

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7月号



新興グループ 設立1964年
新興興産株式会社
新興ビルサービス株式会社



景気に大きく左右されない賃貸経営ですが、経済指標ではやや雲がさし始めています。賃貸市場を取り巻く動向には気を揉むところです

「目先は悪くはないが、先行きに不

景気に大きく左右されない賃貸経営ですが、経済指標ではやや雲がさし始めています。賃貸市場を取り巻く動向には気を揉むところです

過去10年間の貸家新設着工戸数の推移



また、帝国データバンクの5月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によりますと、5月の景気DIは前月比1.4ポイント減の45.4となり、6カ月連続で悪化。今後の国内景気は、消費税率引上げによる消費減退の懸念に加えて、米中貿易摩擦の行方など、不透明感が一層強まっています。不動産の景況感の「先行き」については、「インバウンド需要が好調」(不動産代理・仲介)、「消費税増税の駆け込みで3カ月後はやや良くなる」と予想している(建物売買)。

「目先は悪くはないが、先行きに不

先行き判断についても、DI

先行き判断についても、DI

先行き判断についても、DI

一年の折り返しとなる7月を迎えました。来る参院選を前に各方面で慌ただしい動きが見られます。一方で景気の動きも国際政治を反映して微妙な動向を見せています。そこで、賃貸住宅市場を囲む最近の経済指標をまとめてみました。

先行き判断についても、DI

賃貸市場は実需ニーズ直結の新築が中心と予測

各種の景気判断指数は先行き懸念を指摘、不透明感が強まる



まだ賃貸市場へは、景気動向の影響が及んでいません

ニュースフラッシュ

日本銀行『インバウンドの現状：企業等の取り組みと地域活性化の注目点』を公表

外国人旅行者の増加傾向が続いています。昨年には3,119万人と過去最高を記録しました。こうした折、日本銀行はこのほど、最近におけるインバウンド需要の特徴をまとめた「地域経済報告(さくらレポート)別冊シリーズ」の『インバウンドの現状：企業等の取り組みと地域活性化の注目点』を公表しました。



※「さくらレポート」は、日本銀行のホームページでダウンロードできます。

賃貸住宅市場最新ニュース



時代のニーズを敏感に取り込んでいます

物理的スペースの制限にとらわれず、箱に詰めて送るだけで荷物がスマホの中に入ると、1箱250円から手頃な価格で預けられる新時代のスマホ収納サービス。貸したトラックとは違った収納スタイルとなっています。

賃貸マーケット情報

次世代型賃貸住宅の本格的登場は間近 新時代のスマホ収納サービスの広まり

時代を先取りする最新の賃貸住宅の開発が進んでいます。最近のユニークな事例を紹介します。

所有する物件は100%稼働させたいものです

セオリー通り経営基盤を固めていくこと

入居率の向上は賃貸住宅経営にとって、最大の課題です。高い入居率を維持すれば、経営は安定して、多くの問題が良い方向に向かいます。入居率向上のポイントをまとめてみました。



市場に沿った柔軟な対応と密な協力で、入居稼働率を高めたと考えております

時代は大きく変わって、今日では「賃貸経営」即、「満室経営」とはなかなかいきませんが、それでも所有する物件は100%稼働させたいものです。本来、ビジネスにおいて保有する設備の一部が遊んでいたりするのは許されないことで、稼働率を高め、フル回転させて売上げ、収益の向上を図るのが原則です。そもそも収入を生むはずの部屋が空室で収入ゼロとなっているのが痛いところです。

それではどのようにすれば高入居率が達成されるかですが、結論から言えば、とくに奇抜なアイデアがある訳ではなく、セオリー通り確実に経営基盤を固めていくことだと思われま

す。高まるのは十分に予測されます。さらにテレビなどで報道されると、つい話題を集めて、注目度が高まります。入居者の死亡に関わる事件や事故は発生率は高くないのですが、万一発生した場合の損失額が大きいだけに、やはりリスクへの対策は十分考

高まる入居者死亡のリスク

賃貸住宅経営は、様々な方の入居が続くことから、めったに起きないとはいえ、事件・事故から逃げられないところがあります。中でも人の死が関わってくるどうしても忌み嫌う心理

事件・事故による心理的瑕疵に備える 原状回復費用や損失補償の保険に加入

賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

が働いて、心理的瑕疵(しんりてきかし)の不安感を起こさせます。今後、高齢化に加えて、単身



世帯が増加傾向にあるため、賃貸住宅市場においては、入居者死亡のリスクが

えておくべきと思われる。対応策ですが、部屋で人が死んだケースでは、事のいきさつをきっちり説明して家賃を思い

切つて安くする、入退去の回転を高めて時間的経過を図る、あえて長期間空室にしておく、原形をどめないほどリフォーム

まず、部屋をお探しのお客様の目に止まるように、物件に何らかの特徴を持たせ、空室が長引くと気分も緩むため、物件に緊張感を持たせま



入居率向上のポイント

まず、部屋をお探しのお客様の目に止まるように、物件に何らかの特徴を持たせ、空室が長引くと気分も緩むため、物件に緊張感を持たせま。その一つが、経費を絞ってでも最低限のリフォーム、補修、メンテナンスはやっておきたいところです。そして二つ目が賃料対策です。例えばタイムリーな家賃設定。家賃の下限に幅を持たせま。ここで5千円値引きすると契約に結びつくといった局面がよくあります。このタイミングを逃がさないために、家賃価格に柔軟な対応をすることです。

タイミングを生かすためにもここ一番の交渉時に有効な手段。それと、フリーレント。以前なら家賃をまけるといった発想はもつての外でしたが、今日では契約促進の有効手段として受け入れられてきています。事実、最終的に決めかねて迷っているなどに決定打となることなくありません。家賃の下げ幅に余裕を持たせるなど、フリーレントは、こ



で隠すことなくオープンにするようになってきました。こうした死亡に

関連した事件・事故の手だてとしては、賃貸経営の原点ともいえる「入居審査」を一段と厳しくすることが求められます。建

する、もしくは全面的に建て替えるなどが挙げられます。ただ、重要事項説明には「重要な事実の告知義務」が生じますので、全く何も告知しないという訳にはいきません。消費者保護の徹底

物で事件が起きると大変な損失になるだけに、普段から注意が怠れません。また、契約更新時に経済的な面ばかりでなく、

普段の素行から、更新を断るということも考慮するべきかもしれません。また、入居者の自殺や孤独死、犯罪による死亡があった場合、事故が起きた部屋を撤去し、清掃、修復・改装

などの原状回復費用やオーナー様の損失を補償する保険もありますので、念のために加入しておくのも必要となってきました。

ちよつと一服



夏場の7月を迎え、気持ちの上で何か構えてしまっています。冬場は首をすくめて寒さをこらえ、春の到来を待ち焦がれるのですが、夏は暑さだけではなく、自然の脅威が生活や建物を脅かします。とりわけ数十年に一度といった集中豪雨には心底肝を冷やします。時代が変わって、自然環境が激変する中、身体、健康維持と建物の維持・管理には一層気を遣うのが、これからの2~3カ月です。

夏場を迎え、これからの2~3カ月身体と建物の維持・管理にご注意を

産)によりまると、マンション・アパート(1棟)の全国平均の不動産価格指数は131.5となつています。平成22年の平均を100としたもので、過去10年を見ても若干の上下の動きはありますが、ほぼ右肩上がりです。住宅地、商業地、工業地等は景気の波で年によって変動を見せる中、店舗、オフィスと同様、マンション・アパートの1棟価格指数が下がることなく上昇基調にあるのは注目される



全般的動きを不動産鑑定士のコメントで紹介されているのが特徴です。主要都市の高度利用地ということですが、都市一行政区一地区における地価を中心とした不動産市場の解説は市場の多様な動きを知る参考になります。例えば、東京都江東区の有明地区でこんなコメントがあります。「東京五輪開催に向けてマンションの賃貸需要が増大しており、賃貸物件の供給不足から賃料は上昇傾向にある。こうした市況から、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している」と説明しています。

情報パック 令和元年第1四半期の地価LOOKレポート(国土交通省)

地価は全体に緩やかな上昇基調が継続 景気回復と不動産投資の堅調さが背景

全国の土地の値動きが定期的に調査されて公表されています。経済の動きに敏感に反応する土地の需要と価格だけに気になるところです。

国土交通省がこのほど公表した主要都市・全国100地区の高度利用地等における平成31年1月1日~4月1日の地価動向調査「令和元年第1四半期の地価LOOKレポート」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継続し、上昇地区数は前期に引き続き97地区。上昇地区数の割合が5期連続して9割を上回り、0~3%の緩やかな上昇の地区が68地区となつています。中でも3~6%の比較的

高い上昇を示した地区は、歌舞伎町、渋谷(東京都)、横浜駅西口(横浜市)、心斎橋、なんば、天王寺(大阪市)など29地区。上昇地区数の割合が5期連続して9割を上回る現象は、景気回復が定着していることを物語っているように思われます。

地元不動産全般の動きを 不動産鑑定士がコメントで紹介

こうした上昇の要因として、景気回復のほか、雇用・所得環境の改善、低金利環境の下での再開発事業の進展や訪日外国人の増加による旺盛な店舗やホテル、マンション需要に対する不動産投資が引き続き堅調なことが挙げられています。

ところで、この「地価LOOKレポート」は地価動向以外、地元の不動産



※「地価LOOKレポート」は国土交通省のホームページからダウンロードできます。