

# 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](mailto: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。

平成最後の年の「賃貸住宅市場」を取り巻く最新事情

## 安定した成長が続く中、市況の一部軟調がみられます

新年明けましておめでとうございます。今年も平成最後の年で、また新しい元号のスタートの年でもあります。来夏に東京オリンピック・パラリンピックが開催され、6年後には大阪万博が開催されます。新しい年の賃貸市場を取り巻く話題をまとめてみました。

まず景気動向については、内閣府と財務省が約1万6千社を対象に、四半期に1度実施している、法人企業景気予測調査(平成30年10~12月期)によると、国内の景況の先行きについては、全産業で見ると、大企業、中堅企業は「上昇」超で推移する見通し、中小企業は「下降」超で推移する見通しとしています。

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。

### 賃貸市場を取り巻く主な傾向

- ・安定した成長が続く「賃貸住宅市場」
- ・少子高齢化の影響、物件の飽和等による市況の軟調
- ・立地や間取り、築年数等によって賃料、入居率にプラ・マイ現象
- ・問い合わせ、来客者層に高齢者と外国人の増加が目立つ



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、一定の比率でみられます

また、2020年のオリンピック終了後の景気の腰折れを防ぐ役割としても、2025年開催の大阪万博に期待が集まりますが、大阪周辺の経済活性化にとどまらず、広く不動産市場に及ぼす影響が注目される点です。昨年、本格的に始まった民泊事業がまだ様子見のところもあるのですが、インバウンド需要が急増しており、そこに万博の需要が加われば民泊全体の需要拡大に繋がるのではないかと見られています。とくに会場となる大阪湾の夢洲にカジノを含む総合型リゾート(IR)誘致の構想が描かれており、東京オリンピックとはまた違った投資ニーズに期待が集まっています。

さて、賃貸市場ですが、大きな流れとしては安定した成長が続いているものの少子高齢化の影響、物件の飽和等による市況の一部軟調がみられます。賃料に増減など大きな変化がなく、一定のラインを推移しています。が、やはり立地や間取り、築年数などの条件によってプラ・マイの現象が生じています。来客者層ですが、社会状況を反映して高齢者と外国人の増加が目立っています。ただこうした動きも賃貸市場における全体的な傾向で、地域、立地によってガラリと違った内容がみえています。



成約数、賃料などの主だった傾向は地域差をみせています

### 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ながら上昇しているようです。このレポートは3ヵ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、芸能人の1位は「ヒロミ」で、スポーツ選手の1位が「本田圭佑」でした。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と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。

●東京都はこのほど、「東京の土地2017(土地関係資料集)」を発表しました。それによりますと、平成30年1月1日時点の地価の動向は、東京都全体で対前年変動率において住宅地でプラス2.4%、商業地でプラス5.4%となり、5年連続で上昇。23区の建物全体の平均築後年数は、29年1月1日時点で26.1年。住宅・アパートは25.7年、住宅・アパート以外は27.2年です。

## 賃貸マーケット情報

### 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

●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。

●帝国データバンクが発表した「2019年の景気見通し」に対する企業の意識調査の結果によると、2019年の景気見通しについて、「回復」局面を見込む企業は9.1%で、2018年見通し(前回調査20.3%)から大幅に減少。

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



る、と注意を促しています。

11月27日に閣議決定された政令は、11月30日に公布され、31年1月1日に施行されたことから、都道府県または市町村が耐震改修促進計画に記載する避難路の沿道にある一定規模以上の既存耐震不適格のブロック塀等は、耐震診断が義務付けられます。

耐震診断等、詳細な取り決めがまとめられるのは、もう少し先になりそうですが、長さ20メートル、高さ1.5~2メートルほどのブロック塀の場合、上記の5つのポイントを参考に点検してみたいかがでしょう。

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。誠にありがとうございます。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。



IT、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

ト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うものです。

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するなどの分野の改革に活用されています。AIの最大の特徴は学習する

能力を持つていることで、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。ですからIoTをAIにつなぐことでさらなる改良を遂げ、新製品開発につながります。この



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ITを活用した重要事項説明「IT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。



今年も積極的な導入が進むのはIoT(物のインターネット)の取組みを整理してみたいと思います。

今年も積極的な導入が進むのはIoT(物のインターネット)の取組みを整理してみたいと思います。

今年も積極的な導入が進むのはIoT(物のインターネット)の取組みを整理してみたいと思います。

今年も積極的な導入が進むのはIoT(物のインターネット)の取組みを整理してみたいと思います。

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。

5項のチェックポイント

国土交通省が呼びかけているブロック塀点検のチェックポイントは、「塀は高すぎないか」「塀の厚さは十分か」「控え壁はあるか」「基礎があるか」「塀は健全か」の5項で、一つでも該当すれば専門家に相談しましょう、と呼びかけています。安全点検の結果、危険性が確認された場合には、付近の通行者への速やかな注意表示、補修・撤去等が必要にな



(※) 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。