

マルチオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所：丸一不動産株式会社 ■本社：東京都北区上十条2-28-8 ■TEL：03-5993-1841 ■FAX：03-3907-6157
 ■2018年9月号 ■毎月1回発行 ■URL：http://www.m-1.co.jp/ ■E-MAIL：mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんをモットーに、十条エリアで60余年

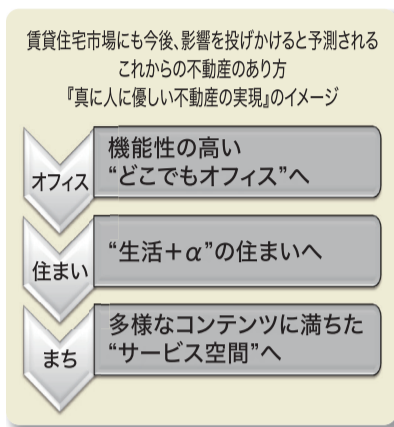
賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号：東京都知事(15)第9236号
 加盟団体：社団法人全国宅地建物取引業協会
 社団法人東京都宅地建物取引業協会
 社団法人全国賃貸不動産管理業協会



「人生100年時代」や『真に人に優しい不動産の実現』などの提案により、賃貸経営を取り巻く環境が大きく変わろうとしています

と、住まいと映るためのコンセプトを突き詰めると、住まいと映るためのコンセプトを突き詰めると、住まいと映るためのコンセプトを突き詰めると、



賃貸市場は地域性、物件特有の傾向が強いだけに、市場全体の傾向が強いだけに、市場全体の傾向が強いだけに、市場全体の傾向が強いだけに、

賃貸住宅の多様化と個性化が急速に進んでいる。その一方で、物件が充足する一方、賃貸住宅の多様化と個性化が急速に進んでいる。その一方で、物件が充足する一方、

「真に人に優しい不動産の実現」賃貸住宅にも影響を投げかける。と、住まいと映るためのコンセプトを突き詰めると、住まいと映るためのコンセプトを突き詰めると、

やや上向き傾向の賃貸市場、多様なコンセプト住宅が開発される。加速度的に進行する賃貸経営のIT・オンライン化。9月を迎え、今年も早や後半期となりました。賃貸住宅ビジネスにおいて、秋の商戦、その後、春にかけての動きを見せ始めています。時代とともに社会が大きく変わる中、賃貸住宅市場を巡る主な話題を探ってみました。



賃貸住宅の高機能化に今後、急速にIoTが導入されると見られます

賃貸住宅への急速な浸透が進むIT化が賃貸住宅の構造はもとより、経営のあり方をも大きく変えようとしています。今日、賃貸経営はIT(情報技術)を活用して、物件の紹介から下見の案内、契約に至る重説、そして鍵の受け渡し、取り換えもIT・オンライン化で完結する時代を迎えています。

不動産業務と当社業務内容について

今月より数回に渡りまして、不動産業者の業務内容について、当社が取り扱っている業務内容と併せてご紹介させて頂きたいと思っております。

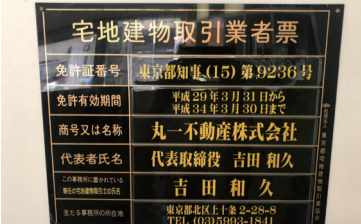
まずは、宅建業についてです。そもそも宅建業務を営むには都道府県知事または国土交通大臣の免許を受ける必要があります。因みに当社は東京都知事より免許を取得して営業をしております。知事と大臣だとなんとなく大臣免許の方が格上のように聞こえますが、違いは2つ以上の都道府県にまたがって事務所を構えて営業する場合は国土交通大臣免許が必要で、1都道府県内のみで事務所を設けて(複数可)営業する場合は都道府県知事免許で足りるというだけの違いであって、一概に大臣免許の方が規模が大きいとか、安心して取引できるとかの指標になる訳

ではありません。例えば、仮に当社が荒川をまたいで、お隣の埼玉県川口市に一つでも支店を持つことになる場合は、都知事から大臣に免許換えしなければ宅建業者として営業が出来ないルールになっています。

次に、宅建の免許番号についてのお話を少しだけ。当社の現在の免許番号は東京都知事(15)第9236号です。9236号は最初に当社が宅建免許を取得した際に与えられた番号です。そして、括弧内の数字は更新回数を示しております。自動車の運転免許と同様に宅建免許も5年に一度免許の更新を義務付けられております。因みに当社の更新回数15は現時点で私の知る限り一番更新回数の多い、言い換えると古い不動産業者になると思います。

次回は宅建業者に必要な有資格者である宅地建物取引士の話を中心にさせていただきます。

代表取締役 吉田



ニュースフラッシュ

3大都市圏の都府県で外国人人口増 東京都新宿区では総人口の9.2%占める

訪日外国人とともに、在留外国人が目立って増えています。総務省が8月に公表した平成27年国勢調査結果をもとにした外国人人口の地域分布によると、日本に住んでいる外国人人口は約175万人で、総人口に占める割合は1.4%となり、平成22年に比べ10万4,000人、6.3%増加しています。都道府県別に見ると、やはり総人口の多い首都圏を始めとする3大都市圏の都府県で外国人人口が多く、各地域の総人口に占める外国人の割合が年々大きくなっています。27年国勢調査の外国人人口を市区町村別に見ると、外国人人口2万人以上の地域が6市区あり、最も多いのが東京都新宿区の3万506人で、総人口の9.2%になります。次いで江戸川区の2万3,997人、豊島区の2万2,279人、足立区の2万1,563人、江東区の2万1,373人と5番目までが東京都の特別区の地域。6番目が埼玉県の川口市の2万527人。また、全国で最も外国人人口の多い新宿区の中でも外国人の地域分布に濃淡が見られます。



※元号が来年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。