

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
■ 2020年9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

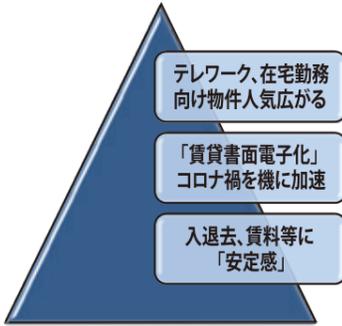
既成概念を打ち破り、新たな発想と
創意工夫により不動産価値を高め、
お客様に満足と
経済的安定を提供します。



代表取締役
奈良 桂樹



賃貸住宅市場を取り巻く最新事情



直近の賃貸市場の景気動向に
関して、不動産情報サービスの
アットホーム(株)によりま
と、4〜6月期の「地場の不動
産仲介業者における景況調査」
で、「首都圏・近畿圏における
今期業況DIは、新型コロナウイルス
の影 響を受け賃貸仲
介・売買仲介ともに前期より大
幅悪化。いずれも平成26年1

新型コロナウイルス感染拡大が予断を許さない厳しさを見せてい
ます。経済活動は持ち直しの動きが見られるも低水準を推移。一方
コロナ禍に対する対応策が各分野において果敢に打ち出されていま
す。「コロナ禍における賃貸住宅市場」の概況をまとめてみました。

一定の安定感見せる「コロナ禍における賃貸住宅市場」

予断を許さない新型コロナウイルス感染拡大の中、変革進む

コロナ禍でテレワークが定着して、オフィスを共有するシェアオフィス
が増えると、不動産市場にも影響を及ぼしそうです

テレワーク需要
の高まりを受けて
賃貸マーケットも
素早く反応して、
「テレワーク、在
宅勤務向け物件」
の整備が進められ
ています。そして
テレワークといえ
ばインターネット
は必須ですから、
ネット環境の完備
が条件となります
在宅勤務・テレ
ワークの定着がど
こまで本格化する

3月期の調査開始以来最低値を
記録。一方、来期業況は回復見
込み」としています。
同じく、同社が公表した全国
主要都市の「賃貸マンション
・アパート」募集家賃動向
(令和2年6月)によりますと、
「マンションの平均募集家賃は、
東京23区・神奈川県・埼玉
県・名古屋・福岡市が全面積
帯で前年同月を上回る。シンゲ
ル向きマンションの平均募集家
賃は、全エリアで前年同月を上
回る」と、捉えています。

とところで、新型コロナウイルス
の感染拡大とともに、話題
を集めているのが、在宅勤務の
「テレワーク」です。「会社員、
公務員の47%がテレワークを実
施している」(リクルート住ま
いカンパニー調
査)、と見られて
います。

テレワーク需要
の高まりを受けて
賃貸マーケットも
素早く反応して、
「テレワーク、在
宅勤務向け物件」
の整備が進められ
ています。そして
テレワークといえ
ばインターネット
は必須ですから、
ネット環境の完備
が条件となります
在宅勤務・テレ
ワークの定着がど
こまで本格化する

「賃貸書面電子化」など
加速する「ITシフト」
一方、国土交通省ではこの8
月、「賃貸取引における重要事
項説明書等の電磁的方法による
交付に係るガイドライン」を改
定して、9月1日から来年3月
末まで再度、「賃貸書面電子化
に係る社会実験」を実施します。
コロナ禍を機に加速している
「ITシフト」を完備し、非対
面型業務の推進を図るものです
とところで、賃貸住宅の新設は
鈍く、6月の貸家の新設着工は、
前年同月比13%減の約2万7千
戸で、22カ月連続の減少となっ
ています。金融機関の融資の慎
重姿勢が続いており、今年1〜
6月の新設の合計は、前年比
11%減の約15万戸。4、5月の
緊急事態宣言期間中の住宅各社
の受注の落ち込みが今後表面化
することから、当面、新設の減
少が続くと見られています。

IT重説はもとより書面の電子化が、コロナ禍
の影響を受けて運用に弾みがかかっています
のか、今後の動きを見ないと分
かりませんが、テレワークの動
向は常にチェックしておく必要
がありそうです。



IT重説はもとより書面の電子化が、コロナ禍
の影響を受けて運用に弾みがかかっています

秋山裕貴



「新卒第一期生」2名のホープ、順風満帆に成長中。

入社して思うこと・・・
必要な知識の幅広さや、専門知識の多
さには戸惑い、入社したての頃は言葉
の意味を理解するのもやっとでした。
今は少しずつはわかるようにはなっ
てきましたが、まだまだ知識が乏しい
ので、日々勉強だと思い、頑張ってい
ます。入社前にアットホームな雰囲気
という印象を持っていたが、入社後
もそのイメージ通りの職場でした。先
輩方は優しくフォローしてくれ、熱心
に教えてくださいます。社内も毎日
笑顔が絶えない優しい雰囲気なので
とても居心地がよく、仕事に集中する
ことができます。また定期的にランチ
や飲みなどに連れて行ってくださる
ので、社員同士の繋がりはとても強い
という印象です。

飯島知也



入社して思うこと・・・
困ったことやわからないことがあれば、先輩方がアドバイスをくださったり、社長自ら不動産について教えて
いただけたりと、成長できる環境が整っている。雰囲気も非常にアットホームで、新卒等関係なく、意見を
出すことができたり、仕事のメリハリもあり、採用やパンフレット作成など他社ではできないような貴重な
経験を1年目からでき、常に刺激を感じています。部署関係なく、先輩方が気にかけてくれ、ご飯などに連れ
ていってくださり、なにかあれば一人で抱え込まずに相談できる環境に助けられています。

二人の共通目標 ● 宅地建物取引士試験に合格すること。● 一人で案内から契約をできるようになること。



NKコンサルティング株式会社【本社】
宅地建物取引業/千葉県知事(3)第15789号

〒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

「平成30年住生活総合調査」に見る借家の評価

借家の不満率は30年ではほぼ半減

国土交通省から5年周期で実施している「平成30年住生活総合調査」(確報)がこのほど公表されました。住宅及び居住環境に対する評価や、今後の住まい方の意向などが明らかになっています。



今後5年以内の住み替え意向では、借家から借家がおよそ4割を占めています

すでに調査の概要は今年1月に(速報)として公表されましたが、今回、より詳しい「確報集計」が公表されたものです。借家に関連する部分を中心にまとめてみました。

借家の住宅及び居住環境に対する総合的な評価は、不満率が昭和58年(平成25年)までは減少していたが、平成30年は約25%に微増しました。持ち家と借家とを見ると、その不満率は借家の方が高いが、昭和58年の14ポイント差から平成30年は5・4ポイント差に減少しています。借家の住宅に対する評価に関しては、不満率は昭和63年以降減少しており、昭和63年の約64%から平成30年に約33%となつて



住生活総合調査によると、借家に対する評価は「満足」を占めており、持ち家よりも満足している割合が高くなっています。

ています。持ち家と借家の不満率は借家の方が高いが、その差は昭和58年の21ポイントから、平成30年に約14ポイントと減少。賃貸住宅の建物、また居住環境が年々改良されたことが、こうした調査結果にも表れているのが分かります。

住み替えた世帯のほぼ半数が借家から借家への住み替え ところで、借家の住居費負担に対する評価について、「ゼいたくはできないが、何とかやっつけていける」が約51%と最も高く、次いで「ゼいたくを多少がまんしている」が約22%、「家計にあまり影響がない」が約16%、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が約8%となっています。

最近5年間に住み替えた世帯の割合は、ほぼ半数が借家から借家への住み替えで、借家から持ち家への住み替えも含めると約75%が借家からの住み替えです。住み替えの理由として借家から借家では「居住費の負担の軽減」が約48%と最も多く、「現在借家の世帯」は「持ち家への住み替え」意向が約34%、「借家への住み替え」意向が43%となっています。

借家に住む世帯の住み替えの目的は、「結婚による独立」「家族等との同居・隣居・近居」「子育てのしやすさ」「広さや部屋数」「使いやすさの向上」「性能の向上(断熱性、省エネ性など)」「新しさ・きれいさ」「住居費負担の軽減」「災害に対する安全性・治安」など。借家に住む世帯の住み替え意向を現住居の建築時期別に見ると、「平成28(30年9月)建築の住宅に住む世帯がピークで、実施時期は「1年先(3年以内)」とする世帯が多くなっています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

その第一は、今後さらに広がりが見られるテレワーク勤務に備えての住居選びです。



通信環境を整ってあれば場所を問わずに選べるので、従来住居選び

〈短期連載〉「入居者ニーズの変化」部分的な変化が起きるかもしれない

関連設備が相次いで発売されるなど、市場の動きが活発で、あと半年もすれば「テレワーク対応型・賃貸住宅」が入居募集の主要な条件になるのではないのでしょうか。



このほかにも、場所に縛られずに地方を活用する働き方を提案し、どこでも働ける環境を整えるプラットフォーム構想を立ち上げる事業が、(株)LIFULLによってスタートしています。

そのためにリフォームも、従来の水回り設備の刷新や模様替

教育現場が進んでいる「オンライン授業」も一時的なものか、定着して本格的に採用されるかによって、学生の賃貸需要に変化が出てき

す。働く・職場・住む・自った概念に少しずつ変化の兆しが出始めているように見えます。

ちよつと一服



コロナ禍を機にテレワークの広がりが注目される一方、テレワークの長所や問題点が調査会社や、シンクタンクから公表されています。そんな中、エッセイと思わせるレポート、『モニタリングAIの衝撃』が第一生命経済研究所から発表されました。

ちゃんと、テレワーク業務をチェックするアプリがあるのです

そのためにモニタリングソフトを使うのですが、これは見えないところで働く社員を監視するだけのものではなく、部下の生産性をリアルタイムで知ることができて、労働の効率性や問題点を確にスピーディーにアドバイスできる優れモノのことです。



情報パック 水害ハザードマップにおける対象物件の所在地の説明を義務化

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正 売買、賃貸ともに対象。8月28日に施行

宅地建物取引業法施行規則の一部が改正されました。不動産取引時に、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を、事前に説明することを義務づけるもので、この8月28日に施行。売買、賃貸ともに対象となります。

ドマップにおける取引対象物件の所在地について、説明することを義務化したものです。

具体的な説明方法などガイドラインを明確化

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(ガイドライン)について、具体的な説明方法を明確化するために、「水防法に基づき作成された洪水・雨水出水・高潮の水害ハザードマップを提示し、対象物件の概ねの位置を示す」ほか、「市町村が配布する印刷物または市町村のホームページに掲載されているものを印刷したものであって、入手可能な最新のものを使うこと」としています。

また、「ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位



「ハザードマップポータルサイト」

置を示すことが望ましい」「対象物件が浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮すること」等を追加しています。

相次ぐ大規模水災害により甚大な被害が生じていることから、ハザードマップの活用を促し、防災に役立てようとするもので、広く消費者への注意喚起にもなります。なお、地域ごとの様々な種類のハザードマップが「ハザードマップポータルサイト」(https://disaportal.gsi.go.jp/)で閲覧できます。



(※) 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。