

賃貸入居で地域差

日本地主家主協会・岡田光雄理事長に聞く



岡田理事長＝写真
＝は今後、勝ち組
大家と劣勢大家に
二分されると話す

消費増税や1月からの相続税改正などの影響で、賃貸住宅の着工数が増えている。新築物件が大量供給されているため、空室に悩む既存物件オーナーが少なくない。日本地主家主協会の岡田光雄理事長は現在の状況を「勝ち組大家と劣勢大家に二分される」と話す。

1～3月の賃貸繁忙期の総括を「これまで以上に地域による差が大きかった。良かったのは東急東横線元住吉駅と東東京地区。隣の武蔵小杉駅はJR3路線と東急電鉄2路線が使って便利だが、賃料が高い。そのため注目され、古いアパートでも少しきれいに見せるだけですぐに埋まった」



一般的な鉄筋コンクリート造より建築費を大幅に抑えることができる。当初は2階建てのみだったが、3階建てを追加したことで都市部での受注が増えた。
サ高住供給の全国シェアのほど竣工した「マストクレリアン神楽坂」の外観①とサ高住居室②

「東京東地区は3月14日の上野東京ライン開業で利便性が高まった。とくに綾瀬駅の1Kは賃料が安いこともあり、仲介店舗に行列ができるほどの人気だった」
——地域要素以外で目

積水ハウスはサ高住45戸と子育て向け賃貸71戸からなる賃貸住宅「マストクレリアン神楽坂」(東京都新宿区、116戸)を開設した。看護・介護関連出版社の所有地活用事業で、5社の提案から選ばれた。
1～4階のサ高住は居室面積52～85平方メートルの自立型で、賃料は4階53平方メートルで19万1000円(管理費・生活支援費別)など。入居率は55%で、74%が都内からの住民とみ替え。
5～10階は都心では少ない子育て向け賃貸で、賃料は8階53平方メートル

多く競争が激しい。これからは壮年と高齢者を入居者層に据えてほしい。壮年単身者は年を追うごとに増えており、この層が求める30～40平方メートルの物件が極端に少ない。「高齢者については以前から必要性が叫ばれている。しかし先日セミナーでアンケートを取ったところ、73%が空室の不安を抱えていた。しかも82%が少子高齢社会で高齢者に部屋を貸すことを避けては通れないと考えているのに、67%が高齢者に部屋を貸していない」と

大日本印刷グループで、インターネットを利用したポイントサービスを活用する企業と提携して実現した。土地活用を検討する人向けに希望するプランの資料請求や、資産活用に関する全般的な相談まで複数社に一括依頼することもできる。シースタイルは不動産業に特化したウェブメディア

東急元住吉と東東京が好調

立った点は「大家間の格差が目立つた。物件をリフォームして価値を高めたり見せ方の工夫をするオーナーは勝ち組大家になっている。人気のある物件は管理会社、入居者ともにオーナーの要求を全て受け

「これまで賃貸経営は不労所得の代表のように言われてきた。しかし時代は変わった。今は賃貸経営を専門とするプロ大

「これから賃貸経営は不労所得の代表のように言われてきた。しかし時代は変わった。今は賃貸経営を専門とするプロ大

「若年人口は減っている」「シエアハウスが2代

ハウスコム	売上高	増減率
86億円	(5.1%)	
5億円	(61.1%)	
9億円	(22.4%)	
4億円	(18.5%)	
91億円	(5.3%)	
6億円	(21.4%)	
9億円	(5.9%)	
5億円	(17.9%)	

3月期決算
上場来最高業績にノハウコム
ハウコムは2015年3月期決算は売上高、各利益ともに11年の上場以来最高だった。新規に