

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4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
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



賃貸経営は長いスパンですので、社会の変化に影響を受けることになり

ます。いよいよ今月から入管法の改正が施行され、外国人労働者が更に増加する見込みです。このことが賃貸業界・オーナー様にとってどのような影響をもたらすのかをまとめてみました。

新在留資格「特定技能」14業種の外国人受け入れ数(最大)

介護	6万人
外食	5万3000人
建設	4万人
ビルクリーニング	3万7000人
農業	3万6500人
飲食料品製造	3万4000人
宿泊	2万2000人
素形材産業	2万1500人
造船・船用工業	1万3000人
漁業	9000人
自動車整備	7000人
産業機械製造	5250人
電気・電子情報関連産業	4700人
航空	2200人
計	34万5150人

これまで最大5年間としていた技能実習生に加え、新たな在留資格である「特定技能1号」が混在するアパートでは、日本人と外国人との間でトラブルになるケースもあり、退去者が出てしまう可能性もあります。一方で、マナーの良くてきちんとした外国人もいることは確かです。今後増加する外国人入居者に対して、日本の生活習慣や生活情報をお伝えし、入居後のフォローが重要な課題となります。

外国人労働者の増加に伴い、外国人入居者に対してネガティブなイメージを持っているオーナー様もいらっしゃると思いますが、過去に外国人とのトラブルがあったとしても、同じ国籍でも様々な人がいます。また、今回の入管法改正による賃貸契約は多くの場合、受け入れ企業との法人契約になると思われま

5年で最大約34万5千人の外国人労働者を受け入れ

今月から施行される入管法改正が賃貸業界に与える影響

春の繁忙期は終わりに近づいていますが、新しい動きも出てきます。いよいよ今月から入管法の改正が施行され、外国人労働者が更に増加する見込みです。このことが賃貸業界・オーナー様にとってどのような影響をもたらすのかをまとめてみました。



中長期に滞在する外国人は今後さらに増えていきます

が混在するアパートでは、日本人と外国人との間でトラブルになるケースもあり、退去者が出てしまう可能性もあります。一方で、マナーの良くてきちんとした外国人もいることは確かです。今後増加する外国人入居者に対して、日本の生活習慣や生活情報をお伝えし、入居後のフォローが重要な課題となります。

外国人労働者の増加に伴い、外国人入居者に対してネガティブなイメージを持っているオーナー様もいらっしゃると思いますが、過去に外国人とのトラブルがあったとしても、同じ国籍でも様々な人がいます。また、今回の入管法改正による賃貸契約は多くの場合、受け入れ企業との法人契約になると思われま

昨今の地価について

ニュースフラッシュ

全国主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が続いています

国土交通省は、主要都市の高度利用地等における地価動向を調査した、3カ月に一度の「地価LOOKレポート」の最新版(平成30年10月1日~31年1月1日)を公表しました。調査対象は東京圏43地区、大阪圏25地区、名古屋圏9地区、地方圏23地区の全国100地区。それによりますと、主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が続く見込みです。上昇地区数は前期96地区から今期97地区と、上昇地区数の割合が4期連続して9割を上回っています。0~3%の緩やかな上昇の地区が70地区で、京都市・大阪市をはじめとする13地区で3~6%の比較的高い上昇となっています。

上昇の主な要因は、景気回復、雇用・所得環境の改善、低金利環境の下で、空室率の低下、賃料の上昇等好調なオフィス市況や再開発事業の進展による魅力的な空間・賑わいの創出。さらに、訪日観光客の増加による店舗・ホテル需要、利便性の高い地域等での堅調なマンション需要などによって、オフィス・店舗・ホテル・マンション等に対する不動産投資が引き続き堅調なことが挙げられます。



今月のニュースフラッシュにもありますように、全国主要都市の地価は全体的に緩やかな上昇基調が続いているようですが、焦点をここ十条周辺の不動産の取引状況に当てはめて見るとどうでしょうか? 私なりの目線で分析させて頂きます。

不動産の価格に関してはやはりここ1・2年でじわじわと上昇して来ていると思います。例えば数年前まで平均的な住宅地の坪単価は150万円前後だったのですが、現在は普通に200万円の値がついて売られております。中古マンションの販売価格も同様で、ここ数年で値上がりして来ており、今も高止まりしております。ですから、例えば5・6年前の分譲マンションが当初よりも高値で市場に出ているような状況にあります。

このような地価の上昇は来年に近づいて来ている東京オリンピックの開催と相まって景気回復が底堅く推移して来ている証拠となるものなのですが、問題は買い手です。

これだけ価格が上昇してくると、多くの購入希望者は価格の上昇幅について行けず買いたくても、ローンを組めないから購入を断念したり、資金に余力のある人でも取って高買いせずに価格が落ち着くまで様子見する行動に出てきているような気がいたします。

そのため高値で売却に出しても売れずに残っている物件もちらほら目につくようになって来ております。

不動産も他の商品と同様、需要と供給の基で価格や賃料が決まります。売れなければ売れる金額まで下がらざるを得ません。ですからこれから売却・購入を検討されている方は特にそのタイミングを逃さないためにも今後の地価の動向を十分注視して行く必要があるのでは、と私は思います。

代表取締役 吉田

(※) 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。