

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12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。



IT、AIを活用した時代を先取りする最新のアパート・マンションが建設され、賃貸住宅のイメージを変えようとしています

国立社会保障・人口問題研究所から公表されました。将来の賃貸市場ニーズに直結する世帯総数は、2015年の5333万世帯から2023年まで増加を続け、5419万世帯でピークを迎え、その後は減少に転じ、2040年の一般世帯総数は5076万世帯まで減ると推計されています。全国レベルの賃貸

市場とは同に見られませんが、いよいよ世帯数が減り始めるのが気になるところです。外国人労働者受け入れ拡大が賃貸市場にも影響投げかける。高齢社会が定着したことから、賃貸住宅においても国を挙げての高齢者対応の政策が打ち出されました。高齢者、低所得者、子育て世帯、障害者などの住宅の確保にとくに配慮を要する住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の運用に国が積極姿勢を見せているのです。また、高齢者同様、外国人対応が一気に表面化しています。賃貸市場では「外国人向け賃貸物件」として、外国人に的を絞った物件が数多く見られます。外国人労働者受け入れ拡大が進み、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に本腰を据えて取り組む時期を迎えているようです。ところで6月より施行された「住宅宿泊事業法」(民泊新法)によって、民泊の本格的な運用が始まりました。多様化する宿泊ニーズに対応するため、賃貸住宅の空き部屋を宿泊施設として有効活用できると、期待感が先行しましたが、懸案も多く、半年を経過してまだマーケットは落ち着くに至っていません。主だった事項を取り上げましたが、来年も継続する課題となっています。

賃貸市場を取り巻く主な出来事

- ・IT、AI、IoTを活用した最新の賃貸住宅が相次いで建設される
- ・「人生100年時代の賃貸経営」も視野に入る
- ・賃貸住宅の需要を支える世帯数の減少が近づく
- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅が求められる
- ・外国人ニーズに本腰を据えて取り組む時期を迎えている
- ・民泊の本格的な運用が始まる
- ・賃貸住宅新設需要の一巡と一服感広がる

今年も残り1カ月。皆様にとって今年はどういう年でしたか。地震、台風と相次ぐ自然災害に脅かされたのが未だに記憶に新しく、来年はこともなく安泰であってほしいと願う次第です。賃貸市場の今年1年の主立った傾向と注目されたトレンドをまとめてみました。今年、賃貸経営はITを活用して目を引いたのは、AI(人工知能)、IoT(物のインターネット)サービスを応用したユニークなアパート・マンションが相次いで開発されたことです。賃貸住宅への急速な浸透が進むIT(情報技術)化が賃貸住宅の構造はもとより、経営のあり方をも大きく変えようとしています。今年、人生100年時代が話題となりました。一億総活躍社会実現の「人生100年時代構想」同様、「人生100年時代の賃貸経営」が現実となってきました。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、80年も視野に入れ、長期にわたる経営スタンスの確立が求められるということです。賃貸住宅の需要と密接な関係にある「世帯数」の将来を予測する2018年推計の「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」

が、厚生労働省の国立社会保障・人口問題研究所から公表されました。将来の賃貸市場ニーズに直結する世帯総数は、2015年の5333万世帯から2023年まで増加を続け、5419万世帯でピークを迎え、その後は減少に転じ、2040年の一般世帯総数は5076万世帯まで減ると推計されています。全国レベルの賃貸市場とは同に見られませんが、いよいよ世帯数が減り始めるのが気になるところです。外国人労働者受け入れ拡大が賃貸市場にも影響投げかける。高齢社会が定着したことから、賃貸住宅においても国を挙げての高齢者対応の政策が打ち出されました。高齢者、低所得者、子育て世帯、障害者などの住宅の確保にとくに配慮を要する住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の運用に国が積極姿勢を見せているのです。また、高齢者同様、外国人対応が一気に表面化しています。賃貸市場では「外国人向け賃貸物件」として、外国人に的を絞った物件が数多く見られます。外国人労働者受け入れ拡大が進み、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に本腰を据えて取り組む時期を迎えているようです。ところで6月より施行された「住宅宿泊事業法」(民泊新法)によって、民泊の本格的な運用が始まりました。多様化する宿泊ニーズに対応するため、賃貸住宅の空き部屋を宿泊施設として有効活用できると、期待感が先行しましたが、懸案も多く、半年を経過してまだマーケットは落ち着くに至っていません。主だった事項を取り上げましたが、来年も継続する課題となっています。

住宅確保要配慮者と外国人対応が一気に表面化

賃貸市場における今年一年の主立った傾向と注目のトレンド

外国人労働者受け入れ拡大が賃貸市場にも影響投げかける。高齢社会が定着したことから、賃貸住宅においても国を挙げての高齢者対応の政策が打ち出されました。高齢者、低所得者、子育て世帯、障害者などの住宅の確保にとくに配慮を要する住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の運用に国が積極姿勢を見せているのです。また、高齢者同様、外国人対応が一気に表面化しています。賃貸市場では「外国人向け賃貸物件」として、外国人に的を絞った物件が数多く見られます。外国人労働者受け入れ拡大が進み、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に本腰を据えて取り組む時期を迎えているようです。ところで6月より施行された「住宅宿泊事業法」(民泊新法)によって、民泊の本格的な運用が始まりました。多様化する宿泊ニーズに対応するため、賃貸住宅の空き部屋を宿泊施設として有効活用できると、期待感が先行しましたが、懸案も多く、半年を経過してまだマーケットは落ち着くに至っていません。主だった事項を取り上げましたが、来年も継続する課題となっています。



ニュースフラッシュ

土地の所有者の探索が合理化されます 所有者が分からない土地の増加に対応

所有者が誰なのか分からない土地は、所有者の特定等に多くのコストを要するため、公共事業の推進や土地の活用を図る様々なところで、円滑な事業実施の大きな支障となっています。

こうした課題に対応するため、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が今年6月に成立し、11月9日に公布、11月15日に一部が施行されました。これで土地の所有者の探索が合理化される環境が整備されたと見られています。

人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や、地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等によって、所有者が分からない土地が全国的に増加しています。今後も、相続機会の増加に伴って増加の一途をたどることが見込まれています。

同法施行令では、土地所有者の探索の方法について、調査の対象となる公的書類や情報提供を求める相手方を明確化し、所有者かどうかの確認は書面の送付によることを基本とするなど、所有者探索を合理化する方針。



最新賃貸住宅市場の動向



市場において「新築」はやはり人気が高い

資金による建設は増加しているのですが、民間資金が絞り込まれていくため、総量では減少となっているものです。日本銀行の7月の地域経済報告で取り上げられているように、「相続税の節税対応のための貸家建設需要は一巡し、減少傾向が続いている」「貸家の着工は、金融機関の慎重な貸出態度が継続していることなどもあって、郊外を中心に減少している」現象が各地で見られています。依然根強い賃貸経営への投資意欲。また、帝国データバンクが発表した10月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、「不動産D-Iは前月比1.4ポイント減の49.3となり、2カ月連続で悪化。金融機関による個人向けや投資用不動産のローン貸出姿勢が慎重化していることが響いた」と捉えています。ただ、貸家は市場において新築に人気が集まり、賃貸経営への投資意欲も根強いことや消費増税を控えているので、これからの駆け込み需要がどこまで膨らむか注目されるそうです。

賃貸マーケット情報

民間資金の慎重化と絞り込みで 減少傾向が続く賃貸住宅の新設

賃貸市場の動向を判断する指標の一つに、賃貸住宅の新設があります。新設が多いと市場が賑わい、少ないと逆に沈滞していると見られます。賃貸住宅の場合、電器製品や工業品と違い、市場ニーズに反して建設されても売り切れるために値引きしたりする訳にはいかず、供給過剰となって市場のメカニズムを崩してしまいかねません。今年、貸家の新設は、7月まで14カ月連続で前年実績を下回り、8月に入って1年3カ月ぶりに増加しました。しかし9月には一転して再び減少となっています。今年1~9月の合計数量でも前年比約5%近く減少しています。公的資金による建設は増加しているのですが、民間資金が絞り込まれていくため、総量では減少となっているものです。日本銀行の7月の地域経済報告で取り上げられているように、「相続税の節税対応のための貸家建設需要は一巡し、減少傾向が続いている」「貸家の着工は、金融機関の慎重な貸出態度が継続していることなどもあって、郊外を中心に減少している」現象が各地で見られています。依然根強い賃貸経営への投資意欲。また、帝国データバンクが発表した10月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、「不動産D-Iは前月比1.4ポイント減の49.3となり、2カ月連続で悪化。金融機関による個人向けや投資用不動産のローン貸出姿勢が慎重化していることが響いた」と捉えています。ただ、貸家は市場において新築に人気が集まり、賃貸経営への投資意欲も根強いことや消費増税を控えているので、これからの駆け込み需要がどこまで膨らむか注目されるそうです。

消費税率10%引上げと「賃貸経営」への影響

消費税増税に備える投資を計画的に

二度にわたって延期された消費税率10%の引上げが来年10月の実施でほぼ決まりました。今後、賃貸経営にどのような影響が及び、また増税に備えてどのような対策をすればいいのでしょうか。



増税で何かと出費が増えますが、必需品の購入は計画的に進めたいものです

消費税率は商品を買ったり、サービスを受けた時にかかってくる間接税です。賃貸関連では住宅家賃(共益費含む)、損害保険料、借入金利息が非課税で、駐車場賃料、修繕費には課税され

ます。同じ家賃でも貸事務所、貸店舗の家賃は課税対象。仮に土地を購入して賃貸住宅を建てる場合、土地価格は非課税ですが、建設費は課税対象です。

賃貸住宅経営に関する消費税の取り扱い

Table with 2 columns: 非課税 (Non-taxable) and 課税 (Taxable). Lists various items like housing rent, maintenance fees, and parking fees under each category.

つてきます。

そこで、消費税増税に備える対応策として、消耗品類の備品の在庫をチェックして事前に買い揃えておくことや、やはり大きな出費が伴うリフォーム、外構工事、屋根・外壁等の塗装工事を前倒しでできるだけやっておくことをお勧めします。

賃貸経営のオーナーは事業者であると同時に、事業に関連した物品を購入する消費者の立場です。これからしばらく税負担となる経済環境を迎え、賃貸経営の難しい舵取りが必要となつてきます。

税金との関わりが強い賃貸経営ですから、税制の動向には目が離せませんが、来年10月にかけては増税に備え、賃貸経営の足腰を強化する準備と捉えればいかがでしょうか。

家賃に消費税がかからないといいますが、更新料、礼金、共益費、駐車場代、固定資産税、損害保険料の取り扱い、1000万円の免税業者扱いのほか、今回は軽減税率制度の導入、緩和措置など、煩雑な消費税の処理があります。お困りのことがあればご相談ください。

ところで、消費税率10%の引上げは来年10月の実施が見込まれていますが、まだ本決まりではないという見方もあるようです。最後まで気を抜けません。

気持ちよく新年を迎える

年明け後に始まる初春の繁忙期に備えるために、これから年末にかけてやっておきたいことをまとめてみます。まだ1カ月前ありますので計画的に取り組んでください。



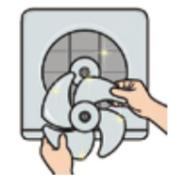
一年の締めくくりに見栄えよく清掃を 物件が大きく動く初春の繁忙期に備える

共用スペースなどの塗り替えなどは早い目に手配して、気持ちよく新年を迎えたいと思います。十分に行き届いた清掃が賃貸住宅の価値観を高め、同時に入居促進に役立つことはよく理解されています。それだけに1年の締めくくりに、清掃はキッチ

のは年末にこそ片付けたいと思えます。冬場の雑草は意外に目立つものですから、目につきましたらスコップなどで抜いておきます。

もし買い替えの予定があれば早目に購入して、データ等を整備し、使い慣れておいてください。繁忙期に入ると物件を紹介する段にお客様との話が煮詰まつて、空室確認や条件の打ち合わせ、部屋の案内、鍵の受け渡しに急な連絡を差し上げることが出てきますので、携帯電話等のご準備をお願いいたします。

12月は仕事納めとなります。20日も過ぎますと、急ぎや納期の迫った取り決め以外は思い通りに進みません。修理や補修、傷んだ備品の交換、外装の塗装や廊下



リやっておきたいものです。とくに玄関周辺のゴミや郵便受に溜まったチラシなどが放置されていたり、ゴミ置き場がひどく汚れていれば、建物や管理の評価に直結します。

やはり見栄えよくするために、敷地の内、外で気になるもの

している場合、定期的に清掃作業が行われますが、管理形態によってオーナー様のご負担の内容が違ってきます。

先にかけては物件が大きく動き出す。この機を生かして空室がある場合は一気に埋めたいものです。



先にかけては物件が大きく動き出す。この機を生かして空室がある場合は一気に埋めたいものです。

情報パック

不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査結果(RSC)

賃貸契約者が問い合わせた不動産会社の平均は3.1社 問い合わせから契約まで1週間~1カ月未満が最多

不動産情報サイトを運営する事業者の不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)はこのほど、「不動産情報サイト利用者意識アンケート」の16回目の調査結果を発表しました。アンケートでは「売買物件の契約者」と「賃貸物件の契約者」「契約しなかった検索者」を対象としています。

それによりますと、物件を売買もしくは賃貸で「契約した人」が問い合わせた不動産会社数の平均は3.4社で、前年比0.6社増加し、賃貸では0.3社増で、平均3.1社となっています。賃貸物件を契約した人が検討時に問い合わせた物件数は、6物件以上の割合が最も多く28.5%を占め、

次いで5物件が18.3%、4物件が7.5%、3物件が17.7%、2物件が14%、1物件が14%と続き、平均は5.1物件で、前年より0.2物件の増加です。

また、問い合わせから契約までにかかった期間は、賃貸物件契約者で、1週間~1カ月未満が最も多く42.6%。1カ月以上の合計が47.7%と、契約までの期間が長期化しています。ちなみに、当日~翌日が4.1%、1週間未満が5.6%、1カ月~3カ月未満が34.4%、3カ月~6カ月未満が8.7%、6カ月以上が4.6%となっています。

希望する設備はハイレベル指向

なお、物件を「契約した人」の不動産会社に求めるものとしては、売買・賃貸ともに、正確な物件情報の提供、



物件に対する詳細な説明が不動のトップ2となっています。

一方、「物件を検索した人」が物件を探す際に希望する設備等ではユーザーニーズが増加傾向にある賃貸の人気設備1位が独立洗面台。次いでインターネット無料、追い焚き風呂、Wi-Fi(無線LAN)、温水洗浄便座、TVモニター付きインターフォン、24時間ゴミ出し可の設備ニーズの伸びが大きいことが分かりました。中でもインターネット無料と温水洗浄便座の伸びが目立ちます。

ちよつと一服



外国人労働者の受け入れ準備が具体化してきました。新聞報道によりますと、来年4月から向こう5年間で26万34万人の受け入れを想定しているようです。

中長期の外国人在留者数が増える中、さらに外国人向け住宅需要が膨らむ

この1都1府3県で全体の54%と過半数を占めています。日本が英国に次いで世界で4番目の移民国といわれる実情が、こうした人口の統計に表れています。中長期の外国人在留者数が増える中、さらに外国人向け住宅需要が膨らむようです。少し早いですが、今年もお世話になり、ありがとうございました。また、この1年間、本紙をご愛読いただきありがとうございます。来年も今年にもまして、ご愛顧をお願いいたします。



(※) 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。