぶれは、1位の「三ノ宮」から「新大阪」「江坂」「出町柳」「姫路」、6位の「明石」まで昨年と全く同じ。賃貸物件数が豊富な上、神戸や大阪、京都へのアクセスの良さが上位にランクインする必須条件となっていることが分かります。

いずれも大阪市中心部へのアクセスが良好な駅ばかりで、賃貸物件が増えていく中でも家賃相場に大きな変化がなかった駅、という共通点があります。

一方、中部圏の「借りて住みたい街」ランキングでは、名古屋市内の



街から1位の座を奪って「岐阜」が昨年の4位から1位に上昇。2位と3位は昨年と変わらず「新栄町」「中村公園」で、「藤が丘」は4位（昨年1位）となりました。

これらの結果から中部圏では、名古屋駅の東側が「買って住みたい街」、西側が「借りて住みたい街」に選ばれる傾向がありそうです。

九州（福岡県のみ）「借りて住みたい街」ランキングは、昨年同様2位以下を圧倒して「博多」が2年連続で1位。昨年3位の「大橋」が一つ順位を上げて2位に、3位の「西鉄平尾」、4位の「高宮」、6位の「井尻」と併せて、西鉄天神大牟田線の沿線駅が上位にまとまってランクインしています。

ちよつと一服



賃貸仲介の現場では年明け以降、お客様の応対に忙しい毎日です。こうした時期に、「引越し難民」が話題にのぼっています。引越しをするにも思うようにできずに困っているという状況を指すものです。運輸行政を管轄する国土交通省が昨年12月に、「引越は、3月から4月にかけて依頼が集中します。ピーク時期の引越しを避けるなどの引越し時期の分散化に御協力をお願いします」と引越し時期分散協力をPRしています。公表された文は「引越し事業においては、3月から4月にかけて依頼が集中しており、

賃貸住宅市場の最繁忙期だけに「引越し難民」には気を揉みます

特に3月においては、通常月と比べて引越し件数が約2倍となっており、人員と車両の両方の確保の面からピーク時の対応が難しくなっています」と、ピーク時期の引越しを避けるなどの協力を仰ぐ内容です。賃貸住宅仲介が引越し作業と深く関わっているだけに気を揉むところです。今のところ契約に大きな影響は出ていませんが、配送がスムーズに進まない、今後、何らかの影響が出てくることも予想されますので引越し作業の手配に目が離せません。



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。