

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4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



賃貸経営は長いスパンですので、社会の変化に影響を受けることとなります

騒音などが原因で、他の入居者や近隣から苦情が出る可能性があります。日本人と外国人の生活習慣が異なる外国人が入居することにより、さまざまなトラブルが発生することもあります。ごみ捨てマナーや臭い、騒音などが原因で、他の入居者や近隣から苦情が出る可能性があります。日本人と外国人

新在留資格「特定技能」14業種の外国人受け入れ数(最大)

介護	6万人
外食	5万3000人
建設	4万人
ビルクリーニング	3万7000人
農業	3万6500人
飲食料品製造	3万4000人
宿泊	2万2000人
素形材産業	2万1500人
造船・船用工業	1万3000人
漁業	9000人
自動車整備	7000人
産業機械製造	5250人
電気・電子情報関連産業	4700人
航空	2200人
計	34万5150人

これまで最大5年間としていた技能実習生に加え、新たな在留資格である「特定技能1号」が導入されることとなります。これまで最大5年間としていた技能実習生に加え、新たな在留資格である「特定技能1号」が導入されることとなります。

昨年12月8日に出入国管理及び難民認定法(以下、入管法)の改正が可決され、この4月から施行されます。少子高齢化による深刻な働き手不足を解消するために、今後5年間で最大で約34万5千人の外国人労働者を受け入れることとなります。

2号」を創設します。1号は即戦力として必要な知識・経験を有する人、2号は1号として従事した後、試験に合格した人。受け入れる業種については、別表のように介護、建築、外食、宿泊、農業など14業種が対象となります。当然、彼らが住む所が必要ですので、外国人労働者の受け入れにより、これまで人口減少によって入居率の低下に悩まされてきた賃貸業界・オーナー様にとっては、空室が解消し入居率アップにつながるのでは朗報ではないでしょうか。

春の繁忙期は終わりに近づいていますが、新しい動きも出てきます。いよいよ今から入管法の改正が施行され、外国人労働者が更に増加する見込みです。このことが賃貸業界・オーナー様にとってどのような影響をもたらすのかをまとめてみました。

5年で最大約34万5千人の外国人労働者を受け入れ

今月から施行される入管法改正が賃貸業界に与える影響



中長期に滞在する外国人は今後さらに増えていきます

が混在するアパートでは、日本人と外国人との間でトラブルになるケースもあり、退去者が出てしまう可能性もあります。一方で、マナーの良くてきちんとした外国人もいることは確かです。今後増加する外国人入居者に対して、日本の生活習慣や生活情報をお知らせし伝えること、入居後のフォローが重要な課題となります。

外国人労働者の増加に伴い求められる入居者の受け入れ

外国人入居者に対してネガティブなイメージを持っているオーナー様もおられるとは思いますが、過去に外国人とのトラブルがあったとしても、同じ国籍でも様々な人がいます。また、今回の入管法改正による賃貸契約は多くの場合、受け入れ企業との法人契約になると思われますので、家賃滞納の不安の解消や、緊急時の連絡先の明確化が重要です。オーナー様はある程度安心して賃貸契約を結ぶことができるのではないのでしょうか。

今後、国内の外国人居住者はますます増えることが予測されており、外国人の入居を避けて賃貸経営を行うことは難しくなるでしょう。結論としては、今回の入管法改正は基本的には、オーナー様にとってビジネスチャンスの到来と言えます。高齢者と同様に外国人入居者をうまく取り込むことが、これからの賃貸経営のひとつのポイントになるでしょう。

ニュースフラッシュ

全国主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が続いています

国土交通省は、主要都市の高度利用地等における地価動向を調査した、3カ月に一度の「地価LOOKレポート」の最新版(平成30年10月1日~31年1月1日)を公表しました。調査対象は東京圏43地区、大阪圏25地区、名古屋圏9地区、地方圏23地区の全国100地区。それによりますと、主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が続く中、上昇地区数は前期96地区から今期97地区と、上昇地区数の割合が4期連続して9割を上回っています。0~3%の緩やかな上昇の地区が70地区で、京都市・大阪市をはじめとする13地区で3~6%の比較的高い上昇となっています。

上昇の主な要因は、景気回復、雇用・所得環境の改善、低金利環境の下で、空室率の低下、賃料の上昇等好調なオフィス市況や再開発事業の進展による魅力的な空間・賑わいの創出。さらに、訪日観光客の増加による店舗・ホテル需要、利便性の高い地域等での堅調なマンション需要などによって、オフィス・店舗・ホテル・マンション等に対する不動産投資が引き続き堅調なことが挙げられます。



賃貸市場最新ニュース



昨年のマンション発売戸数は一昨年から増加しました

●不動産情報サービスのアット

2017年の平均価格に比べて0.4%のアップで、平方メートル単価は全国平均で71.3万円となり、2017年に比べて2.4%のアップでした。2019年における発売見込みは全国で約8.0万户と2018年に比べると約0.02万户、0.3%減の見込みです。

賃貸マーケット情報

景気の3カ月連続悪化で不透明感が強まる 今年1月の首都圏の成約数は昨年より減少

●帝国データバンクはこのほど、2月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果を発表しました。それによると2月の景気DIは前月比0.9ポイント減の47.2となり、3カ月連続で悪化しました。国内景気は、中国向け輸出の減速や自動車関連の低迷に加え、人手不足やコスト負担増も悪影響を及ぼし、後退局面入りの兆しがみられます。

●不動産経済研究所はこのほど、2018年1年間の「全国マンション市場動向」を発表しました。それによりますと2018年1~12月のマンション発売戸数は8万256戸で、前年の7万7363戸に比べて2.893%、3.7%の増加。対前年比で増加となるのは2年連続で、8万户台となるのは2014年以来です。マンション平均分譲価格は全国平均で4.759万円。

(※)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。

個性化とともに、高品質化する賃貸住宅

従来にないクラスの賃貸住宅誕生

賃貸住宅の個性化が進んでいます。従来、個性化といえばデザイナーズマンションやペット共生賃貸住宅に代表されて...



賃貸住宅の個性化の背景には、いくつもの理由がありますが、やはり物件間の競争が厳しく...

またそうした理由以上に、世の中が豊かになった分、何も特別なことではなく当たり前に質の高い住空間を求める傾向が...

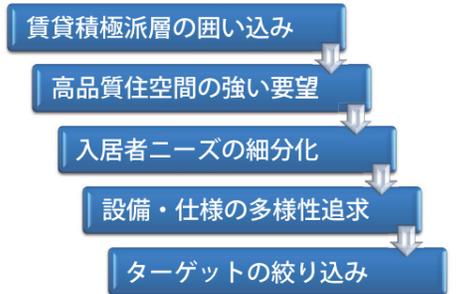
や大型駐車場付き、家庭菜園付きといった賃貸住宅。

高付加価値的要素を追求する一方で、人のつながりやコミュニティケーションを積極的に求める層に広がったのが、シェアハウス、コレクティブハウス、ゲストハウス。

リスクを抱えつつ特色打ち出す

そして個性化とはやや趣きが違いますが、入居者向けの「宅配クリーニング」サービス、分譲マンション並みの質感あるキッチン、「外構防犯パッケージ」標準採用による防犯性能の強化...

賃貸住宅の個性化&高品質化の背景



のコンバージョンや既存住宅をリメイクしたりリノベーションが、かつてのリフォーム枠を超えてプランニングされています。

個性化はつまりは汎用性になり特性を大きく展開させる訳です。から、ひとつ間違えたとアイデアがあるのですが、リスクを抱えながらも特色を打ち出して、現在とこれからの入居者ニーズにこころをこめて対応するものです。

信頼と連携による一体化

賃貸住宅の空室を埋める第一歩は、まずなんといっても、物件を取り扱う仲介店を選ぶことから始まっています。

物件間の競争が厳しくなっている今日、入居募集する物件のPRにだけ、反響を呼んで、案内時

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「仲介営業力」が契約の決定打 オーナー様との連携強化を推進



るか非常に気にされていますが、我々は常に全力です。物件一つ決めるにも本当に真剣で、入居される方の立場に立ち、オーナー様の気持ちに十分に斟酌して仲介業務に当たります。

入居募集に際して家賃を設定したり、どの程度のリフォームを実施するのか、特に目立った補修

に気をそらさない十分納得する説明ができる「仲介営業力」が契約の決定打となります。

空室を埋めるには仲介を担当する不動産会社との強い一体感が重要となってくるのです。オーナー様はとすれば、物件がどのように取り扱われている

・修繕をしないで家賃を調整するの、こうしたことを十分に考慮して、入居の促進を図ります。

そのためにはオーナー様のご理解と綿密な打ち合わせが必要となります。

つまり、入居の促進を図り、稼働率を高めるためには、仲介担当の不動産会社との連携による一

体化で、タイムリーな「入居条件」を打ち出すことが重要なポイントとなってきます。

今日、賃貸経営はサービス産業であると同時に、情報ビジネスと化しています。所有する物件情報を必要とするユーザー、入居希望者に、いかにタイムリーかつミスマッチのないベストな状態で提供するかにかかっています。



ご存じの通り、物件情報を告知、PRするツールは、かつての新聞、冊子、情報誌の印刷媒体にとどまらず、PCやスマホを介してのインターネット、そしてフェイスブックやツイッターといったSNSへと広がっています。

インターネット・ITツールの有効活用が、空室を埋める有力手段となっているのですから、仲介(管理)に至るまで、ネット・IT環境の充実をどこまで達成できるかも課題事項です。

賃貸経営最大の眼目、稼働率を高めるための空室を埋める方法をつきつめれば、市場の動きに合わせて、タイムリーに募集をかけ、仲介営業力に対応すること、という結論になります。

情報パック 自転車置場の運用法

「登録シール」など、一工夫して意識向上を促す 外からの不法駐輪を防ぎ、清掃に注意

アパート・マンションの「自転車置場」の取り扱いに苦慮されている話をよく耳にします。

比較的、子供らがよく利用することもあって、並べ方が乱雑、ゴミがチラかっている、長く乗っていない壊れた自転車が放置されているといったことから、自転車置場周辺がいつも雑然として、汚いといったものです。

「整理・整頓」を呼びかける張り紙もたいして効果はなく、いつも汚れているのが自転車置場の宿命のようです。

中でも頭を悩ませるケースとして、当該物件に関係のない自転車の不法駐輪。駅に近いとか、買い物に便利だからと限られたスペースに、関係のない

住民が勝手に停めた上、そのまま放置されることです。

自転車置場はそういうものだとあきらめる前に、一工夫してみましょう。

美観を保つためにも駐輪場を設置

まず、使用料は無料でも、管理の「登録シール」を貼ってもらう。シールに記載されている名前を見れば、極端に止め方が悪いお家が特定されますので、やんわりと注意することも可能となります。これに反して無料ではなく、わずかな金額でも有料にすれば、整理・整頓の意識は格段に向上します。

たまに駐輪場を設置していないところも見受けますが、玄関ホール・入口周りの共用スペースや階段辺り、自



室前、廊下に停めて、これまた大変です。

自転車の保有が一人1台とも言われる時代だけに、美観を保つためにも、なんとかやりくりして、できれば屋根付きで、照明設備の整った駐輪場は設置したいものです。

種類も2段式ラック、スライドラック、傾斜ラックや省スペースタイプなど豊富に揃っています。

ちよつと一服



今の時期は、1月とはまた違った新たな気持ちを抱きまします。入学・入社・転勤・人事異動など節目の行事により、環境も変わり、これから頑張ろうとスタートを切る気持ちになるからです。特に今年4月が5月から変わるのも、この4月は平成最後の月となります。どうしても平成を振り返ることになり、感慨もひとしおではないでしょうか。

国土交通省の呼びかけにより引越し時期の集中は少し緩和

により希望時期に引越しができない「引越し難民」が昨年と同じく問題とみなされ、今年も引越しの繁忙状態ですが、やはり例年と同じく4月上旬まで続く見通しです。ただ、呼びかけがあったことで、昨年より2月3月上旬の予約が増え、若干は緩和されるようです。繁忙期を避けての引越しに協力しようと思っても、学校や会社が決まらないと利用者も動かせないので、やはり3月下旬を中心に集中することは来年も予想されます。



(※) 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。