

SHINKOの 賃貸マンション

オーナーニュース

賃貸物件の管理・経営、売買などお悩みのオーナーさまは新興ビルサービスへお気軽にご相談ください!

住所:大阪市北区浪花町1番19号 新興ビル TEL:06-6371-7934 FAX:06-6376-2817
URL:http://shinko-owner.com/ MAIL:pm@shinko-owner.com 発行月:2023年7月号



新興グループ 設立1964年
新興興産株式会社
新興ビルサービス株式会社



『令和4年度住宅市場動向調査』結果に見る最新賃貸住宅事情

賃貸住宅選びのポイント は家賃、立地環境、広さ・設備

住宅政策の企画立案の基礎資料とされている『住宅市場動向調査報告書』の令和4年度分がこのほど、国土交通省から公表されました。コロナ禍に伴う「新しい生活様式」を踏まえ、「在宅勤務スペース」などについて追加調査しています。

首都圏、近畿圏、中部圏の1都2府7県を対象に、訪問留置調査として全国規模で年1回実施されるこの調査は、現在の賃貸住宅入居者の平均像とともに、賃貸住宅市場の全体的な傾向を理解するのに参考になります。

令和4年度の調査は、新型コロナウイルスの影響を把握するため、「住宅取得等の過程におけるインターネット活用状況」「在宅勤務・在宅学習スペースの状況」などが、新たな調査項目として追加されています。

報告書によると、引越した賃貸住宅の選択理由として、「家賃が適切だった」が最も多く、次いで「住宅の立地環境が良かった」「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かった」「交通の利便性が良かった」「職場から近かった」がベスト5です。

こうした傾向は過去5年ほぼ変わっていません。やはりいつの時代も、家賃、立地環境、広さ・設備が賃貸住宅選びのポイント



ントとなっています。

次に、賃貸住宅の選択理由となった設備では、「間取り・部屋数が適当」が最も多く、次いで「住宅の広さ」「住宅のデザインが気に入った」「台所の設備・広さ」「浴室の設備・広さ」「火災・地震・水害などへの安全性が高い」「高齢者への配慮」などが挙げられています。

次いで「不動産業者」「知人等の紹介」「勤務先」「住宅情報誌」と続きます。

入居する物件はインターネットで建物概要等の情報を集め、具体的な説明・内見・契約は不動産会社に足を運んで詳細に内容を確認して決めるのが、部屋探しのパターンとして定着しているようです。

ところで、市場では賃貸住宅の活発な新設が続いています。が、入居した賃貸住宅の建築時期を見ますと、「平成27年以降」が全体の約35%を占め、「平成17～26年」が約12%、「平成7～16年」が約12%、「昭和60～平成6年」が約17%で、平均築後年数は17・3年です。過去5年の平均は16・32年となっています。

賃貸住宅入居世帯は、賃貸住宅からの住み替えが最も多く、約45%を占めています。次いで親族の住宅からの住み替えが約27%です。また、「新設」が約12%、「平成7～16年」が約12%、「昭和60～平成6年」が約17%で、平均築後年数は17・3年です。過去5年の平均は16・32年となっています。

3割強が「在宅勤務に専念できる個室がある」

なお、新たな調査項目として追加された、賃貸住宅の在宅勤務等の個室スペースについては、「在宅勤務に専念できる個室がある」が約33%、「仕切られたスペースがある」が約7%、「仕切られてはいないが在宅勤務に専念できるスペースがある」が約21%、「個室やスペースなどはない」が約37%。6割強がスペースを確保できていました。

賃貸住宅入居者の 居住人数・世帯主の年齢

年齢的には賃貸住宅入居世帯の世帯主は、30歳未満が30.7%で最も多く、次いで30歳代が26.4%。そして、平均年齢は39.4歳です

一世帯当たりの居住人数は1人が38.5%で最も多く、2人が31.6%、3人が18.1%。平均人数は2人となっています

また、入居を決めた賃貸住宅の情報収集は、「インターネット」を通じて最も多く、物件情報収集のメインとなっている「ニュースフラッシュ」(参照)。

「設置していない」が約64%と、

景気と賃貸市場に関する調査結果

景気の先行きは「持ち直し」に期待 不動産流通市場は活発な声が挙がる

賃貸住宅市場を取り巻く景気の局面を、公表されている内閣府等の調査結果からまとめました。不動産、賃貸住宅関連分野も「持ち直し」から、「好調」の気配が見られます。

景気の指標となっている内閣府が6月8日に公表した、『景気ウォッチャー調査』(街角景気)によると、5月の現状判断DIは、前月差0・4ポイント上昇の55となり、2～3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは、前月比1・3ポイント下回り、54・4。

こうしたことから景気ウォッチャーの見方は、「景気は緩やかに回復している。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、持ち直しが続く」とみている」とまとめています。

7エリアで全面積帯が前年同月上回る

一方、賃料傾向については、不動産情報サービスのアットホーム(株)の全国主要都市「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(4月)によると、「マンションの平均募集家賃は、東京23区・東京都下・埼玉県・千葉県・名古屋市・大阪市・福岡市の7エリアが全面積帯で前年同月上回る」とし、(株)LIFULLの「LIFULL HOMES」マーケットレポート2023年1～3月期は、「ファミリー向け賃貸物件は直近1年首都圏郊外で掲載賃料の上昇傾向が続く」としています。

賃貸マーケット情報



人の動きもコロナ禍前に戻って、景況感も回復基調が見られます

7エリアで全面積帯が前年同月上回る

ニュースフラッシュ

「インターネットを通じた情報収集」がメイン 「オンライン会議システムを活用した商談」は低水準

コロナ禍を機に、社会全体のデジタル化に拍車がかかっていますが、国土交通省発表の「令和4年度住宅市場動向調査」の結果によると、賃貸住宅入居世帯が部屋を決めるのに、物件情報を収集した方法は、「インターネットで」が最も多く、「インターネットを通じた情報収集」が物件情報収集のメインとなっています。

ところが、情報収集のメインのツールとなっている半面、「オンライン会議システムを活用した物件説明・商談」は低水準にとどまっていることが分かりました。

インターネットで、「オンラインでの重要事項説明」「オンライン会議システム(ZOOM、Teams、Skype等)を活用した物件説明、商談」「VR(仮想現実)または、AR(拡張現実)ツールを活用した物件内見」などは、現時点では意外と低水準にとどまっています。

令和4年5月に、不動産取引時における書面の電子化が解禁になりましたが、本格的な使用にはもう少し時間がかかりそうです。



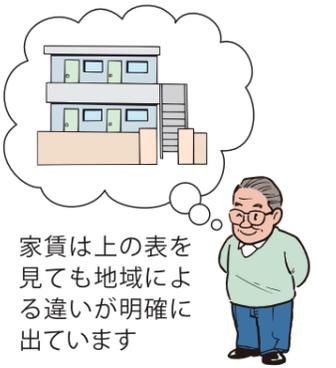
『住宅市場動向調査報告書』から見る家賃・敷金・保証金等の動向

家賃は横ばい・微増からやや高額傾向

令和4年度の『住宅市場動向調査報告書』から、家賃や敷金・保証金等の動向をまとめてみました。コロナ禍にあっても大きな変化もな

Table with 5 columns: 3大都市圏, 首都圏, 中京圏, 近畿圏, and rows for rental price ranges (2.5万円未満 to 10万円以上) and average values.

報告書によると、3大都市圏を中心とした全国の賃貸住宅へ住み替えた家賃の月額平均は、7万8069円(首都圏の平均は8万4214円)で、前年度比2810円増と、わずかにアップしており、過去5年で最も高くなっています。



家賃は上の表を見ても地域による違いが明確に出ています

平均月額家賃が7万7422円ですが、7・5万円〜10万円以上が約41%に対して、令和4年度は約50%と高価格の割合が増えています。家賃に関して、市場では横ばい・微増からやや高額傾向が見られるようです。

ここ5年ほど大きな変化のない敷金・保証金、礼金

また、家賃について、非常に負担感がある、少し負担感があるの合計が約54%で、「あまり負担感がない」と「全く負担感がない」の合計は約40%。共益費の平均は月額4836円で、前年度比約10%マイナスです。敷金・保証金についても、ここ5年ほど大きな変化はないの

ですが、敷金・保証金があったという世帯は全体の約60%。その月数は「1カ月ちょうど」が約65%、「2カ月ちょうど」が25%、「1カ月超2カ月未満」が4%で、1〜2カ月の合計が約94%となっています。一方、礼金については、あったという世帯は約45%で、月数は「1カ月ちょうど」が約70%と最も多く、「2カ月ちょうど」が約18%、「1カ月超2カ月未満」約5%と、過去5年間を見ても1カ月ちょうどなどの割合が多く、1〜2カ月の礼金が定着しているようです。

なお、入居世帯の世帯年収は、400万円未満の世帯が約30%と最も多く、次いで400万円〜600万円未満が約25%。平均世帯年収は499万円となっています。

主に賃貸住宅の家賃に関係したデータを取り上げてみました。あくまでも東京・大阪・名古屋の3大都市圏を中心としたものです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「仲介力」が賃貸経営の成否を決めます 仲介業務の推進には管理の充実がポイント

正確に施行してこそ、賃貸経営の安定に結びつくのですが、一方で、物件の価値を高める管理

く入居契約が結ばれるものです。国土交通省の『住宅市場動向調査報告書』(一面参照)でも、

ているものです。総合管理の一部が仲介業務でもあり、



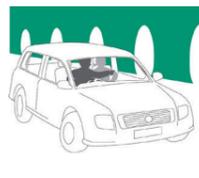
体の関係にあるといえます。物件の案内から契約を完了するまでの仲介の流れがスムーズに進むことが、賃貸経営の安定に結びつくことは論を待ちません。

このように賃貸経営は基本的には、仲介業務と管理のお手伝いをさせていただく私どもとの密接な連携が、入居率を高め、賃貸経営そのものの安定につながると考えております。

情報パック EV(電気自動車)と賃貸住宅の充電インフラの整備

賃貸住宅を探す「こだわり条件」に、“電気自動車対応可能”を打ち出す

国を挙げての省エネ対策の推進が展開されています。そして、EV(電気自動車)の存在感が高まりつつあります。とにたく温暖化対策として、CO2削減の目標達成のために、2040年頃には全ての新車を次世代自動車にする必要がある、といます。2040年といえば、わずか17年後です。それほど遠い先ではありません。そこで電気自動車の普及に合わせて必要とされるのが、EV搭載のバッテリーに充電するインフラ設備です。自動車メーカーは最新モデルの開発に注力していますが、EV普及を後押し、EVの運用のためにも充電設備の拡充は



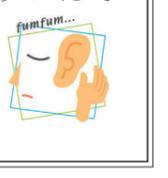
必須とされています。現在、充電設備は公共の場を中心に設置が進められていますが、同時に車を所有するマイカーオーナーの住宅への設置も補助金を使って、急ピッチで進んでいます。わが国世帯のおよそ3分の1を占める賃貸住宅も例外ではありません。賃貸入居者がEVを所有すれば、必然的に充電インフラの整備が求められます。今のところまだEVは珍しく、販売台数も少ないのですが、そう遠くなくメーカーの生産体制が整い、充電インフラの整備が拡張すれば、爆発的な普及が予測されます。駐車場の人気は高く夫婦で2台分の要望も賃貸入居者が物件を探す際、チェ



ックする設備に、インターネット接続無料、オートロック同様に、駐車場が上位に挙げられています。賃貸住宅ライフを楽しんでいる方々にとって、車の所有と駐車場の有無は重要で、中には夫婦で2台分借りたいといった要望も珍しくありません。それだけに、賃貸住宅を探す「こだわり条件」に、“電気自動車対応可能”を打ち出す物件も見られます。今すぐにEV充電インフラが必要とはいえませんが、建物、あるいは敷地内に駐車スペースが設けられている場合、これからのEV所有に対応して、今からEV充電インフラの設置を検討されてはいかがでしょうか。

ちょっと一服 対話型の人工知能「チャットGPT」期待感が強い半面、不安も残ります

対話型の人工知能「ChatGPT(チャットGPT)」が話題を集めています。賃貸住宅の仲介現場にも顔を出し始めました。たとえば、チャットGPTとの会話を通じて、賃貸物件情報を検索しようとするものです。大きなメリットがある反面、マイナス面も見逃せません。チャットGPT。その回答の内容が正しく、真実なのかは一瞬で判断できないものがあります。一番に気になるのは内容の正確さ同様、著作権の扱いです。すでに発表されていたり、盗用、あるいは流用したり、



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。