

大竹商事の賃貸かわら版

賃貸経営マーケットレポート

■ 2018年3月号
■ <http://www.ootake-shoji.co.jp/>
■ info@ootake-shoji.co.jp

昭和3年に地元亀戸で創業しました。亀戸周辺の不動産仲介、賃貸管理、売買、借地や資産運用など、お気軽にご相談ください。

亀戸・錦糸町・押上の不動産、賃貸マンション、
賃貸駐車場、賃貸管理、借地権・相続などの不
動産相談、マンション、一戸建、土地の売買等、
亀戸にある地域密着型不動産会社です。

発行人
有限会社大竹商事
取締役 大竹 哲夫
〒136-0071
東京都 江東区亀戸3丁目2-10



超高齢社会が進む中、「人生100年時代」を前向きに捉え、長期の視野に立って賃貸経営の充実を図りたいものです

も長く維持 管理すれば、十分な利潤が確保されるはずです。

トロツクで行うといったIT・オンライン化が現実のものとなつています。

そして、手前ミソとなります
が、賃貸経営の長期安定化のためには管理の充実は避けられません。管理体制が確立してこそ次代につながる賃貸経営の実現が図られると考えます。

 ニュースフラッシュ

公営住宅に入居する約85万世帯のうち

1割強の約10万世帯で家賃滞納(総務省)

総務省が実施した全国の公営住宅への入居者に対する調査結果によりますと、全国の公営住宅に入居する約 85 万世帯のうち 1 割強の約 10 万世帯で滞納があり、1 ヶ月以上の家賃滞納は平成 27 年度末現在、退去者を含め約 21 万世帯ということが分かりました。

これは、低額所得者、高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる環境の充実を図る観点から、公営住宅への入居者等に対する対応状況、住宅確保要配慮者への支援の実施状況等を調査した結果を取りまとめたものです。

調査した結果を取まとめたところです。
家賃滞納者のうち、滞納期間が1ヶ月以上3ヶ月未満が8万6,979世帯(42.0%)、3ヶ月以上6ヶ月未満が3万2,820世帯(15.8%)、6ヶ月以上12ヶ月未満が2万8,594世帯(13.8%)、12ヶ月以上が5万8,839世帯(28.4%)。なかには、151ヶ月滞納のあった入居者が死亡し、死亡届が提出された後も10年以上その事実に気付かず、督促状の送付が行われていた例もあります。



高齢社会を言い換えれば長寿化の改善や健康保険制度の充実によつて延び続け、わが国は今や世界トップの長寿国となつています。そして寿命はさらに延びて、超高齢社会のもとでのライフプランの実現を図る時代を迎えています。60歳定年退職、リタイアといった発想は過去のものにならうとしているのです。

こうした流れを汲んで政府が打ち出したのが、一億総活躍社会実現の「人生100年時代構想」です。人生100年時代を見据えた経済社会のあり方を政策パッケージするものです。

そこで「人生100年時代の賃貸経営」についてですが、これから賃貸経営を考えるにあしても、100年時代をしつかり見極めることができ重要課題となつてきます。

よく、賃貸経営は長いスパンの事業である、と言い表されま

よく、賃貸経営は長いスパンの事業である、と言い表されますが、従来の30～40年を区切りとするのではなく、これからは50～70年も視野に入れることができます。返済や建物の償却期間から見て

く維持して常に入居者の評価を得て一定の入居率を確保する、そのため適切な補修・修繕を怠らないことです。また、わが国が世界の先端をいく超高齢社会



年齢に関係なく最新の技術やサービスを理解して、賃貸経営の長期安定化に備えることが求められています

管理を確立して、次代につなぐ賃貸経営の実現図る

超高齢社会を迎えた「人生100年時代の賃貸経営」

時代を先取りする賃貸住宅

賃貸マーケット情報



注目される“コンセプト追求型”賃貸住宅

スマートハウスサービスを利用することで、マンションの入居者はスマートフォンでエアコンなどの遠隔操作が可能。外出先からエアコンを起動させておき、快適な状態で帰宅することができるし、また長期不在時でも照明器具を遠隔操作することで人の所在を表せるため、セキュリティ効果を高める、としています。

インターネットを通じたIoTサービスが賃貸住宅にも急速に浸透しているのが実感されます。

メートルのバルコニー付きの1DKで、賃料は12万7千円、管理費7千円。入居条件は、定員が人2名と猫5匹まで、それ以上の場合は応相談。完全室内飼いにすること。猫用爪とぎを部屋内に設置すること。猫以外の動物を飼わないこと。壁に爪とぎやスプレーをする癖がある場合は、入居者が防護策を講じること。避妊去勢手術を施すこと。専用ボーチバルコニーを含む禁煙などとな。

も荷物の運びや家事代行などの各種宅配サービスが家中に入つてくることを可能にするサービスです。

時代を先取りする最新のアパートを通じたI.O.tサービスが急速に浸透個性化に特化したユニークな賃貸住宅が登場

「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」結果(全宅連・全宅保証)

賃貸住宅を選ぶ賃貸派が一定層を占める

住宅購入者や賃貸住宅入居者の意識を9月の「不動産の日」にアンケート調査した結果が、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)から発表されました。

それによりますと、賃貸住宅を選ぶ消費者の意識は、ここ5年間ほどんど変化はなく、やはり選ぶポイントは、「賃料」が80%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。

この3つの選択ポイントは、時代は変わっても大きな変化はないようです。賃料は、全体の約8割と重視する意識が高く、若年層ほどその傾向が強く出ています。交通の利便性については、高年齢層ほど重視する傾向。

ところでの「賃貸」に住んでいる方の住居満足点の平均得点は65・2点で、現在の住居に対し賃貸住宅を選ぶポイントは、やはり第一が調査でも表されています。

賃貸住宅を選ぶポイントは、やはり賃料第一が調査でも表されています。



返却に時間がかかるのが原因に
時代の変化や入居者ニーズの
変貌を受けて、賃貸市場にも
様々な変化が起きています。フ
リーレントの広がりや敷金・保
証金、礼金などの入居一時金の
取り扱いもその一つです。こう



賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

相談が絶えない「敷金精算」と返還

が生じて家賃が支払えない時や故意、過失による借主の損害賠償を担保するために借主から貸主に預けられるお金です。何事もなければ契約終了時には、借主が退去する時点で返還するの原則です。

敷金の返還でクレームが発生する場合、故意・過失による損害賠償を担保するために借主から貸主に預けられるお金です。何事もなければ契約終了時には、借主が退去する時点で返還するの原則です。



トラブルとガイドライン」が広まって、ルールとして使われています。また、東京都では賃貸住宅のトラブルを防止するためには、「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」を設けて啓蒙するとともに、広く浸透を図っています。とくに国交省のガイドラインの内容が広く知られるようになつてから、かつてほどのクレームは少なくなりました。

しかし、退去にともなう原状回復については、指針となる国土交通省の「原状回復をめぐる」についています。やはり、基本的に

情報パック

首都圏版・近畿圏版・中部圏版「住みたい街ランキング」(LIFULL)

賃貸ニーズが高い人気の街がランクイン 生活利便性などが評価されて順位に変動

不動産情報サイト「LIFULL HOME'S」等の住生活情報サービスを提供するLIFULL(ライフル)はこのほど、2018年の首都圏版、近畿圏版、中部圏版「住みたい街ランキング」を発表しました。それぞれ人気の街がランクインしています。

首都圏の借りて住みたい街ランキングは、「池袋」が2年連続No.1。2位の「川崎」、3位の「中野」はともに前回から順位を上げてベスト3に登場。「高円寺」「大宮」「三軒茶屋」など前回ベスト10入りした駅も上位に引き続き選ばれました。

前回からの傾向として、

近畿圏の借りて住みたい街ランキングは、1位が「三ノ宮」、2位が「新大阪」、3位が「江坂」と前回の調査結果と全く同じ顔ぶれとなりました。4位には前回9位の「出町柳」、5位には「買って住みたい街」ランキングで1位になった「姫路」が前回の11位から大きく順位を上げてベスト10入りしています。

一方、中部圏の借りて住みたい街



ランキングでは、「藤が丘」が1位、「買って住みたい街」でも8位にランクインしており、購入でも賃貸でも人気が高いことが分かります。

前回1位の「新栄町」は「藤が丘」と入れ替わりで2位。3位に入ったのは前回の6位から上昇した「中村公園」で、7位にランクインした「中村区役所」、10位の「本陣」と並び、名古屋駅西側に位置する中村区内での賃貸ニーズの高さがうかがえます。

ちょっと一般

賃貸住宅の新設にブレークがかり始めて半年が過ぎ、統計的には直近の平成29年12月の単月では、7カ月連続で過去10年の実績では2番目の高さとなっています。しかし、年間の合計で見ると、やはり地域性があつて、首都圏、近畿圏、中部圏が前年比揃って増加となって、その他地域が減少しています。新築の流通量が少なくなる分、これから賃貸市場において微妙な影響が出てくると考えられます。

早くも1、2月が終わり、日々賃貸市場は活況を呈しています。

賃貸市場は日々活況を呈しています
お客様は物件に対する要望が的確

ます。経済が好調な分、やはり人の動きも活発で、新生活に備えて部屋をお探しのお客様の来店が続きます。インターネットで物件をじっくりチェックした後の来店に足を運んでそれから物件を見つける方法で決まつていくという訳にはいきません。ある意味、Websiteを通じてオープン化が進んだことから、物件に対する要望が的確になっているのが、最近のお客様の傾向と見られます。

