

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8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。



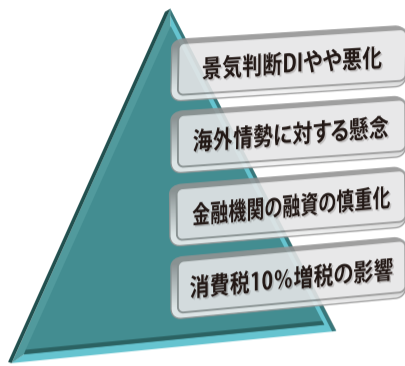
代表取締役  
奈良 桂樹



消費税率10%増税を控え、賃貸需要の先行き見通しがやや混沌としてきました。市場では賃貸市況に対する見立てにも、強弱が表れています

「2019年7月」  
地域経済報告「さくらレポート」  
をもちに集約する  
の支店長会議に向  
けて収集した情報  
本銀行が7月開催  
資に於いても、日  
全国的な住宅投  
動きは完全に変化  
しました。  
アパート・マンシ  
ヨンの新築供給の  
動きは完全に変化  
しました。  
アパート・マンシ  
ヨンの新築供給の  
動きは完全に変化  
しました。  
全国的な住宅投  
資に於いても、日  
本銀行が7月開催  
の支店長会議に向  
けて収集した情報  
をもちに集約する  
地域経済報告「さ  
くらレポート」  
(2019年7月)

### 賃貸市場を取り巻く景気動向



景気の指標となっている内閣府が公表する「景気ウォッチャー調査」(6月)の最新の結果は、現状判断DIが前月からやや悪化し、「このところ回復に弱さがみられる。先行きについては、海外情勢等に対する懸念がみられる」とまとめています。同じく、帝国データバンクの

「TDB景気動向調査(全国)」結果では、6月の景気DIは前月比0.3ポイント減の45.1となり、7カ月連続で悪化したとしており、景気の動向が海外要因もあつて、ここへきて微妙な段階にあります。  
賃貸住宅経営は商品を売買するビジネスと根本的に違うので、景気の波にストレートに影響されないのが強みとなっていますが、全体的な景気の動きを理解するのに、政府や調査会社から発表される各種のデータをチェックしておく必要はあると思われれます。  
一方、賃貸市場の現況とともに、今後の動向の参考となる賃貸住宅の新設着工も5月分の統計では、前年同月比約16%減で、9カ月連続の減少となり、今年1-5月の賃貸住宅の新設着工の合計は、前年比約11%減少となっています。  
アパート・マンシヨンの新築供給の動きは完全に変化しました。  
全国的な住宅投資についても、日本銀行が7月開催の支店長会議に向けて収集した情報をもとに集約する地域経済報告「さくらレポート」(2019年7月)

「弱めの動きとなっている」(北海道)、「横ばい圏内で推移している」(関東甲信越)、「持ち直し傾向にある」(東海、近畿、中国)と、多様な動きを見せています。  
大きな問題は見当たらない半面、業務の課題は残されています  
また、賃貸住宅関連の投資について主だった事例を見ると、「賃貸住宅の需要は引き続き強い。地域によっては賃貸住宅の用地が限られてきたが、好立地では、老朽化物件の建て替えを中心に、今後も着工の増加が見込まれる」(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、家の着工は弱めの動きが続いている」(大阪、京都)、「貸家は、消費増税前の駆け込み需要で一時的に増加した。もっとも、既往の供給過多や金融機関の融資スタンスの慎重化を背景に全体として需要は低調である」(岡山、広島)など、やはり各地域特有の傾向を取りまとめています。  
こうして見てきますと、賃貸市場そのものが直面する大きな問題は見当たらないのですが、日々の業務の色々な課題は残されているようです。



賃貸住宅の新設も9カ月連続の減少となっています

## アパート・マンションの新築供給の動きは完全に変化

全国の賃貸住宅関連の投資傾向は各地域特有の多様な動向見せる

NKコンサルティングでは「人材育成」のために様々な活動に取り組んでいます。

# 企業研究に役立つ！ インターンシップガイダンス開催

日時 / 8月24日(土) 15:00~17:00 会場 / NKコンサルティング本社

ガイダンス  
学べること

採用のプロが語る！企業研究講座  
企業研究に役立つフレームワーク  
「ビジネスモデル・キャンパス」

インターンシップ  
概要

2019年9月スタート！  
2種類の実践型有償インターンシップ  
A. 会社の見方が分かる、人事体験インターン  
B. 社長から直接学ぶ、コンサル体験インターン

ご予約は



9月から始まる当社インターンシップのご説明だけでなく、インターンを探す上で役立つ学びもご提供します！ お問い合わせは TEL:047-307-9188 採用担当 山岡・村岡

## 奈良教授誕生？ 弊社代表が千葉商科大学「国際教養学部」にて特別講師として講演。

講演テーマ「経営者が本音で語る、本当に幸せな働き方とは」

- 大企業と中小企業の違い ■「大企業VS中小企業」働くならあなたはどっち？
- あなたはなぜ働くの？ ■働き方改革では幸せになれない!! ■今後の日本はどうなる？

……未来を担う若人たちの少しでもお役にたてればとの思いで、講演させていただきました。



NKコンサルティング株式会社【本社】

〒272-0034 千葉県市川市市川1-7-6 愛愛ビル3階  
TEL.047-307-9188

NKハウジング株式会社  
建設業許可/千葉県知事許可(般-29)第51816号

〒272-0034 千葉県市川市市川1-7-6 愛愛ビル3階  
TEL.047-307-9192

新しい時代に応える令和元年版「国土交通白書」

高齢者、住宅確保要配慮者の救済全面に

国土交通省が新しい時代と国土交通政策の取り組みをまとめた、令和元年版の「国土交通白書」から、不動産関連及び賃貸住宅経営に関する項目を見ていきたいと思います。

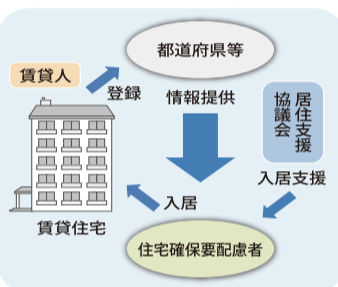


令和元年版国土交通白書について

「白書」といえば、とかく国が発行する美辞麗句の政策PRといった捉え方をされがちですが、決してそうではありません。国がこれから進めようとする政策や指針が、分かりやすく説明されています。分野ごとに現状と直面する諸問題を取り上げ、今後進むべき方向性が示されています。

今年の白書では、「新しい時代」に込める国土交通政策をテーマに、平成時代の技術の進歩や日本人の感性(美意識)の変化などを振り返り、新しい令和時代の「豊かな生活空間」に向けた政策について展望しています。例えば、賃貸住宅に関連した事実として、高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実

「新住宅セーフティネット法」のイメージ



住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の「住宅セーフティネット制度」に国も積極姿勢です

現を因るために、終身建物賃貸借制度の一層の活用のため、省令改正を行い、終身建物賃貸借の認可の要件等を緩和した、としています。

また、市場において住宅を自力で確保することが難しい高齢者、障害者、ひとり親、生活保護受給者、外国人等の住宅確保要配慮者が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境の実現を図るために、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度の充実に力を注ぐと強調しています。そのため、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット住宅)の改修や入居

者負担の軽減等への支援を行う、としています。国土交通省として、高齢者同様、住宅確保要配慮者救済の政策を全面に打ち出しているのが分かります。

「宅地建物取引業法」の確かな運用に努める。さらに、不動産業全体の動向を次の通りまとめています。不動産業は全産業の売上高の2・8%で、法人数の11・5%(平成29年度)を占める重要な産業の一つ。平成31年地価公示の全国平均は、住宅地が2年連続、商業地が4年連続、工業地が3年連続の上昇を見せ、三大都市圏では、住宅地、商業地、工業地のいずれについても、各圏域で上昇。地方圏では住宅地は27年ぶりに上昇に転じ、商業地、工業地は2年連続の上昇。宅地建物取引に係る消費者利益の保護と流通の円滑化を図るため、「宅地建物取引業法」の的確な運用に努めている、としています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「家賃滞納」には家賃保証や機関保証を活用 初期のうちの手を打つことが極めて大事

賃貸経営の「家賃滞納」は借主のよんどころない事情もあって、どうしてもある一定の割合で起きています。ただ、月初に発生した滞納も1カ月か2カ月目で落ち着く傾向にあります。

自主管理で多く見られます。家賃滞納が発生したら、直接入居者から家賃の支払いを受けている場合、入金滞った時点で直ちに連絡を入れることです。電話をかける、メールを入れる、直接会う、の3つの方法がありますが、一番いいのは入居者当

きる判例もある一方、解除権が発生しないケースもあって、事例ごとに判断されるようです。とにかく滞納が長期化したり、借主が行方不明となった場合、債務不履行を理由に契約解除の内容証明すことができます。

納が起きたらどうすればよいかですが、集金を含めた総合管理として委託している場合や、家賃保証会社を利用しているケースでは差し迫ったオーナー様の負担はありません。家賃滞納で問題が大きくなっているのは、直接入居者とやりとりしている



を送り、物件明け渡しと同時に滞納家賃支払い請求の訴訟を起し、判決が確定したら、強制執行となり、家財等があれば競売して、滞納分に充当します。また、最近では借主に家賃滞納があった時に貸主に立替える家賃保証、家賃債務保証や連帯保証人の役割を果たす機関保証を活用するケースが一般的になっています。

情報パック 令和元年分の「路線価」の傾向

全国の標準宅地で前年比1.3%増の4年連続上昇 外国人観光客の増加によって土地需要が拡大

1物4価とも5価ともいわれる土地の価格ですが、遺産相続や土地価格相場に大きく影響する路線価の令和元年分が公表されました。ここ数年、都市部を中心に土地価格は上昇気味ですが、路線価も同様に、上昇基調を見せ、全国約32万地点の標準宅地は前年比で1.3%のプラス。前年比4年連続で上昇しました。東京、大阪、愛知など19都道府県で上昇し、東京、千葉、埼玉、神奈川は6年、愛知は7年連続で上昇しています。

令和元年分の路線価は、平成31年1月1日から令和元年12月31日までの間に相続、遺贈、贈与により取得した財産に係る相続税及び贈与

税の財産を評価する場合に適用されます。人口減少や新築数の落ち込みが顕在化し、かつて見られた土地神話が影を潜めている今日、土地価格が上昇している現象はやはり注目されるどころです。本紙でもよく取り上げている通り、外国人観光客増加による店舗・ホテル需要の高まりなどから土地需要が拡大していることなどが影響しているのは見逃せないところ

相続税や贈与税の財産評価に適用 路線価は、相続税や贈与税の財産を評価する場合に適用するもので、市街地の路線(道路)に面する土地の1平方メートル当たりの単価(標準評価額)で、公示価格の80%程度



となっています。一般的に路線価と公示価格は、市場で取引される実勢価格の目安になります。

賃貸経営と土地の関係としては、地価が上昇すれば、すでに賃貸経営を始めている場合、含み資産が増えるともいえますが、その分、税の負担も増えることとなります。また、土地を所有しているケースでは、やはり地価が上昇した分、含み資産が増える一方で、税金にも影響するという

ちよつと一服



10月の消費税率引上げに備え、「次世代住宅ポイント制度」に平成31年度予算が1300億円投じられます。賃貸住宅は新築は非対象ですが、リフォームが対象になります。窓・ドアの断熱改修、外壁・屋根・天井、床の断熱改修、耐震改修、バリアフリー改修などのリフォームをした場合に、最大30万ポイント(30万円相当)がもらえます。2019年4月〜2020年3月31日までに請負契約・着工し、2019年10月1日以降に引渡しをしたリフォームが対象になります。問い合わせ先は「次世代住宅ポイント事務局」

賃貸住宅のリフォームが対象 「次世代住宅ポイント制度」

希望要件をヒアリングして、条件に見合った物件を紹介する不動産の仕事に、女性の細やかな気配りが適していることを物語っているようです。



(※) 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。