

2012年11月 No.135号

Partnership



minitech西日本は不動産のトータルパートナーシップカンパニーを目指します



賃貸住宅市場レポート 首都圏版 2012年10月 及び 関西圏版 2012年10月を公表

不動産評価Webサイト「TAS-MAP」を運営する株式会社タス(所在地:東京都中央区、代表取締役社長:立野 良太郎)は、「賃貸住宅市場レポート 首都圏版 2012年10月」および「賃貸住宅市場レポート 関西圏版 2012年10月」を公表しました。

関西圏版では「2013年関西圏賃貸住宅市場の見通し」および「2012年8月期の2府1県賃貸住宅指標(空室率TVI(タス空室インデックス)、募集期間、更新確率、中途解約確率)」を掲載しています。これらの分析はアットホーム株式会社の賃貸住宅データを用いて行われています。

関西版の概要

(1)2013年 関西圏賃貸住宅市場の見通し

大阪府の需給ギャップは2012年後半から拡大傾向に転じます。2011年中頃からの被災者流入による下振れ圧力も弱まりつつあることから、2013年前半までは空室率TVIは横ばいで推移し、その後、需給ギャップの増加幅が広がる2013年の後半にかけて微増に転じると考えられます。

京都府は、2013年も引き続き需給ギャップが縮小傾向で推移することが予測されるため、空室率TVIも改善傾向で推移すると考えられます。

兵庫県は、需給ギャップが縮小傾向にあることから、空室率TVIは改善傾向で推移すると考えられます。

(2)2012年 8月期2府1県賃貸住宅指標

京都府の空室率TVIは微減傾向から横ばい傾向となってきました。マンション系、アパート系別の空室率TVI長期推移でもマンション系が減少傾向から横ばい傾向となっています。

<大阪府>

空室率TVI(ポイント) : 7.92
募集期間(ヶ月) : 4.49
更新確率(%) : 49.32
中途解約確率(%) : 41.13

<京都府>

空室率TVI(ポイント) : 14.02
募集期間(ヶ月) : 5.76
更新確率(%) : 26.56
中途解約確率(%) : 69.06

<兵庫県>

空室率TVI(ポイント) : 11.78
募集期間(ヶ月) : 5.16
更新確率(%) : 44.03
中途解約確率(%) : 47.82

【2012年10月23日 株式会社タス プレスリリース】

CONTENTS

- 1 賃貸住宅市場レポート
首都圏版 2012年10月 及び 関西圏版 2012年10月を公表
- 2 賃貸経営お役立ち情報の紹介
- 3 攻めの賃貸経営を考える

「賃貸経営お役立ち情報」を御紹介します。

こんな制度をご存知でしょうか。

1.子育て世帯



2.高齢者世帯



3.障害者等の世帯



あるいは、

4.所得が一定額を超えない世帯

を入居させることを条件としたリフォームを「一定の基準を満たした、空室のある賃貸住宅」に対して行った場合、国から補助金が交付されるというもので、
「ストック活用型住宅セーフティネット整備推進事業」といます。

平成22年度補正予算において、経済対策のひとつとして設けられたのですが、引き続き続き、平成24年度『日本再生重点化措置』として継続されています。

ただ、あまり存在が知られておらず、予算額に余裕があるにも関わらず、かつ、応募・申請期限が近づいているので、今回御紹介したいと思います。

(※ 京都府においては京都市のみが事業実施可能地域になります)

この事業の目的は経済効果と、セーフティネットの充実などとなっています。

既存の賃貸住宅に空室が多いにもかかわらず、住宅確保が困難になりがちな世帯

(住宅確保要配慮者・上記1~4)の皆さんが、品質の高い住まいにより数多く暮らせるよう、バックアップ。併せて経済効果にも期待する・・・という仕組みです。

補助金額は、改修工事費用の1/3、但し、空家戸数×100万円が限度です。

行うリフォームには、

・耐震改修工事 ・バリアフリー改修工事 ・省エネルギー改修工事

のいずれかが含まれていなければなりません。

また、リフォーム工事後は、「最初の入居者を住宅確保要配慮者(上記)とする」

「10年間は住宅確保要配慮者の入居を拒めない」など、運営管理に関して、いくつかの制約があります。



そのほか、

- ・対象となる住宅 ・改修工事の詳しい内容
- ・住宅確保要配慮者として認められる所得の計算方法

などなど・・・

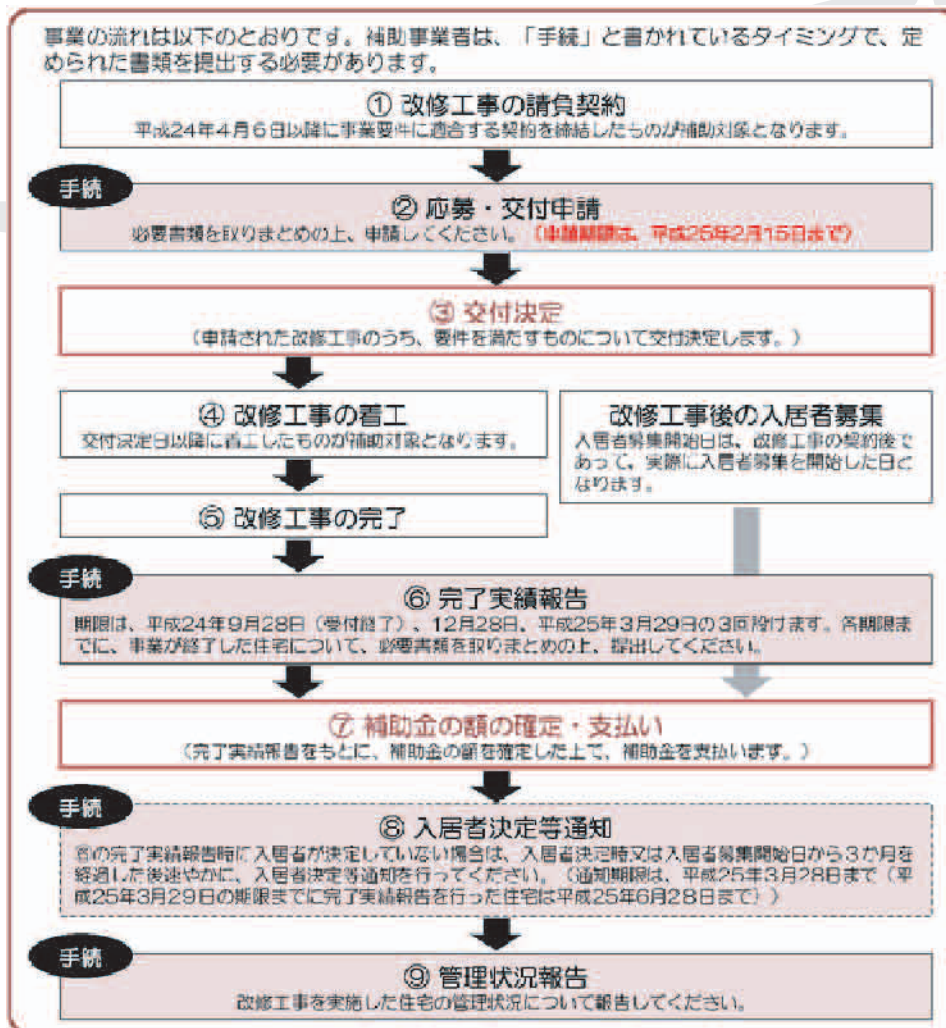
制度を利用するための要件には若干込み入った部分もありますので、まずは一度、弊グループ担当者に御相談いただければ適切なアドバイスをさせていただきます。

応募・交付申請の期限は平成25年2月15日までとなっています。

また、次回の完了実績報告の期限は、12月28日(金)までとなっていて、まだ十分に間に合います。但し、「応募・交付申請状況に応じて申請期限以前に受付を終了することがあります。」とも広報がされていますので、ぜひご注意下さい。

(※平成24年度予算において国費100億円の予算が計上されていますが10月26日現在の
交付決定件数・金額／約 1,780 件 約 29.4 億円となっています)

申請に関して御不明な点等ございましたら、弊グループの担当者にお問合わせいただきますようお願い致します。



時代のニーズに応える「攻めの賃貸経営」を考える

身の丈にあった範囲内で取り組む

10年の間に様変わりした市場環境

「攻めの賃貸経営で、賃貸事業の活性化を図る」とは、どのような賃貸経営を指すのでしょうか。

よく昔から、“攻撃は最大の防御なり”とたとえられます。いたずらに守りに入るのではなく、積極的に打って出ることで勝機をたぐり寄せるといった発想です。賃貸ビジネスにおいても、機を見てアイデアや工夫を講じ、少しでも売上げに貢献する手はずが重要ということで、時代に先がけた色々なプロジェクトが推進されています。今日、賃貸経営を取り巻く環境を見渡すと市況は一進一退の軟弱傾向で、時として経営を左右する事案も発生しています。バブル期を経てここ10年の間に、市場の様子は随分と様変わりしました。

家賃滞納とか、入居時に賃料を交渉するとかはかつてもありましたが、そういったケースはまれで、多くは特に問題なく賃貸借契約に基づいて賃貸されてきました。今日の状況を一言で言えば、時代が変わったということでしょうか。

前段の話が長くなりましたが、本題の「攻めの賃貸経営」とは、私達にとって時代のニーズに応える経営を身の丈にあった範囲内で、積極的に取り組むことではないでしょうか。その前提として、地域の特性に見合った、プランニングに基づくことは必須です。その上で、予算や経営環境を十分に考慮して着手したいところです。プランとして次のような事案などが考えられます。

《急速に多様化が進む賃貸経営の各種プラン》

- ・ リノベーションで旧来の賃貸住宅を再生させる
- ・ 外国人や高齢者、あるいは障害者の積極的入居を図る
- ・ ITツールの積極的活用
- ・ 旧耐震基準の賃貸住宅なら新築を検討する
- ・ 家具・家電付き賃貸住宅の事業化
- ・ ゲストハウス、シェアハウスの事業化
- ・ 防音、菜園付き、戸建てなどターゲットを絞り込んだ個性的な賃貸住宅の事業化
- ・ バリアフリーの導入、そしてユニバーサルデザイン化を図

新しい需要を掘り起こす、ほかにはない特性、個性を生かす、プラスアルファの特徴を持たせることで、注目度を上げ、さらには入居の促進につながります。ただ、個性的なデザイン指向、特性を打ち出すことは一見目を引く要素ではありますが、空回りの恐れがついて回りますので、そこはサジ加減で、プランニングの内容で成否が左右されます。

編集後記



Mr.T

先日、自治体主催の“すまい相談”に相談員として参加し、3件の面談をさせていただきました。各々の相談内容は様々でしたが、改めて思ったのは“不動産＝一般の方には分かりにくいモノ”なのだなあ～ということです。不動産に携わる我々は常にプロ意識を持って業務に取り組まねば、と改めて感じました!

発行所 パートナーシップ編集局 TEL 075-253-1332/FAX 075-253-1282