

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: 2021年2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



コロナ禍の緊急事態宣言発令下、気を許せない賃貸住宅経営

ここ一番の直接来店に現地へも変わらずご案内

年明け早々、再び緊急事態宣言が11都府県に発令され、社会に緊張感が走っています。コロナ禍を機に、WEB、AIなどのデジタル化が急速に進み、各方面で構造変化が起きていますが、「ウイズコロナ」下の賃貸市場を取り巻く環境をまとめてみました。

例年でしたら年明けから4月中頃にかけて、部屋を探される多くの方が店を訪れるのですが、今年はやや勝手が違って、出足が鈍っています。といっても進学、転勤による人々の移動は起きているので、コロナ対策に十分気をつけて部屋を紹介させていただいています。

賃貸住宅の着工も下げ止まり

賃貸市場を取り巻く足元の経済情勢ですが、景気の指標となつている内閣府公表の令和2年12月の景気ウォッチャー調査では、「景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、このところ弱さがみられる。先行きについては、感染症の動向に対する懸念が強まっている」とまとめています。

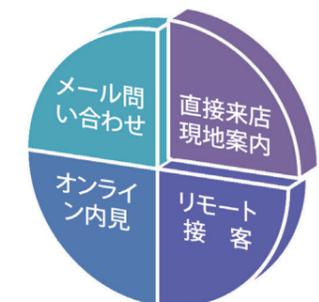
(株)帝国データバンクの令和2年12月調査は「国内景気は、新型コロナウイルスの感染再拡大などで持ち直し傾向がストップした。今後の景気は、一時的に後退すると見込まれるものの、感染状況次第ながら春頃に底打ちしたのち、緩やかな上向き傾向で推移するとみられる」と捉えています。



デジタル機器を活用する一方、3密回避、マスクの着用、手指衛生等の基本的な感染対策を徹底して、お客様をご案内しています

また、日本銀行が1月14日開催の支店長会議に向けて収集した情報をもとに集約した地域経済報告「さくらレポート」(令和3年1月)によりますと、各地域の景気の総括判断は、「多くの地域で新型コロナウイルス感染症の影響から『厳しい状態にある』としても、『持ち直し

コロナ禍以降の物件問い合わせの主だった傾向



の動きがみられている」としています。

賃貸住宅の投資について企業の声として「貸家は、金融機関の融資目線が引き続き厳格であるほか、感染症の影響で営業活動を縮小しているため、契約が低調となっている」(名古屋)、「貸家の着工は、金融機関の貸出態度の厳格化に加え、先行きの不透明感の強まりを受けた投資需要の減退から、減少が続いている」(神戸) ように、各地で新型コロナウイルス感染症の影響によって、賃貸住宅の着工も下げ止まっています。

賃料等は横ばい気味で推移

一方、賃料等については、やや軟調、横ばい気味で推移しています。賃料の全体傾向は、不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した2020年11月「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向により「平均募集家賃は、神奈川・埼玉・名古屋・大阪府が全面積帯で前年同月を上回る。東京23区のシングル向きマンションは5カ月連続で下落し、前月に続いて前年同月割れ。東京23区ファミリー向きアパートが4カ月連続で最高値を更新」としています。

ニュースフラッシュ

「令和元年空き家所有者実態調査結果」 貸家用空き家の約半数は駅から1キロ未満

「令和元年空き家所有者実態調査結果」が国土交通省から発表されました。それによりますと、空き家の約4割は、最寄りの鉄道駅から2,000メートル以上離れているが、貸家用の空き家の約半数は、鉄道駅から1,000メートル未満に立地していることが分かりました。

また、空き家の5割超は腐朽・破損があり、別荘や貸家・売却用等以外の「その他」の空き家では、腐朽・破損のある割合が6割を超えています。

所有世帯の約7割は、空き家まで1時間以内の場所に居住し、貸家用やその他の空き家を所有している世帯は、比較的近くに居住している割合が大きく、1時間以内が8割を超えています。

なお、空き家にしていく理由は、「物置として必要」「解体費用をかけたくない」「さら地にしても使い道がない」。賃貸・売却の場合の課題については、「買い手・借り手の少なさ」「住宅の傷み」「設備や建具の古さ」などを挙げています。



賃貸住宅市場最新ニュース



賃貸住宅のリフォームについてもポイントが付与されます

「グリーン住宅ポイント制度」創設
賃貸住宅の新築、リフォームが対象
新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図るため、新築は最大40万円相当、リフォームは最大30万円相当の商品や追加工事と交換できるポイントを付与する「グリーン住宅ポイント制度」が創設されました。令和2年度第3次補正予算案に「グリーン住宅ポイント制度」が盛り込まれたもので、実施は同予算の成立が前提となっています。

令和2年12月15日から3年10月31日までに契約を締結等した、一定の性能を満たす注文住宅の新築や新築分譲住宅の購入、一定の要件を満たす既存住宅の購入、対象工事を実施するリフォーム、及び一定の性能を満たす賃貸住宅の新築を対象とします。

賃貸住宅の場合、新築、リフォームを対象とし、新築では賃貸住宅のトップランナー基準に適合した高い省エネ性能を有する、全ての住戸の床面積が40平方メートル以上の賃貸住宅に1戸当たり10万ポイントが付与されます。

賃貸マーケット情報

「グリーン住宅ポイント制度」創設
賃貸住宅の新築、リフォームが対象
新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図るため、新築は最大40万円相当、リフォームは最大30万円相当の商品や追加工事と交換できるポイントを付与する「グリーン住宅ポイント制度」が創設されました。

「住宅ローン貸出動向調査」結果
前年度と比べ大きな変化はない
(独)住宅金融支援機構が公表した「住宅ローン貸出動向調査(令和2年度)」結果によりますと、賃貸住宅やアパートの建設・購入に関するアパートローンの令和元年度新規貸出額の対前年度の増減は、「大幅減(10%超)」の割合が最も多く、次いで、「ほとんど変わらず(±5%以内超)」となっており、前年度との比較では、各区分とも大きな変化は出ていません。

社会の変化に対応するためにも管理の充実を

コロナ禍に「賃貸管理」の果たす役割が増す

コロナ禍にあつて、「賃貸管理」の果たす役割が以前にも増して大きくなっています。時代の変化に対応する管理に関連した課題などをまとめてみました。



賃貸経営を取り巻く環境変化に備え、マネジメントする管理が求められます

賃貸住宅を取り巻く管理の法整備が急速に進んでいます。昨年6月、賃貸住宅管理業について、登録制度の創設とその業務の適正な実施のため必要な規制を設けるとともに、サブリース事業について契約の適正化のため必要な規制を設けた「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(サブリース新法)が公布されました。12月15日には、サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置の施行。そして今年6月には、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が施行され、賃貸住宅管理業に係る登録制度が創設されます。



「管理」が行き届いてこそ賃貸経営も安定します

管理徹底と運用の充実

ところで、新型コロナウイルス感染症の拡大によって、賃貸市場がどのような影響を受けているかといえますと、商圏・地域によって多少の違いがありますが、クレーム・問い合わせが増え、解約(退去)が減少した半面、リモートワークに相応しい物件を積極的に探す傾向も顕著。そして、賃料減額の要望と滞納者への督促が増加しています。

こうしたことに対応するには、やはり「賃貸管理」の力が求められる次第です。賃貸経営の基盤であり原則は、管理の徹底と運用の充実を図った上、仲介業務に全力を注ぐというものです。つまりは管理の充実、ということではないでしょうか。

建物の設備・性能の次に求められるのはサービスの充実

ひと昔前と今日のアパート・マンションを比べますと、賃貸住宅全般の設備、性能はともに格段の向上を遂げています。国土交通省が実施した「住生活総合調査」(平成30年版)で

入居者満足度の向上で賃貸経営の安定化 迅速な顧客対応の管理をおまかせ下さい

す理由がなくなるわけで、長期入居の促進が図られ、ひいては経営が安定するものです。賃貸経営はつまるところ、不満を抱かせない「入居者満足」にいかんにかかっているのではありませんか。顧客の入居者にサービス、賃貸住宅の充



別に、課題も抱えているわけですから入居者の多様な要望に対する対応には慎重さが求められます。とにかく、物件が充足している時代だけに、入居者ニーズに応え、快適に暮らすための阻害要因を

排除することです。その上に掃除が行き届き、敷地・建物全体の景観が整備されていると、より満足度は高まるはず。入居者本位の入居者満足度の向上が賃貸経営の安定につながるのには、論を待ちません。

オーナー様ご自身が入居者に接して様々なサービスを提供するのは色々制約が出てきます。弊社に顧客対応の管理をおまかせいただきますと、入居者の満足度が高まります。

ニューノーマル時代の住まい探しはオンライン化が加速

VRや360度画像で疑似内見」と、オンラインを希望する人も一定数見られました。希望する申し込み手続きの方法では、「自宅スマートフォン・パソコンなどを利用してWebフォームに入力・送信」がトップで、とくに賃貸物件を検討している人では40%以上となっています。

重要事項説明をオンラインで行いたいと回答した人は約30%で、その中で賃貸物件を検討している人が25.2%。重要事項説明・契約をオンラインで行いたいと回答した理由は、



「新型コロナウイルスの感染対策」の他に、「オンラインの方が気軽に色々聞けそう」「録画でき冷静に判断ができると思う」など、オンラインならではの理由も見られます。

今回の調査では、対面での接客を求めている人がいる一方、オンラインで気軽に住まいを探したいというニーズもあることが分かりました。ニューノーマル時代の住まい探しは、オンライン化が加速するといえそうです。

ちよつと一服

今年成人を迎えた平成12年生まれの人口は124万人です。前年比で2万人増えています。内訳は男性が64万人、女性が60万人です。ただ、新成人人口の総人口に占める割合は11年連続で1%を下回っており、賃貸住宅入居者のお客様として来店いただく若年層の減少がどうしても目立っています。

2度目の緊急事態宣言が発令された中での「新春の賃貸ビジネス」の推進

社会の変動に合わせて賃貸住宅市場にも、ぼつぼつと変化が生じています。家賃滞納、退去・原状回復、入居条件交渉等の対応について、いつも以上に気を張っているところですが、また、オーナー様におかれましては、これから4月半ばにかけて、空室、条件等の確認に急な連絡をさせていただき、元にお持ちいただき、連絡先の手配をよろしく願います。



情報パック

ニューノーマル時代の住まい探し

対面での接客を求める人がいる一方、オンラインで住まい探しのニーズも

不動産情報サービスのアットホーム(株)はこのほど、今後希望する住まいの探し方や不動産会社に求めることなどについて調査した「ニューノーマル時代の住まい探し」の結果を発表しました。

それによりますと、今後、希望物件の内見をどのように行いたいかにあつて、「不動産会社の店舗で待ち合わせして車で訪問」「現地で待ち合わせして訪問」がトップ2です。このほかにも、「自宅スマートフォンなどからオンラインで内見」「自宅でスマートフォンなどから



(※) 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。