

# 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 2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31年度の経済見通しで、「消費者物価(総合)上昇率は景気回復による需給の引き締めの中で1.1%程度となる」とみえています

減少している(北  
背景に、郊外地域  
建築費の上昇等を  
税対策需要の衣服  
出態の継続や節  
融機関の慎重な貸  
の着工は弱めの動  
きを続けている」  
(大阪、京都、神戸)  
「貸家の着工は、金  
融機関の慎重な貸  
税対策需要の衣服  
出態の継続や節  
融機関の慎重な貸  
の着工は弱めの動  
きを続けている」  
(大阪、京都、神戸)  
「貸家の着工は、金  
融機関の慎重な貸

### 年初の経済動向の主な傾向

- ・緩やかな回復基調が続いているものの、一服感がみられる。(内閣府・景気ウォッチャー調査)
- ・各地域の景気の総括判断は全ての地域で「拡大」または「回復」。(日本銀行・地域経済報告)
- ・平成31年度は、実質GDP成長率は1.3%程度、名目GDP成長率は2.4%程度と見込まれる。(政府経済見通し)

内閣府が1月11日に公表した、平成30年12月の景気ウォッチャー調査(街角景気)によると、「景気の現状判断DIは、家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが低下したことから、前月を3ポイント下回り、3カ月ぶりの低下」。2、3カ月前の景気の先行き判断DIについては、「前月を3.7ポイ

新春の賃貸ビジネスが佳境に入っています。反響数、来客数ともに順調に推移している一方、賃貸住宅市場を取り巻く景況感流動的な動きを見せています。そこで、ここ1カ月の主だった景気動向のニューズをまとめてみました。

## 緩やかな回復基調が続く中、一服感がみられる

各種調査結果にみる賃貸住宅市場を取り巻く年初の景気概況

「緩やかな回復基調が続いているものの、一服感がみられる。先行きについては、海外情勢や金融資本市場の動向等に対する懸念がみられる」としています。日本銀行は1月10日に、全国の支店等地域経済担当部署からの報告を集約した「地域経済報告(さくらレポート)」を公表したが、それによると、各地域の景気の総括判断を、全ての地域で「拡大」または「回復」としています。



緩和的な金融環境と消費税率上げが、賃貸市場にどのような影響を投げかけるか

賃貸住宅の投資傾向については、主だった動向として次のようにまとめています。「貸家の受注は、工場の増設や増員に伴い社宅需要が高まっていることを背景に、増加傾向にある(名古屋)」、「相続税の節税対応や資産運用手段としての需要が一巡したことから、貸家の着工は弱めの動きを続けている」(大阪、京都、神戸)、「貸家の着工は、金融機関の慎重な貸出態の継続や節税対策需要の衣服、建築費の上昇等を背景に、郊外地域を中心に引き続き減少している」(北

さらに景気の動きについて、帝国データバンクが発表した平成30年12月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、「平成30年12月の景気DIは前月比0.1ポイント減の49.4となり、2カ月ぶりに悪化した。国内景気は年末需要がみられたものの、一方で人手不足に拍車をかけたほか、輸出減速などに伴い製造業が悪化するなど、弱含み傾向が続いた。今後は、消費税率引上げに伴う需要増と反動減が予想されるほか、中国など外需の減速や日米通商交渉の行方が懸念され、不透明感が一層強まっている」としています。

### 「防犯カメラ」



安全性を優先するお客様が女性を中心に非常に多くなっています

このガイドラインに沿って、賃貸住宅の新築や改修が行われていますが、防犯カメラについては共用廊下や共用階段、エレベーターなどの建物の要所要所に設置することが必須となっています。

調査結果で、約82%の人が普段の生活の中で防犯カメラを見ることがある、うち約79%は3年前と比較して防犯カメラが増えたと感じている、約63%の人は防犯カメラをもっと設置したほうが良いと思っている、防犯カメラに求める機能は、夜間撮影、高画質・高解像度と答えています。さらに、かつてみられた防犯カメラに対するアレルギー反応は影を潜め、今日

### 賃貸マーケット情報

#### 部屋選びの条件に強まるセキュリティ 建物の要所要所に設置して効果を高める

ALSOK(総合警備保障)はこのほど、防犯カメラに関する意識調査の結果を発表したが、それによりますと、「防犯カメラがあることを70%の人は『安心』と感じている」ことが分かりました。調査結果で、約82%の人が普段の生活の中で防犯カメラを見ることがある、うち約79%は3年前と比較して防犯カメラが増えたと感じている、約63%の人は防犯カメラをもっと設置したほうが良いと思っている、防犯カメラに求める機能は、夜間撮影、高画質・高解像度と答えています。さらに、かつてみられた防犯カメラに対するアレルギー反応は影を潜め、今日

### ニュースフラッシュ

#### 今秋10月の消費税率の引上げに備え「次世代住宅ポイント制度」を創設

昨年12月、「平成31年度税制改正大綱」が公表されました。個人所得課税、資産課税、法人課税、消費課税、納税環境整備などの税制改正の見直し盛り込まれています。税制関連法案は3月末頃に成立する予定です。

今年10月に消費税率の引上げが予定されていることから、消費増税向けの対策が目立ちます。消費税率10%への引上げ後の住宅購入等を支援するため、一定の性能を持つ住宅の新築やリフォームに対して、ポイントがもらえる「次世代住宅ポイント制度」が創設されます。

また、新たな個人事業者の事業承継税制を10年間の時限措置として創設する、現行の事業用小規模宅地特例について、相続前3年以内に事業の用に供された宅地を原則として除外する適正化を行う、中小企業者等の法人税の軽減税率の特例及び中小企業向け投資促進税制の延長などがあります。

なお、ふるさと納税制度が、過度な返礼品を送付する団体について、特例控除の対象外にできるように見直されます。



一般賃貸住宅に比べて空室リスクが少ない現象

# 賃貸住宅も「バリアフリー」の発想

賃貸住宅において「存在感」を増している高齢者。新住宅セーフティネット法の整備など国の厚い対策が打ち出されています。そこで、賃貸住宅と「バリアフリー」について見ていきたいと思います。



「終身建物賃貸借事業」活用のために、バリアフリー基準の緩和を実施

今日、賃貸市場において、競争を勝ち抜くために、賃貸住宅の設備やデザインの個性化が進んでいることはよく知られています。その中であって、バリアフリー対応型の賃貸住宅が一般賃貸住宅に比べて、空室リスクが少ない現象が出ています。また、市場においても学生、一般単身者の伸びが一定水準にある中、65歳以上の高齢者需要が全国的にも伸びています。

賃貸住宅入居者募集のポータルサイトを見ても、バリアフリー対応型の賃貸住宅のコーナーを別途に設けているのが目につきます。それだけ需要が多いのと、その需要に応える物件が増えていることを物語っています。

賃貸経営も全く同様で、顧客の入居者にサービスとともに、設備関連の充実を図って、満足度を高めることが経営の安定につながっています。入居者満足が得られた結果、入居稼働率の向上が図られます。長期にわたって入居してもらう

## 入居稼働率の向上を図ります

マーケティング用語で使われます消費者の要望に応える「顧客満足」。そして、満足度をより高める「満足度」は、そっくり賃貸経営にも当てはまります。「入居者満足度」をいかに高めるか



## 入居者満足度の向上が賃貸経営の安定に管理の充実でオーナー様にお応えします

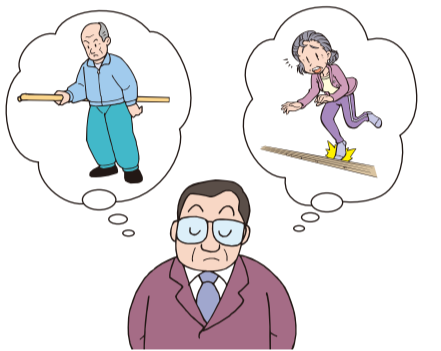
に、将来がかかっているのではないのでしょうか。顧客に対するサービスを充実



させ、厳しい競争に打ち勝つという趣旨から使われている顧客満足度ですが、

ためのあらゆる工夫や様々なサービスが、入居者満足度を高めるものです。

部屋をお探しのお客様が賃貸住宅を選ぶ主な要点は家賃、立地(交通機関)、部屋の広さ・間取りといわれます。あと、入居者の高評価を得るために工夫す



バリアフリーも一つの選択肢

バリアフリー型で一番多く見られるのが、室内の段差をなくし、手すりを取り付けて、移動しやすくしていることです。段差を工夫して、廊下や階段に手すりを取り付けられるだけでも随分違います。

その上で車いすが使用できる環境が整備されていると、高齢者にとって毎日の生活が楽になることは間違いなく、そこが人気の秘密になっているのです。健康人でも玄関口や風呂場にちょっとした手すりが付いていると、つい手を伸ばして身の安全を図るのに役立つものです。

## 高齢者対応の市場環境が整いつつあります

バリアフリーとは、「高齢者・障害者等が社会生活をしていく上で障壁(バリア)となるものを除去(フリー)すること。物理的、社会的、制度的、心理的障壁、情報面での障壁など全ての障壁を除去するという考え方(障害者基本計画)と説明されており、国土交通省はバリアフリーを総合的に捉えた「ユニバーサルデザイン政策大綱」を打ち出しています。ところで、昨年9月、国土交通省は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」を活用しやすくするため、添付書類の削減、既存の建物を活用する場合のバリアフリー基準の緩和等を行いました。

これによって建物のバリアフリー化等の改修コストの軽減を図るため、段差や階段の寸法に関するバリアフリー基準の運用を柔軟にしています。高齢者対応の市場環境が整ったようです。

とすれば何かがあるかといえば、サービスの徹底ではないでしょうか。日々の生活における苦情等のトラブルへの対応姿勢が物件の評価を高め、満足度を決定します。

入居者目線に立



って、問題なく、快適に暮らすための阻害要因を徹底的に排除し、その上に掃除が行き届き、安全性が整備されていますと、より満足度は高まるはずですが、

管理をお任せいただきますと、入居者の満足度をいかに高めるかが期待にも応えることができますと考えております。

## 情報パック

## 「デュアラ」時代と賃貸経営

# 単に「住む」から、より生活を「楽しむ」ための住居として、柔軟に変化し続ける賃貸住宅

リクルートホールディングスから、2019年のトレンド予測とトレンドを表すキーワードが発表されましたが、住まい領域のキーワードは「デュアラ」です。

同社の発表によると、「従来は、豪華な別荘が持てる富裕層や、時間に余裕があるリタイア組が楽しむものだ」というイメージがあったデュアルライフ(二拠点生活)。

近年は、空き家やシェアハウスを活用して、20~30代のビジネスパーソンやファミリーがデュアルライフを楽しみ始めており、今後、デュアルライフを楽しむ人=デュアラ

が増えていく」とまとめています。生活がかつてなく豊かになった今日、住まいに対するニーズも多様化して、日常の生活を営む(住居)と人生を楽しむスペース(拠点)を分けて活用する傾向が強くなっているということではないでしょうか。

## 「デュアラ」の背景に変革のヒント

賃貸住宅についても近年、建物はもとより設備類の多様な広がり品質の向上には目を見張るものがあります。単に「住む」から、より生活を「楽しむ」ための住居として変化を遂げています。

人の生き方はそれぞれ千差万別で、住まいも多様性に満ちて当然なわけですから、賃貸入居者の満足度を満



たすために工夫することが、賃貸経営においても求められているものです。ただ、趣味の広がりや多様化が進んだ分、個々の希望に応えるのは難しいものがあります。

難しい時代の賃貸経営ですが、これからは工夫あつての賃貸経営が本流となります。「デュアラ」の背景には、そうした変革のヒントが隠されているのではないのでしょうか。

## ちよつと一服



今年成人を迎えた平成10年生まれの人口は125万人です。前年比で2万人増えていますが、昭和45年と比べて、およそ半分で、内訳は男性が64万人、女性が61万人です。賃貸住宅入居者のお客様としてご来店いただくのが、ちょうど二十歳前後ですので、市場のパイの縮小がいやが上にも現実のものとなっています。年明けの賃貸住宅市場は例年通り賑わいを見せています。新生活に向けて人の移動が活発な中、部屋を探すお客様の来店が続き、賃貸仲介現場におきましても、問い合わせメール、電話を数多くいただきます。

## これから4月半ばにかけて空室等の確認に急な連絡をさせていただきます

だいております。傾向としては、学生、一般単身、ファミリーは新入学、転勤で部屋を探すのは変わらず、増えているのは高齢者、外国人の方です。そして、物件をご案内する中でやはり出てくる「条件交渉」が年々強くなっているのが実感されます。これから4月半ばにかけて、空室、条件等の確認に急な連絡をさせていただきますので、携帯電話をお手元にお持ちいただき、連絡先の手配をよろしくお願いいたします。



(※) 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。