

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

■ 2019年1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。



市場は大きな変化がみられない半面、入居時の条件交渉(要望)などが、一定の比率で見られます

また、12月に内閣府から公表された景気ウォッチャーの見方は、「緩やかに回復している。先行きについては、コストの上昇、通商問題の動向等に対する懸念もある一方、年末年始のイベント等への期待がみられる」とまとめられています。

今年も課題事項の外国人・高齢者対応
前号で、今日の賃貸市場を取り巻く主な出来事として、「IT、AI、IoTを活用した最新の賃貸住宅が相次いで建設」され、「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」などを挙げました。これらは新年を迎えても当然継続されるもので、中でも民泊事業、新住宅セーフティネット、外国人・高齢者対応の広がり今年も課題事項と予測されます。

ニュースフラッシュ

緩やかな地価上昇の基調が継続する要因は活発なインバウンド需要向けの堅調な投資

土地と不動産の動向を調査した最新の「地価LOOKレポート」によると、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。このレポートは3カ月に一度国土交通省から公表されており、土地価格や賃貸住宅市場、オフィス市況などが、鑑定士のコメントを付けてまとめられ、客観的で精度の高い内容になっています。それによりますと、平成30年7月1日～10月1日の主要都市の地価は、全体として緩やかな上昇基調が継続。上昇地区数は前回調査の95地区から96地区に拡大しています。上昇地区数の割合が3期連続して9割を上回るなど、地価が上昇している主な要因は、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対応した旺盛な店舗、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。



賃貸市場最新ニュース



年が明けて、景気の不透明感が強まっているようです

●「部屋がおしゃれだと思っ芸能人」調査(アットホーム)により、また、自分の部屋の中をSNSなどに公開することに抵抗感がないが51.5%という結果です。

●「踊り場」局面を見込む企業は前回はほぼ同水準だったものの、「悪化」局面を見込む企業(29.4%)は2013年見通し以来となる水準まで増加。景気の先行きについて、1年前より慎重な見方を強めている企業が増えている、としています。

賃貸マーケット情報

●国土交通省の観光庁はこのほど、民泊仲介業者の業界団体「住宅宿泊協会(仮称)」が設立されることになった、と発表しました。国内の主要住宅仲介業者、及び旅行業者9社で構成され、平成31年1月の設立を予定しています。健全な事業の普及に向けた広報、啓発活動、ホスト・管理者・ゲスト等に向けた教育・研修活動などが主な活動、としています。

民泊仲介業者の業界団体「住宅宿泊協会」設立 景気の先行きに1年前より慎重な見方強まる

入居希望者が賃貸住宅を選ぶ際に重要視した設備

バランスよく提供することがカギ

時代の変遷とともに入居者ニーズも大きく変化しています。そこでこの1年に発表された、各種調査の賃貸住宅入居者の設備関連に対する意識を取り上げてみます。



生活が豊かになった分、賃貸住宅の設備にも年々要望が高まっています

世の中が豊かになってきているので、生活のベースとなる住宅にも、より良いものを求める傾向が年々強くなっています。賃貸住宅を選ぶ際に重要視した設備は、「間取り・部屋数が適当」「住宅の広さが十分」「台所の設備・広さが十分」「浴室の設備・広さが十分」「住宅のデザインが気に入った」：「住宅市場動向調査報告書・平成29年度版」(国土交通省)。設備関連では間取り・部屋数・広さ・台所設備・浴室設備・住宅デザインに代表されているようです。

賃貸住宅を選ぶ際に重視(要望)する設備の代表例



会人ともに「独立したバス・トイレ」を重視。妥協したことのない「築年数」。設備では学生は「追い焚き機能付バス」、社会人は「収納の広さ」を妥協しているようです：「30歳未満の学生・社会人の部屋探し徹底調査」(アットホーム)。「駅から距離」より「間取り」「設備」「内装」を優先重視する「部屋の設備」については、「バスとトイレ」が別「エアコン付」「収納スペース」がトップ3。現在一人暮らし層は「バスとトイレ」が別「をより重視。一人暮らしをする時に欠かせないものとして、「スマートホン・テレビ・パソコン」が三種の神器といえます：「一人暮らしに関する意識調査」(全宅連・全宅保証)。

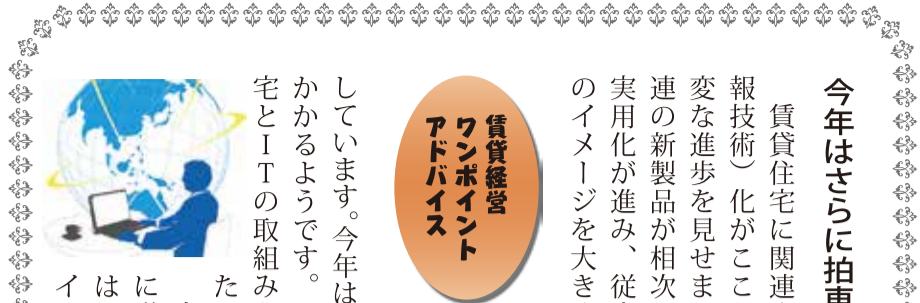
次に引越す際に欲しい設備は、「エアコン」「独立洗面台」「TVモニター付きインターフォン」が上位。「24時間出せるゴミ置き場」「浴室乾燥機」が昨年より8ポイント以上増。家賃が上がっても欲しい設備の1位は「追い焚き機能付きの風呂」。家賃が上がってもよいと考える人で、かつ家賃上昇許容額が高い設備1位は「エアコン」：「2017年度賃貸契約者動向調査・首都圏」(リクルート住まいカンパニー)。

ちよつと一服

オーナー様をはじめ、お取引先の皆様、明けましておめでとうございます。旧年中はひとかたならぬご愛顧にあずかり、誠にありがとうございます。なにとぞ本年も一層のお引き立てを賜りますようお願い申し上げます。

今年も一年、オーナー様の手足となって仲介・管理業務に全力で取り組む所存です

「不安がある」が約67%、「不安はない」が約22%、「分からない」が約11%となっています。また、年齢別に見ると、「不安がある」とする者の割合は40歳代、50歳代で、「不安はない」とする者の割合は18、29歳、30歳代で、それぞれ高くなっています。最先端技術を駆使しているだけに、使いこなす技量や見えない部分の不安感はどうしてもついて回ります。今年も一年、オーナー様の手足となって仲介・管理業務に全力で取り組む所存です。



今年さらさらには拍車がかかる

賃貸住宅に関連するIT(情報技術)化がここ1年の間に大変な進歩を見せました。IT関連の新製品が相次いで開発され、実用化が進み、従来の賃貸住宅のイメージを大きく変えようとしています。

IoT、AI、IoTの新製品相次いで開発 賃貸経営の各分野で急速に実用化が進む

IoTを取り入れた製品です。スマートフォンを活用してインターネットを経由し、専用のアプリを使って自宅にある設備を操作するといったものです。例えば、照明やエアコンのスイッチをオン・オフしたり、ペットの世話や宅配ボックスをチャットで操作したりといった具合です。音声によって家電の操作や様々な情報を提供するスマートスピーカーがセットされた機器も登場しています。とにかくスマホを使って外出先から自宅内の設備関連を操作するのは便利この上なく、あれよあれよという間に能力を持つていて、集積されたビッグデータを活用して、より良いものを作ることになります。

先、賃貸経営においてもAIが適正賃料や入居条件を分析するなど、賃貸管理のプロパティ業務を制御する時期が来るのではないのでしょうか。また、テレビ会議等のIoTを活用した重要事項説明「IoT重説」の本格運用がスタートして1年少し経ちます。仲介現場では運用から2度目のシーズンを迎え、ぼちぼち慣れてきて遠隔地の顧客との商談に使われ、効果が始まっています。メリットも明確なことから今後、さらに広まるとみられます。

情報パック ブロック塀の安全点検

一定規模以上のブロック塀は耐震診断の義務付け対象に

使い勝手がよく、工事が比較的安易なことからアパート・マンションの塀にコンクリートブロックがよく使われています。このブロック塀の取り扱いが厳しくなるようです。コンクリートブロックは塀の他にも建物の外壁、物置等の基礎部材、エクステリアなど様々な分野で使われ、色や模様が施された化粧ブロックなど種類も豊富です。

ブロック塀の施工に当たっては建築基準法のほか、国の定めるチェックポイントがあります。工事がし易いといった利便性から各方面で使用されていたのですが、平成30年6月の大阪北部地震で小学校のブロック塀が倒壊し、児童が下敷きになる事故が起きたことから、安全点検が厳しく見直され、同年11月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令」が、閣議決定されました。

(※) 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。