

大竹商事の賃貸かわら版

賃貸経営マーケットレポート

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

TEL 03-3681-0556

■ 2018年10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。



外国人の方が日本で賃貸住宅を借りる場合、まだまだハードルが高いのが現実です。相談を含めて、より間口を広げていきたいと思えます

外国人の方が日本で賃貸住宅を借りる場合、まだまだハードルが高いのが現実です。相談を含めて、より間口を広げていきたいと思えます

平成29年末の道府県別 在留外国人人数

	構成比	対前年末増減率
東京都	537,502人	21.0%
愛知県	242,978	9.5
大阪府	228,474	8.9
神奈川県	204,487	8.0
埼玉県	167,245	6.5
千葉県	146,318	5.7
兵庫県	105,613	4.1
静岡県	85,998	3.4
福岡県	72,039	2.8
茨城県	63,491	2.5

(法務省)

また、仕事や学業のための中長期の在留者数は、平成29年末には約256万人と、過去最高です。昭和60年末が85万人ですから、30年ほどで3倍の規模。そして、わが国における外国人労働者数は約128万人で、10年前の平成20年の約49万人と比べ、2・6倍となっています。

また、外国人の住居探しに積極的な姿勢の国土交通省は、外国人の賃貸住宅への円滑な入居を図るため、実務対応マニュアル『外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン』や『不動産事業者のための国際対応実務マニュアル』を作成しています。建物の契約に関して、参考になる基礎的な資料としてまとめられており、外国人との取引の不安解消に役立つ内容となっています。

賃貸市場では「外国人向け賃貸物件」として、外国人に絞られた物件のPRが一時より見られるようになりましたが、依然、消極的な姿勢が見られます。少子高齢社会の定着、日本経済の活性化とグローバル化の進行によって人の動きが根本的に変わろうとしている今日、賃貸経営においても外国人ニーズと

本腰を据えて取り組む時期を迎えているようです。今日、各方面で人手不足が喫緊の課題となっています。作業現場の人手不足は深刻なことから、外国人労働力が大きな役割を果たしており、海外からの労働者の流入が相次いでいます。こうしたことを背景に外国人入国者数は平成29年には約274万人と、前年比約42.1万人増加。過去最高となっています。

外国人の訪日者数、中長期滞在者の増加が日本経済を押し上げる要因となり、同時に賃貸住宅市場にも好影響を及ぼしています。図らずも9月に発生した台風21号による関西国際空港の機能不全や北海道の地震がそれを証明する結果となっています。

外国人ニーズと本腰を据えて取り組む時期を迎える

中長期の外国人在留者数が増える中、外国人向け住宅需要も膨らむ



大阪市の人口に近い外国人が、日本で暮らしている時代です

また、外国人の住居探しに積極的な姿勢の国土交通省は、外国人の賃貸住宅への円滑な入居を図るため、実務対応マニュアル『外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン』や『不動産事業者のための国際対応実務マニュアル』を作成しています。建物の契約に関して、参考になる基礎的な資料としてまとめられており、外国人との取引の不安解消に役立つ内容となっています。

ニュースフラッシュ

主要都市の地価、緩やかな上昇基調が継続 台風、地震がインバウンド需要に影を落とす

全国の地価動向とともに不動産の市場動向を調査した「地価LOOKレポート」が、国土交通省から3ヵ月に一度、公表されています。

4月1日～7月1日分によりますと、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、上昇地区は前期91地区から今期95地区に。上昇地区数の割合が2期連続して9割を上回り、0～3%の緩やかな上昇の地区が大半、とされています。

全国で比較的高い上昇を示したのは、札幌市の駅前通、東京都の渋谷、表参道、横浜市の横浜駅西口、名古屋市の太閤口、伏見、金山、大阪市の心斎橋、なんば、福島、神戸市の三宮駅前、福岡市の博多駅周辺、熊本市の下通周辺。

こうした上昇基調の要因として、訪日観光客による消費・宿泊需要が旺盛、利便性の高い地域等での堅調なマンション需要を背景に投資が引き続き堅調なことなどが挙げられます。ただ、台風21号、北海道胆振東部地震による被害がインバウンド需要に影を落としていることから、今年後半以降に何らかの影響が懸念されています。

「2017年度 賃貸契約者動向調査(首都圏)」

賃貸マーケット情報



入居者の設備関連に対する要望は、年々高くなる傾向です

前回調査から、2人世帯のDIY・カスタマイズ実施経験率増加が著しく、13ポイント増加しています。

賃貸物件を契約した人を対象に、今年5月に実施した「2017年度賃貸契約者動向調査(首都圏)」の結果がリクルート住まいカンパニーからこのほど発表されました。首都圏における調査データですが、部屋を探すお客様の傾向が読み取れます。その内容は全国に共通したものが見られます。主だったポイントを紹介します。

まず、不動産会社の店舗への訪問数は平均1・6店舗で、長期的に見ると訪問店舗数は減少の傾向にあります。物件の見学数は平均で2・9件と過去最少。見学数の減少が続いています。そして、部屋探しにおいて、最も決め手となるのはやはり「家賃」で、その一方、最もあきらめた人が多いのは「遮音性能の高い窓」、6位の「断熱・遮熱性能の高い窓」と性能系の設備も上位にあります。ファミリー世帯には「宅配ボックス」の満足度が高くなっています。

なお、DIY・カスタマイズ実施経験率は3年連続上昇し、過去最高の18・9%に。

前回調査から、2人世帯のDIY・カスタマイズ実施経験率増加が著しく、13ポイント増加しています。

部屋探しの決め手はやはり「家賃」 物件の見学数は平均で2・9件

賃貸物件を契約した人を対象に、今年5月に実施した「2017年度賃貸契約者動向調査(首都圏)」の結果がリクルート住まいカンパニーからこのほど発表されました。

「築年数」。

次に引越す際に欲しい設備は、昨年同様に「エアコン」「独立洗面台」「TVモニター付きインターネット」が上位を占め、「24時間出せるゴミ置き場」「浴室乾燥機」が昨年より増加しています。

また、家賃が上がってもよいと考える人で、かつ家賃上昇許容額が高い設備の1位は「エアコン」。プラスしてもいい家賃許容額は、1800円となっています。

満足度の高い設備では、「24時間出せるゴミ置き場」が1位。3位の「宅配ボックス」と合わせて利便性の高い設備が高い傾向。2位の「遮音性能の高い窓」、6位の「断熱・遮熱性能の高い窓」と性能系の設備も上位にあります。ファミリー世帯には「宅配ボックス」の満足度が高くなっています。

また、家賃が上がってもよいと考える人で、かつ家賃上昇許容額が高い設備の1位は「エアコン」。プラスしてもいい家賃許容額は、1800円となっています。

満足度の高い設備では、「24時間出せるゴミ置き場」が1位。3位の「宅配ボックス」と合わせて利便性の高い設備が高い傾向。2位の「遮音性能の高い窓」、6位の「断熱・遮熱性能の高い窓」と性能系の設備も上位にあります。ファミリー世帯には「宅配ボックス」の満足度が高くなっています。

また、家賃が上がってもよいと考える人で、かつ家賃上昇許容額が高い設備の1位は「エアコン」。プラスしてもいい家賃許容額は、1800円となっています。

基準の緩和により賃貸住宅での積極活用進める

法律・規則を改正して活用の活発化を図る

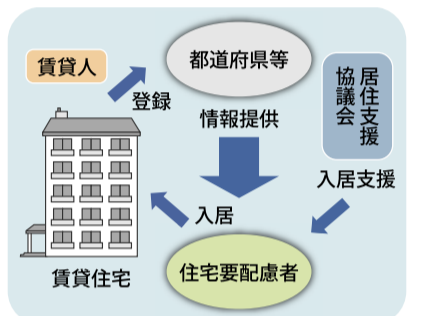
賃貸経営に関連する政策が9月に入って、国土交通省から相次いで公表されました。社会情勢に見合った高齢者対策や建築基準法の一部を改正したものです。



前月号で紹介した高齢者が死亡するまで賃貸住宅に住み続けられる「終身建物賃貸借事業」を活用しやすくなるため、省令改正等が行われました。公布・施行は9月10日で、事業認可申請の添付書類の削減や既存の建物を活用する場合のバリアフリー基準の緩和を行うものです。

終身建物賃貸借制度は、賃貸人にとっては賃借権が相続人に相続されないため、借家契約の長期化を避けることができる一方、賃借人にとっては前払い金の保全措置が講じられ、同居していた高齢者は継続居住が可能等の特徴を持っています。

平成28年度末時点で193事業者が9733戸を提供しています。



多くの方々に賃貸住宅に、スムーズに入居していただくシステムが、整備されつつあります

ますが、大半がサービス付き高齢者向け住宅で、申請者の事務的な負担が大きいといった課題がある。一般の賃貸住宅での活用が進んでいないのが現状。

そこで、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則を改正し、添付書類の削減による申請手続きの簡素化、既存の建物を活用する場合のバリアフリー基準の緩和、シェアハウス型住宅の基準の追加等を行いました。

国土交通省ではこの改正により、広く一般の賃貸住宅における終身建物賃貸借事業の活用が図られるとともに、セーフティネット住宅にも登録する物件が増えることを期待しています。

特筆される居住の長さ

「新住宅セーフティネット法」がスタートして1年が経ち、住宅の確保に配慮を要する方々への環境整備が国の主導で急ピッチに進んでいます。住宅確保要配慮者の中には当然、高齢者が含まれています。高齢者の入居について取り上げます。

高齢者単身世帯の22%が賃貸住宅に居住市場においても高齢者の存在感が高まる

高齢者の入居は、転宅の頻度の低さ、学生、単身者、ファミリーに比べて居住が長く、日々の



生活態度も静かで、温厚なところ。夜逃げや家賃滞納といった不祥事、騒動があまり起きていません。その一方、不安要因といえば、単身者の場合には病気で寝込んで、最悪孤独死に直面することです。

生活態度も静かで、温厚なところ。夜逃げや家賃滞納といった不祥事、騒動があまり起きていません。その一方、不安要因といえば、単身者の場合には病気で寝込んで、最悪孤独死に直面することです。



キリがなく、年齢に関係なく事件・事故は起きるものですから、最悪のケースの事件・事故に対しては保険等の加入でかなりの部分がカバーされます。

高齢者単身、高齢者夫婦の多くは賃貸住宅に生まれ、高齢者単身世帯の22%が賃貸住宅に居住されています。

社会の高齢化の進行とともに、賃貸市場においても高齢者の存在感が高まっています。

オーナー様の多くはこうした実情をよくご理解されていることと思います。その上で、賃貸経営において

めめる65歳以上人口の割合、高齢化率は28%を超え、さらに65歳以上の一人暮らし高齢者の増加が目立っています。

さらに、建築基準法の一部を改正する法律が、9月25日に施行されます。主な内容は、袋状道路

にのみ接する大規模な長屋等の建築物について、条例により共同住宅と同様に接道規制を付加することを可能とする、老人ホーム等について、共同住宅と同様に共用の廊下・階段の床面積を容積率

算定対象外とする、など。

また、宅配ボックスを設置しやすくするために、建物用途や設置場所によらず、宅配ボックス設置部分を一定の範囲内で容積率規制の対象外とします。オフィスや商業施設など多様な用途の建築物に設置しやすくするため、宅配ボックス設置部分を一定の範囲内で容積率規制の対象外としたものです。宅配ボックス設置部分のうち、共同住宅の共用の廊下と一体となった部分については、既に容積率規制の対象外としています。

情報パック

新4K8K衛星放送「12月から放送開始

集合住宅ではアンテナなどの受信設備が必要設備を取り付けて物件の差別化を図ります

今年12月から従来にない画期的な超高精細度テレビジョン放送「新4K8K衛星放送」がBS・110度CSで開始されます。ご存じでしたか。ハイビジョン放送よりさらに臨場感あふれる、きめ細かな衛星基幹放送による超高精細度の衛星放送です。

現行の衛星放送とは異なる規格で放送され、スーパーハイビジョンといわれる「4K・8K」は、次世代の映像規格で現行ハイビジョンを超える超高画質の映像。映像の高精細化だけでなく、従来実現できなかった色彩豊かでなめらかな表現が可能になり、医療、美術等の幅広い分野での活用も期待されています。



新4K8K衛星放送の大きな特徴は、実際に見える色に近い表現が可能となり、動きの速いスポーツなどもぼやけず、なめらかな表示が可能。現在の約1,600万階調に対し、10億階調へ拡大し、より自然な映像となります。また、明るさの範囲が大幅に拡大し、より現実に近い明るさの表現が可能となっています。

テレビ本体以外に別途チューナーが必要

ただ、この新4K8K衛星放送を視聴するには、新しい規格に対応した受信機(テレビ、チューナー等)が必要になります。ほかにもアンテナ、ブースターなどの機器や配線の交換が必要になることがあります。



アパート・マンションなどの集合住宅で新4K8K衛星放送を見るには、BS・110度CSアンテナやブースターなど共同受信設備の改修が必要となる場合があります。今のところ新4K8K衛星放送の認知度は低いですが、2020年の東京オリンピックを前に急速な広がりが予想されています。そこで、2~3カ月すればスタートするのですから、いち早く新4K8K衛星放送が見られる設備を取り付け、改修されてはいかがでしょうか。「新4K8K衛星放送が見られる部屋」として、物件の差別化に役立つと考えられます。工事等の詳しい内容についてはご遠慮なくお問い合わせください。

ちよつと一服



地震、台風、集中豪雨による自然災害が各地で起きています。オーナー・読者の皆様にはお変わりありませんか。被災地の皆様には、心よりお見舞い申し上げます。9月後半、10月の声を聞きますと、さすがに夏場に殺人的といわれた暑さも影を潜め、衣服を重ねる日々を迎えています。

15回目の「住宅・土地統計調査」平成30年分を10月1日から実施

を垣間見た思いです。総務省が昭和23年から5年ごとに行っている「住宅・土地統計調査」の平成30年分がこの10月1日を期日に実施されます。全国約370万世帯を対象とするのが国でも最大の標本調査で、住宅政策立案の根幹をなしています。今回は節目の15回目の調査で、調査結果の速報が来月4月に公表されるようですが、今から全国の空き家数の増加傾向や世帯数、住宅家数の実態など、調査内容が気になるところです。

