

# 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12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



賃貸仲介の景況感に、地域と時期的な面から差異が見られますが、市場は落ち着きを見せています。消費税増税の影響はこれからです

また、この調査から見える賃貸経営のおおもとの柱である家賃の傾向は、安定した市場を反映して過去20年、ほぼ横ばいながら微増と、乱高下することなく安定した賃貸市場が維持されているのが分かります。ところで、今年大きな話題となった一つに、消費税の引上げがあります。10月1日に10%に引き上げられて2ヵ月ほ

また、この調査から見える賃貸経営のおおもとの柱である家賃の傾向は、安定した市場を反映して過去20年、ほぼ横ばいながら微増と、乱高下することなく安定した賃貸市場が維持されているのが分かります。ところで、今年大きな話題となった一つに、消費税の引上げがあります。10月1日に10%に引き上げられて2ヵ月ほ

## 今年見られた賃貸市場をめぐる主要な動き

- ・「民間借家」約1,530万戸、住宅総数に占める割合はおおよそ3割近く
- ・安定した市場を反映して家賃は過去20年、ほぼ横ばいながら微増
- ・「賃貸用住宅」の空き家、約433万戸
- ・10月1日に消費税率が10%に引き上げられ、今後の影響が懸念
- ・大規模の自然災害に襲われ、物件を守るこれがこれからの賃貸経営の課題となる

今年見られた賃貸市場をめぐる主要な動き... 民間借家が約1,530万戸と、住宅総数に占める割合はおおよそ3割近くを占めています。その内訳は、「賃貸用の住宅」が約433万戸で、5年前と比べて、3万5千戸増となっています。調査結果が昨年10月1日時点の瞬間的なものであっても、やはり増加傾向にあるのは否めないと考えています。

わが国の住宅事情を捉えた最新のデータが公表されました。5年に一度実施される「平成30住宅・土地統計調査」結果の概要を見ますと、住宅の現況と賃貸住宅の実態がよく分かります。それによりますと、調査時点の平成30年10月1日現在のわが国における総住宅数は約6241万戸で、総世帯数は約5400万世帯。5年でそれぞれ2.9%、3%の増加率です。

このうち、借家数は約1907万戸で、住宅総数に占める割合は35.6%となっており、平成25年と比べて0.1ポイント上昇。借家の内訳を見ると、「民間借家」が約1530万戸と、住宅総数に占める割合はおおよそ3割近くを占めています。その内訳は、「賃貸用の住宅」が約433万戸で、5年前と比べて、3万5千戸増となっています。調査結果が昨年10月1日時点の瞬間的なものであっても、やはり増加傾向にあるのは否めないと考えています。

今年も残り僅か。月日の経つ速さに感慨もひとしおです。新元号、令和がスタートして7ヵ月が過ぎ、社会に定着して安堵する一方で、相次ぐ台風の影響により痛められた道路や河川の復旧が急がれます。今年1年の賃貸市場をめぐる主な出来事をまとめてみました。

## 大規模な自然災害から物件を守るのが経営課題に

わが国住宅事情の最新データが「賃貸住宅」の実態を浮き彫り



自然災害から物件を守る事が賃貸経営の課題となってきました

どしか経っていないので、景気への影響についてはまだ本格的な分析が出ていませんが、それでも各方面に変化が生じているようです(2面『内閣府、日銀等の調査結果に見る10月以降の景況感』参照)。

### アパート・マンションの新築供給が大きく変化

一方、賃貸市場の現況とともに、今後の動向の参考となる賃貸住宅の新設着工も9月分の統計では、前年同月比16.8%減で、13ヵ月連続の減少となり、今年1~9月の賃貸住宅の新設着工の合計は、前年比約13.2%の減少となっています。

## 年明けの賃貸商戦に備える



これから年末にかけて、新年の準備と計画的に取り組んでください

これから年末にかけて、新年の準備と計画的に取り組んでください。また、12月は来春の準備を迎える大事な仕事が増えています。物件の整理と確認です。年が明けてお客様が多数来店されます。部屋をお探しのお客様に、タイムリーに最もふさわしいお部屋を案内するために、物件リストを整備しておくことが重要です。これから年末にかけて成約の果実を得るために、立地や家賃など入居条件別の物件リストを整備しておきます。

## 賃貸マーケット情報

年末にこそ敷地内外の清掃と片付けをキッチリやっておきたいものです。年内も残り少なくなってきました。月が変われば新年。年末年始の休み明け後、社会が動き始める頃には、新春の賃貸商戦がスタートして忙しくなります。年に一度物件が大きく動くシーズン、この機を生かして空室を一気に埋めたいものです。

ところで、12月は仕事納めとなり、20日も過ぎますと、急ぎや納期の迫った取り決め以外は、期日通りにことが進まないものです。建物の気になる箇所の修理や補修、傷んだ備品の交換、外装の塗装などは早目に手配してメンテナンスを施し、気持ちよく新年を迎えたいと思います。

とくに、エアコン、温水洗浄便座、宅配ボックス、TVモニター付インターフォン、Wi-Fi、浴室乾燥機などの設備は入居者の人気が高く、工事は年末になると予約が重なってきますので、新規の取付けを予定している場合、早目の対応を心がけて下さい。タイムリーにお部屋を案内するために物件リストを整備

## ニュースフラッシュ

### 令和元年7月1日~10月1日の主要都市の地価全体として緩やかな上昇基調が継続

全国的に土地価格の上昇が続いています。3ヵ月に1度、国土交通省から公表される「地価LOOKレポート」の最新結果によりますと、令和元年7月1日~10月1日の主要都市の地価は、景気回復、雇用・所得環境の改善、低金利環境の下、全体として緩やかな上昇基調が継続し、上昇地区数は引き続き97地区となっています。

上昇地区数の割合が7期連続して9割を上回り、0~3%の緩やかな上昇の地区が69地区で最多。住宅系、商業系ともに土地価格が緩やかに上昇しているようです。

地価が上昇している主な要因は、ここ数年来見られる空室率の低下、賃料の上昇等の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。そして、訪日観光客の増加による旺盛な店舗・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が挙げられ、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する投資が引き続き堅調なことが背景にあります。



内閣府、日銀等の調査結果に見る10月以降の景況感

悪化の中にも景気持ち直しへの期待感

10月の消費税率引上げに伴い、景気の先行きが注目されています。そこで10月以降に公表された内閣府、日銀、帝国データバンクのデータを基に景気動向を取り上げてみます。



景気に大きく左右されない賃貸経営ですが、新年を前に気になるところです

景気の指標となっている内閣府が公表する10月の景気ウォッチャー調査(街角景気)により、10月の現状判断DI(季節調整値)は、前月差10ポイント低下の36.7で、家計動向、企業動向、雇用の全てのDIが低下したことから、3カ月ぶりの低下となりました。

景況感悪化の要因として景気ウォッチャーは、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動や台風19号等による影響が一部に見られる、と見えています。

先行きに対しては、年間最大の年末商戦が直近で控えていることから、前回の消費税増税時よりも景気回復のタイミングは早いと思われる、忘年会シーズン

10月の街角景気判断は3カ月ぶり低下  
景気の先行きに対しては上昇への期待  
金融機関の融資審査の厳格化  
貿易摩擦や世界経済の減速懸念



景気の上昇が見込めるなど持ち直しへの期待が見られる、としています。

貸家の着工は需要が一巡 金融機関の貸出の慎重化

全国的な住宅投資についても、日本銀行が10月開催の支店長会議に向けて収集した情報を基に集約する、地域経済報告「さくらレポート」(2019年10月)により、住宅投資については、「弱めの動きとなっており、(北海道)、「横ばい圏内で推移している」(関東甲信越)、「持ち直し傾向にある」(東海、近

畿)と、多様な見方をしています。また、賃貸住宅関連の投資について主だった事例を見ると、「貸家の着工は、金融機関の融資審査の厳格化に加え、建築費の高騰により減少傾向にある。その一方で、採算性を考慮し、既存入居者のいる中古物件を取得して賃貸事業に取り組み先が増加している」(釧路)、「貸家の着工は、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のほか、金融機関の貸出スタンスの慎重化から、弱めの動きを続けている」(大阪、京都、神戸)などの声が挙がっています。

一方、帝国データバンクが発表した10月の「TDB景気動向調査」結果では、10月の景気DIは前月比1.1ポイント減の43.9となり、3カ月ぶりに悪化。今後の国内景気は、消費の動向が鍵を握る中、貿易摩擦や世界経済の減速といった懸念材料も多く、不透明感が一層強まっています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

欲しい設備として大人気の「宅配ボックス」種類も多種多様で後付け工事は比較的容易

れていますが、温水洗浄便座同様に、あれば便利から必要度の高い設備となってきました。



賃貸住宅の募集サイトでも、宅配ボックス付きとして紹介されるケースが増え

あればそれほど便利か、一人暮らしや共働き夫婦には実感されることと思います。一方で、宅配が増えるかたわら、二度訪問する再配達も増え、社会問題を引き起こしています。

国の方針でも宅配ボックスの設置促進は、再配達の減少につ



は、建築基準法施行令を改正して、宅配ボックスの設置をしやすいようにバックアップしています。さらに、宅配ボックスの高機能化が進み、賃貸住宅へのAI、IoT(物のインターネット)

物件の差別化に結びつき、入居者募集にも役立ちますので、今後、着実に増えていくのではな

ネットで購入をする電子取引(EC)が高い伸び率を見せ、需要は高まる一方で、市場規模の拡大が続いています。

留守をしている時に荷物(宅配物)が届いた場合、その荷物を一時的に収納するボックスが

の導入と歩調を合わせ、スマートフォンなどの通信ユニットのアプリと宅配ボックスがセットされるなど、品質向上を果たしています。

宅配ボックスは大きさ、予算、用途面から様々な種類があります。また、スチール製が主流です。また、既築の賃貸住宅にも後付け工事は比較的容易なため、スペースを工夫して設置すれば

ちよつと一服



観光専門のシンクタンクのJTB総合研究所が実施した「スマートフォン」の利用と旅行消費に関する調査」結果により、SNSは消費の情報源の役割がより強まり、アプリは定番だけを残し、動作が軽いブラウザへと回帰の兆しで、最も利用されるスマホ決済は「PayPay」。昨年首位の「Apple Pay」は10位となっています。また、ハミガキ、洗剤メーカーのライオンが行った「スマホ時代の角膜炎皮膚障害実態調査」では、眼科医の6割以上が10年前に比べて「角膜炎」が増えている」と回答。スマ

お世話になりありがとうございました 来年もよろしくお祈りします

ホはPCと比較して、画面との距離が近いことから、目への影響も大きいのが原因のようです。便利な半面、健康面のリスクを抱えていることを理解しておきましょう。これから来年の手帳やカレンダーを買い揃えて、クリスマス、お正月と続き、一層せわしくなると予想されます。お取り先各位、本紙を愛読いただき、ひとかたならぬお世話になりました。ちよつと早いのですが、良いお年をお迎えください。



情報パック

30歳未満の学生、社会人の部屋探し調査 2019年度版

重視したことは、学生・社会人ともに「通勤・通学に便利」「間取り・広さ」

一人暮らしをしている全国の18~29歳の学生・社会人男女を対象に実施したアンケート調査、「30歳未満の学生、社会人の部屋探し調査 2019年度版」の結果が、不動産情報サービスのアットホームからこのほど発表されました。

それによりますと、現在の部屋の間取りは、学生・社会人ともに「1K」が最も多く、次いで「ワンルーム」。社会人の「1LDK」の割合は16.4%と、2年前の同じ調査と比べると4.3ポイント増加しており、社会人は広めの物件に住む傾向にあります。

家賃の平均は、学生男性が4.5万円、学生女性が5.1万円、社会人男性が5.5万円、社会人女性が6.0万円と、2年前の調査と比較して、学生女性では0.1万円、社会人女性では0.4万円アップしており、女性の家賃平均が増加しています。学生男性では増減なし、

社会人男性では0.2万円ダウンと増加は見られません。

築年数は学生・社会人ともに「10年以内」がトップ

部屋から最寄り駅までの徒歩所要時間は、学生では「15分以内」が17.6%、社会人では「10分以内」が22.0%でトップ。また、築年数は学生・社会人ともに「10年以内」がトップで、「新築」は学生では7.5%、社会人では13.4%と5.9ポイントの差があり、「新築」を選ぶのは社会人の方が多く見られます。

最後まで重視したことは、学生・社会人ともに「通勤・通学に便利」「間取り・広さ」がトップ。学生女性では「セキュリティ」が36.4%で、学生男性より25.3ポイント多いという結果になっています。

一方、最後まで重視した設備では、「独立したバス・トイレ」がトップで、人気の設備となっています。その他、学生では「インターネット接続料込み」、社会人



では「独立洗面台」を重視しています。住まいの探し方では、「スマートフォンで検索する」学生・社会人は79.3%、利用するサイト・アプリは「不動産ポータルサイト」がトップ。

問合せをした不動産会社数を聞いたところ、学生では32.9%、社会人では35%が「1社」と回答。また、訪問した不動産会社数も「1社」が学生・社会人ともに約半数と最多。インターネットで物件をしっかりと調べて絞り込んでから、不動産会社に問合せ・訪問をしているようです。

なお、初期費用・家賃を「クレジットカード」で支払いたい学生は50%以上、社会人は75%以上。初期費用・家賃を「クレジットカード」で支払いたい理由では、学生の1位が「現金で支払うよりも手間が省けるから」、社会人の1位は「ポイントが付くから」となっています。

(※) 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。