

# 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:2024年9月号

新興グループ 設立1964年  
新興ビルサービス株式会社  
新興ビルサービス株式会社



## 『令和5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5年度版がこのほど、国土交通省から公表されました。内容については過去5年と比較しても大きな変化は見られず、調査結果から賃貸住宅の現況を捉えることができます。

賃貸住宅に関して、首都圏、近畿圏、中部圏の1都2府7県を対象に、調査員が訪問して年1回実施されるこの調査は、現在の賃貸住宅市場の傾向と賃貸住宅入居者の平均像を表示しています。

調査期間は令和4年4月～5年3月で、今回の調査では「住宅選択にあたり妥協したものの」などが、新たな調査項目として追加されました。

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。

こうした内容は過去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となっています。

ところで、新たな調査項目と  
「交通の利便性」  
「職場からの距離」  
「浴室の設備、広さ」  
「台所の設備、広さ」  
「交通・生活利便性の高い立地」  
「職場からの距離」  
「交通の利便性」  
などが続きます。



国の住宅政策立案の資料となる調査データでも、賃貸住宅市場が一定の原則で安定して、落ち着いていることがわかります

一方、入居を決めた賃貸住宅の情報の収集は、「インターネットを通じて」がやはり最多で、物件情報収集のメインとなっています。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。

インターネットで探す割合が年々高まっていますが、物件に関する情報収集の方法は、ほぼ5年間変わっていません。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。

そのために、オンラインでの重要事項説明、VR(仮想現実)、AR(拡張現実) ツールを活用した物件内見、電子署名等を活用した電子契約などはまだ限定的なようです。

平均築後年数は17.5年  
「平成27年以降」が全体の約34%  
また、入居した賃貸住宅の建築時期を見ると、「平成27年以降」が全体の34%を占め、「平成17～26年」が13.6%、「平成7～16年」が14.5%、「昭和60～平成6年」が17%で、平均築後年数は17.5年。過去5年の平均は16.38年となっています。

※家賃、敷金・保証金等の動向については、2面で取り上げています。

### 『住宅市場動向調査』結果に見る賃貸住宅選びのポイント

- ・賃貸住宅の選択理由は「家賃が適切だった」が最多
- ・選択理由の設備の1番は「間取り・部屋数が適当」
- ・妥協したものでは「家賃(予定より高くなった)」が最多
- ・情報収集は「インターネットを通じて」がやはり1番
- ・賃貸住宅の平均築後年数は17.5年

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」「防

## 賃貸住宅市場を取り巻く景気動向

### 景気の先行きは「緩やかな回復」基調 「不動産価格指数」の上昇傾向続く

インバウンド消費や猛暑の効果で景気の改善が見られていましたが、政策金利の追加利上げにともなう株式市場の混乱が景気の見通しの混乱を深めています。景気動向を内閣府等の調査からまとめてみました。

景気に関する指標となっている内閣府が公表する、直近7月の『景気ウォッチャー調査』(街角景気)によると、3カ月前と比較しての景気の現状に対する判断D-1は、47.5と前月を0.5ポイント上回り、2カ月連続の上昇となっています。253カ月前の景気の先行きに対する判断D-1も、48.3で、前月を0.4ポイント上回りました。景気ウォッチャーは、「景気は、緩やかな回復基調が続いているものの、このところ弱さがみられる。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、緩やかな回復が続くとみている」とまとめています。

一方、帝国データバンクの7月調査の「TDB景気動向調査(全国)」によると、7月の景気D-1は前月比0.5ポイント増の43.8となり、4カ月ぶりに改善し、不動産D-1も前月比0.2ポイント増の48.2と、2カ月連続で改善しました。

企業からは「資材の高騰により、新築建物の受注が激減している」「不動産代理業・仲介」「大規模な工場・物流倉庫の建設が続き、建設業や運送会社の転任が増加し、単身マンションニーズが高く家賃が徐々に上昇している」「貸家」といった声も挙がっています。

#### 堅調な価格指数の推移が続くマンション・アパート(二棟)

なお、年間約30万の不動産取引価格情報をもとに、不動産価格の動向を指数化した「不動産価格指数」(国土交通省)によると、4月分の全国の住宅総額は前月比1.7%上昇。2024年第1四半期の商業用不動産では、店舗が対前期比0.9%減少、オフィスが0.8%減少、マンション・アパート(二棟)が0.9%増の166.5(2010年の平均を100として算出)となっており、マンション・アパート(一棟)の堅調な価格指数の推移が続いています。



景気は価格上昇が懸念されつつも、緩やかな回復が続くと見られています

堅調な価格指数の推移が続いています。

## ニュースフラッシュ

### 三大都市圏の都市鉄道の混雑率、前年度比増 コロナ禍明け後の人流増が影響

多くの入居者は賃貸住宅を選ぶ条件に、通勤・通学を考慮して、「通勤時間」を重視されていますが、『令和5年度住宅市場動向調査報告書』によると、賃貸住宅の入居世帯の通勤時間は、片道平均33分で、住み替え前より3.5分減少していることがわかりました。

ちょうど同じ時期に、国土交通省から公表された「都市鉄道の混雑率調査結果」によると、令和5年度の三大都市圏における平均混雑率は、東京圏136%、大阪圏115%、名古屋圏123%で、それぞれ前年度比13ポイント、6ポイント、5ポイント増加しています。

三大都市圏でそれぞれ混雑率が前年度比増となっているのは、コロナ禍明け後の人流増が影響したものです。ただ、混雑率はコロナ禍前の10年間ほぼ横バイだったのが、コロナ禍で減少し、それ以降、戻りつつあるのですが、今後、リモートワークの在宅勤務の動向次第で、混雑率が左右されると見られます。

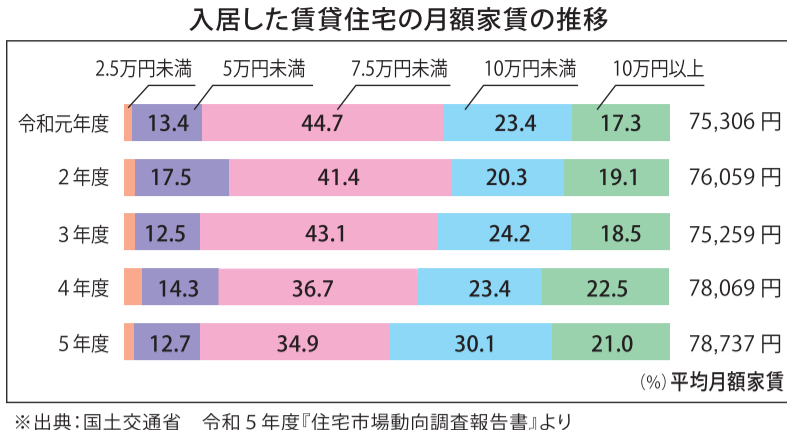




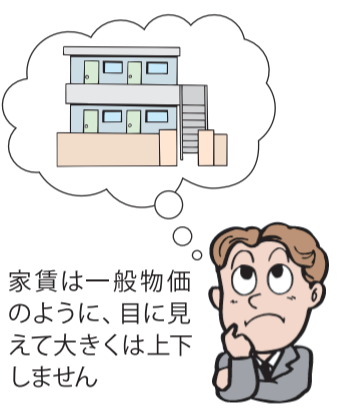
『住宅市場動向調査報告書』に見る家賃・敷金・保証金等の動向

市場では横ばい・微増からやや高値傾向

令和5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。賃貸市場が落ち着いていることから大きな変化もなく推移している賃料の傾向が読み取れます。



報告書によると、三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、7万8737円。前年度比668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。ちなみに首都圏の平均は8万3506円、中京圏が6万9068円となっています。もう少し詳しく見ると、家賃月額の内訳は、2・5万円未満が全体の1・3%で、2・5万円～5万円未満が12・7%、5万円～7・5万円未満が34・9%、7・5万円～10万円未満が30・1%、10万円以上が21%といった割合です。ボリュームゾーンの5万円～10万円が全体の65%を占めています。



ただ、家賃の傾向は地域性が強く、首都圏と近畿圏を比べてもおよそ1万円の差があります。全体として見れば、市場では横ばい・微増からやや高値傾向が見られるようです。また、家賃について、「非常に負担感がある」と「少し負担感がある」の合計が約50%で、「あまり負担感がない」と「全く負担感がない」の合計は約43%。共益費の平均は月額4614円で、前年度比約5%のマイナスとなっています。

敷金・保証金の月数は1～2カ月が約9割。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を見られ、不動産会社の店頭で対面しながら条件を詰めていく仲介スタイルもまだまだ健在です。とはいえ、スマートフォン・パソコンやテレビの端末を利用して、対面と同様に説明・質疑応答を行うIT重視の導入が始まって7年が経ち、賃貸現場のIT化が加速。契約のオンライン化が着実に進んでいます。ご存じの通り、ネット環境を無視して仲介業務はもとより、日々の賃貸経営に支障が生じるほど影響力を増しています。入居者がほしい設備に、インターネットの「Wi-Fi/接続料無料」が上位にあるのはよく知られています。このようにインターネットを軸とするIoT(モノのインターネット)や、インターネット(BiS)やIoT化の広がりが、賃貸住宅の住み方はもとより、経営のあり方をも大きく変えようとしています。今後、賃貸住宅においてもAI、IoTはさらにスピードアップすると考えられます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

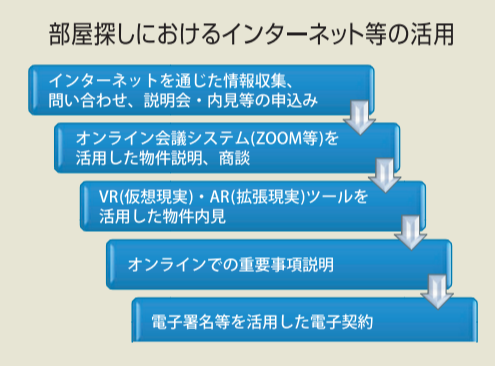
「インターネット活用」の最新事情 店頭での対面仲介スタイルもまだまだ健在

「電子契約」までの利用客はまだ限定的。今やお気に入りの賃貸住宅を探すのに、インターネット等の活用は避けて通れません。「令和5年度住宅市場動向調査報告書」でも、「インターネットを通じた情報収集」が7割近く

するユーザーが年々増えているのですが、「インターネットを通じた問い合わせ、説明会・内見等の申込み」のほか、「オンラインでの重要事項説明」「電子署名等を活用した電子契約」まで利用する割合はまだ限定されています。

を占めています。そんな中、報告書はインターネット利用の側面を紹介しています。調査報告書によると、物件を探すのにインターネットを活用

インターネットを通じて、物件を探し、ネットで問い合わせ、説明会・内見等を申し込み、その後の重要事項説明を経て、契約を完了するにはもう少し先になるようです。中には、こうしたインターネットをほとんど活用しない層も



部屋探しにおけるインターネット等の活用

部屋探しにおけるインターネット等の活用



インターネットを活用

インターネットを通じて、物件を探し、ネットで問い合わせ、説明会・内見等を申し込み、その後の重要事項説明を経て、契約を完了するにはもう少し先になるようです。中には、こうしたインターネットをほとんど活用しない層も

部屋探しにおけるインターネット等の活用

情報パック 『2024年上半期 問合せが増えた条件・設備～賃貸編～』ランキング

やはり、部屋探しは家賃の安さを重視 設備編の1位は「インターネット接続料無料」

不動産情報サービスのアットホーム(株)が、このほど集計した「不動産のプロに聞いた!『2024年上半期問合せが増えた条件・設備～賃貸編～』ランキング」の結果を見てみると、求められている賃貸ニーズがよく分かります。

入居希望者が部屋を探すにおいて、賃貸住宅に対し、何を望んでいるのか、といった要望が「条件」と「設備」のランキング内容に表れています。

それによると、条件編については、「毎月の家賃を下げたい」が1位となっており、2位が「転勤のため引っ越したい」、3位が「通学先・通勤先の近くに引っ越したい」となっています。

続けて、「ペット可物件に引っ越したい」「今より平米数を広くしたい」「今より部屋数を増やしたい」「進学のため引っ越したい」「仕事・作業用の部屋が欲しい」「防音性を上げたい(例:木造からRC造にしたい等)」「設備のグレードをアップしたい(例:オートロックにしたい、バス・トイレ別にしたい等)」などが挙がっています。

「要望項目」を参考に、予算と希望事項を絞り込んでいきます

一方、設備編では、1位が「インターネット接続料無料」で、2位は「宅配ボックス」、3位は「モニタ付インタホン」。4位から10位は次の通りです。「通信速度の速いインターネット環境(光ファイバーなど)」



「オートロック」「駐車場」「洗面所独立」「温水洗浄便座」「追い焚き機能」「防犯カメラ」。これらは、今年上半期に前年と比較して問い合わせが増えたもので、今日の賃貸ユーザーの要望がストレートに表れています。こうした問い合わせの「要望項目」を参考に、予算と希望事項を絞り込んでいくのですが、お客様は常にベストのサービスを求めています。

ちょっと一服

景気の実態を肌で感じ取ることは難しいものです。政府やシンクタンクが公表する様々な景気動向指数を見ても、日々の業務の実情との差異を実感します。それでも国内景気は、旺盛なインバウンド需要や猛暑が寄与する一方で、回復基調が続いています。今後の景気は、株式市場や為替など金融市場の推移によって左右されそうです。9月の声を聞きますと、さすがに秋風が吹き始めて、朝晩幾分なりとも心地よくなります。夏の暑さに弱った体を労わりながら「秋の賃貸商

9月に入って賑わい見せる賃貸市場 部屋選びにも真剣な注文

「戦」の準備を進めたいと思いませんか。お盆明けから始まった部屋探しの動きも9月に入れば俄然賑わってきます。年々お客様も嗜好をはっきりされる傾向が強まり、お部屋を選ぶ際にも、中途半端な妥協は避けられます。細部にわたってのこだわりが結構強いのを実感します。とくに、設備関連では、希望項目がはっきりしていて、賃料など現実の条件を前に、部屋選びにも真剣な注文が飛んでいきます。

(※) 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。