

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
 ■2019年3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

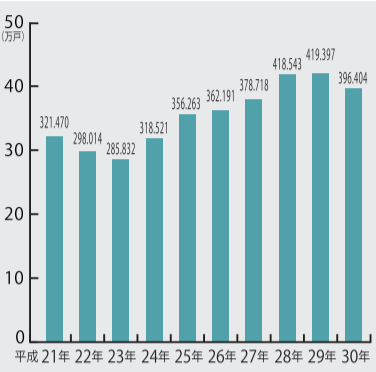


今後、消費税率の引上げや海外経済のリスク要因もあって、経済全般、及び賃貸市場への影響が懸念されています

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。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、

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、

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社の取り扱い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

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、と、「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)。

「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、様々な問題も浮上しています。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。



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

屋内外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

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・オ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。ところで、内閣府が発表した1月の景気ウォッチャー調査により、と、「緩やかな回復基調が続いているものの、一服感が見られる。先行きは、海外情勢等に対する懸念もある一方、改元や大型連休等への期待が見られる」と予測しています。

ニュースフラッシュ

節税需要の一巡とローン貸出し審査の強化で平成30年1年間の貸家の新設が7年ぶりに減少

賃貸住宅の新設にブレーキがかかっているのが国の統計で明確になりました。国土交通省の発表によりますと、平成30年1年間の貸家の新設が、前年比で7年ぶりの減少となっています。前年比5.5%減の39万6千戸で、過去10年間で3番目の規模となっています。さらに20年間にさかのぼった実績で見ると13番目となります。前年比でプラスとなっているのは大阪・京都の2府と愛知、熊本など13県で、残り全てがマイナスと際立った現象を見せています。昨年1年間で、8月がわずかながら前年比プラスとなりましたが、残り11ヵ月全てがマイナスですから、年間を合計すれば必然的にマイナスとなったものです。理由はやはり、市場において節税需要が一巡したのと、各金融機関のアパートローン貸出し審査の強化が響いているようです。こうしたことから市場においては、新築物件が減少する中で、物件間の新たな競争など、何らかの変化が生じると見られます。



代表取締役 吉田

レオパレス21問題について

最近マスコミによって明るみにされたレオパレス21による「施工不良問題」、これを知った時の私の第一印象は「またか」と「やはりな」でした。「またか」と思った理由、それは、建築、不動産業界のこのような不祥事が一向に無くならないからです。まだ記憶に鮮明に残る姉歯一級建築士による耐震構造計算偽装事件から最近で言うと油圧機器メーカーKYBによる免振・制振オイルダンパーの検査データ改ざん問題、そして今回のこのレオパレス21による所謂「施工不良問題」に、またか、と思うのは私だけでしょうか?そして、「やはりな」と思ってしまった理由、それは、日々私たちが接客をする中で、根拠はもろろん無かったのですが、お客様から聞く「生の声」からレオパレス21による手抜き工事を容易に想像する事が出来たからです。どういう事かと申しますと、レオパレス21の物件を借りていた方が、隣室の話し声やテレビの音漏れが凄くてとても嫌だったのでもう木造アパートには住みたくないから鉄骨が鉄筋で物件を探している、と言ったお話を過去に何度か受けたからです。す。昨今の木造建築物は、建築基準法がより厳格化されているため、遮音材や耐震壁等として、防火壁等の性能は数段に向上しており、通常の生活であれば「隣の部屋の音が煩い」等のクレームを受ける事は滅多にありません。報道によると、レオパレス21が施工した多くのアパートで「施工不良」が明らかになったとの事です。何故、このような「不良工事」が会社という組織ぐるみで繰り返されてしまうのでしょうか?多額の費用をかけて建設したアパートのオーナー様が最大の被害者である事は言うまでもありませんが、「大手だったから」と信用して入居を決めた多くの賃借人の方々も立派な被害者です。レオパレス21が今後どのようにこうした被害者の方々に対して補償を進めて行くのか、また社会に対してどこまで原因究明の責任を果たして行くのか、同じ業界に生きる人間として関心を持って見守りたい、と思っております。

(※)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。