

賃貸経営最新ニュース 賃貸マーケットレポート



NKコンサルティングNEWS

発行所：NKコンサルティング株式会社 ■ 本社：千葉県市川市市川1-7-6 ■ TEL. 047-307-9188
2019年3月号 ■ 毎月1回発行 ■ http://www.nk-consul.co.jp ■ E-mail. nara.keiju@nk-consul.co.jp ■ FAX. 047-325-9075

NKコンサルティング株式会社

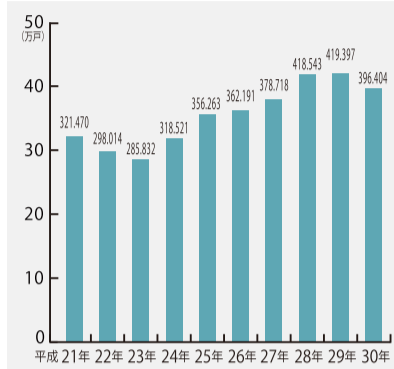
既成概念を打ち破り、新たな発想と
創意工夫により不動産価値を高め、
お客様に満足と
経済的安定を提供します。



代表取締役
奈良 桂樹



過去10年間の貸家の新設着工戸数



国土交通省の観光庁は、昨年9月末時点における民泊物件の適法性の確認結果を発表しました。住宅宿泊仲介業者・旅行者55社の取り扱件数の合計は前年から1万6666件増えて、延べ4万1604件。このうち「違法認定あり・削除対象」と「適法性の確認不可・再報告対象」を合わせた6585件につ

「賃貸派」が約20%と平成25年以降最も高い結果

弥生三月、これから日ごとに春めいて、各地から桜情報が届きます。賃貸住宅市場も引越しのシーズン真っ只中、賑わいを見せています。一方で時代の変化の中、様々な問題も浮上っています。そこで、賃貸市場を取り巻くここ1カ月の話題をまとめてみました。

賃貸住宅の多様化が急速に進み、鉄道会社の進出が加速化

今後、消費税率の引上げや海外経済のリスク要因もあって、経済全般、及び賃貸市場への影響が懸念されています

昇し、近畿圏は過去最高値を更新。見通しは両エリアとも上向きで、近畿圏の見通しDIは50を超えました。大和ハウス工業は、2・3階建て賃貸住宅3商品に家庭用リチウムイオン蓄電池を標準搭載する、と発表しました。近年、地震や風水害などの自然災害が多発し、それに伴い停電が発生するなど家庭での電気の備えが見直される中、

いては適法と確認できていません。合計件数に対する割合は、前回と比べて約4ポイント改善の約16%となっています。

全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)と全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)が実施した住宅の居住志向及び購買等に関するアンケート調査結果により、まず、「賃貸派」は約20%で、過去6年で最も高い結果となっています(詳細2面参照)。

不動産情報サービスのアットホームが発表した「地域の不動産仲介業における景況感調査」(平成30年10~12月期)結果により、まず、今期の賃貸仲介の業況DIは、前年同期比で首都圏がプラス2.2ポイント、近畿圏がプラス4.2ポイント上

屋内壁掛蓄電システムを標準搭載するもの。賃貸住宅の多様化とともに、性能アップが急速に進んでいます。

海外情勢に対する懸念の一方 改元や大型連休への期待感

東日本旅客鉄道(JR東日本)は、グループ会社のジェイアール東日本都市開発と連携し、「提案型賃貸住宅」の推進のため、隣接する旧社宅・旧寮をリノベーションして、ファミリー向け賃貸住宅、シェア型賃貸住宅を中心とした暮らしを提案し、2026年度までに管理戸数3千戸を目指す、と発表しました。鉄道会社の営業対策から賃貸事業への進出が加速化しています。



社会の動きと市場ニーズに対して、常にアンテナを巡らしていることが必要です

また、帝国データバンク(IDB)が発表した1月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果により、2019年1月の景気DIは前月比1.3ポイント減の48.1となり、2カ月連続で悪化しました。

景気予測はいつの時代も、不確定要素が複雑に係わり合っており、難しいものがあるようです。

パートから社員になりました
売買事業部 **飯田 範子**です

日々、仕事を頑張るスタッフのために
健康手当始めました!

NKコンサルティングでは社員の健康をバックアップするためにフィットネスジムなどに通う場合、費用の一部をサポートする「健康手当制度」を開始しました。

「新入社員というには・・・かなり時が経ってしまいましたが・・・年齢は気にしない事にして精進してまいります。優しい先輩方に助けていただいて日々勉強中です。どうぞよろしくお願い申し上げます。」

村岡 佑亮君が6ヶ月後の目標とするイメージ。
山岡 万希子さんが6ヶ月後の目標とするイメージ。

目標 マッチョ&あよい悪!
目標 スリム&ビューティ!

※目標写真はイメージです。6ヶ月後にイメージと異なる場合は現況を優先させていただきます。

(※)元号が5月に「平成」から変わりますので、本紙の年代表記は西暦と元号が混在しています。

「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」結果

借りるポイントやはり「家賃」が最多

住宅購入者や賃貸住宅入居者の意識を昨年の「不動産の日」にアンケートした結果が、全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）と全国宅地建物取引業保証協会（全宅保証）からこのほど発表されました。



「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」は、20歳以上の一般消費者向けのアンケート調査で、約1万9千件の回答によるものです。

調査結果から、持ち家志向といわれる中、「持ち家派」に対して、「賃貸派」は約20%で、平成25年以降最も高い割合となっています。年代別に見ると、20代までの各年代で、ほぼ平均して20%台を占めています。賃貸派の理由としては、「住宅ローンに縛られたくない」が最も多く、次いで「天災時に家を所有していることがリスクになると思う」「税金が大変」と続き、「仕事等の都合で引越しやすい可能性がある」「家族構成の変化で消費者の最新の賃貸ニーズを汲み取って、賃貸経営に役立てたいものです」



「賃貸派」が年とともに増加し、住宅を借りる際のポイントはやはり、「家賃」が一番となっています

引越しやすい可能性がある」といった理由を挙げています。若い年代ほど「住宅ローンに縛られたくない」傾向が強く、「転勤による引越し」のケースを懸念しているようです。

若い年代ほど家賃を重視 次いで生活環境にウエイト

住宅を借りる際のポイントは、やはり「家賃」が72%で最も多く、次いで「交通の利便性が良い」、「周辺・生活環境が良い」と続きます。賃料に次いで生活環境を重視する傾向が見受けられます。20代、30代の若い年代は、

インバウンド消費の経済波及効果

最近とみにインバウンド関連のニュースを耳にします。インバウンドとは訪日外国人旅行者・旅行者のことで、日本政府観光局（JNTO）の発表によりまずと、平成30年の訪日外国人客



急増する訪日外国人旅行者とこれからグローバル化が進む賃貸経営の広がり

数は、前年比8.7%増の3119万2千人で、JNTOが統計を取り始めた昭和39年以降、最多となった」として

例え、日本銀行大阪支店がこの1月に公表



直接関係するのは民泊事業と民泊業者は昨年6

効果の波及経路にも拡がりが見える」と、インバウンド消費の経済波及を強調しています。それでは、急増する訪日外国人旅行者と賃貸経営との関係を見てみます。

民泊業者は昨年6月より施行された「住宅宿泊事業法」（民泊新法）によって、本格的にスタートを切り、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、人気と需要は高いもののま

だ見直しの部分を残している、法改正など運用面の改善が進んでいる最中です。



旅行者はあくまでもホテルや旅館などを利用する一時的な宿泊者ですが、長期滞在者になれ

いけば、宿泊ニーズが拡大することは目に見えているのだから、合わせて賃貸需要の裾野が広がるのも十分予測されます。

ば賃貸入居者となります。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に感じます。

いけば、宿泊ニーズが拡大することは目に見えているのだから、合わせて賃貸需要の裾野が広がるのも十分予測されます。

情報パック

「2019年LIFULL HOME'S住みたい街ランキング」

全国傾向で見ると各地特有の要因で選ばれるアクセスや家賃相場の落ち着きが評価ポイント

住生活関連サービスを提供するLIFULL（ライフール）から首都圏版・近畿圏版・中部圏版・九州圏版の「2019年LIFULL HOME'S住みたい街ランキング」がこのほど、次の通り発表されました。

首都圏の「借りて住みたい街ランキング」は、「池袋」が2位以下を大きく引き離して3年連続で1位。2位以下も「川崎」「中野」「高円寺」と昨年と変わらず、同じランキング結果となっています。1位から4位のいずれも池袋と似た特性をもつエリアで、街としての規模があり、交通利便性に加えて多様性とエンターテインメント性が高いことが賃貸人気を得やすい共通点があります。



また、「本厚木」「柏」「津田沼」「千葉」など都心から

一定の距離があるものの、拠点性があり、物価が安定しているエリアも上位にランクインしています。

近畿圏の「借りて住みたい街」ランキングは、毎回上位にランクインする人気エリアが今回も立地ポテンシャルを発揮する結果となりました。上位の顔ぶれは、1位の「三ノ宮」から「新大阪」「江坂」「出町柳」「姫路」、6位の「明石」まで昨年と全く同じ。賃貸物件数が豊富な上、神戸や大阪、京都へのアクセスの良さが上位にランクインする必須条件となっていることが分かります。

いずれも大阪市中心部へのアクセスが良好な駅ばかりで、賃貸物件が増えていく中でも家賃相場に大きな変化がなかった駅、という共通点があります。

一方、中部圏の「借りて住みたい街」ランキングでは、名古屋市内の



街から1位の座を奪って「岐阜」が昨年の4位から1位に上昇。2位と3位は昨年と変わらず「新栄町」「中村公園」で、「藤が丘」は4位（昨年1位）となりました。

これらの結果から中部圏では、名古屋駅の東側が「買って住みたい街」、西側が「借りて住みたい街」に選ばれる傾向がありそうです。

九州（福岡のみ）「借りて住みたい街」ランキングは、昨年同様2位以下を圧倒して「博多」が2年連続で1位。昨年3位の「大橋」が一つ順位を上げて2位に、3位の「西鉄平尾」、4位の「高宮」、6位の「井尻」と併せて、西鉄天神大牟田線の沿線駅が上位にまとまってランクインしています。

ちよつと一服



賃貸仲介の現場では年明け以降、お客様の応対に忙しい毎日です。こうした時期に、「引越し難民」が話題にのぼっています。引越しをするにも思うようにできずに困っているという状況を指すものです。運輸行政を管轄する国土交通省が昨年12月に、「引越は、3月から4月にかけて依頼が集中します。ピーク時期の引越しを避けるなどの引越し時期の分散化に御協力をお願いします」と引越し時期分散協力をPRしています。公表された文は「引越し事業においては、3月から4月にかけて依頼が集中しており、

賃貸住宅市場の最繁忙期だけに「引越し難民」には気を揉みます

特に3月においては、通常月と比べて引越し件数が約2倍となっており、人員と車両の両方の確保の面からピーク時の対応が難しくなっています」と、ピーク時期の引越しを避けるなどの協力を仰ぐ内容です。賃貸住宅仲介が引越し作業と深く関わっているだけに気を揉むところです。今のところ契約に大きな影響は出ていませんが、配送がスムーズに進まない、今後、何らかの影響が出てくることも予想されますので引越し作業の手配に目が離せません。



(※) 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。