

「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」結果(全宅連・全宅保証)

賃貸住宅を選ぶ賃貸派が一定層を占める

住宅購入者や賃貸住宅入居者の意識を9月の「不動産の日」にアンケート調査した結果が、全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)と全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)から発表されました。



賃貸住宅を選ぶポイントとは、やはり賃料第一が調査でも表れています。

それによりますと、賃貸住宅を選ぶ消費者の意識は、ここ5年間ほとんど変化はなく、やはり選ぶポイントは「賃料」が80%で最も多く、次いで「交通の利便性が良い」「周辺・生活環境が良い」と続きます。賃料に次いで生活環境を重視する傾向が見受けられます。

この3つの選択ポイントは、時代は変わっても大きな変化はないようです。賃料は、全体の約8割と重視する意識が高く、若年層ほどの傾向が強く出ています。交通の利便性については、高齢層ほど重視する傾向と比べて、「賃貸」に住んでいる方の住居満足度の平均得点は65・2点で、現在の住居に対し

て、持家、賃貸共に一定の満足を得ているようです。現在の居住形態に拘わらず、持家派か賃貸派については、持家派が約85%と8割強を占め、賃貸は約15%となっています。

賃貸派の理由の第一は「住宅ローンに縛られたくないから」で、次いで、仕事の都合で引越する可能性があるから、家族構成の変化で引越する可能性があるから、となっています。

若年層ほどネット利用は高い

物件情報入手経路では、「インターネット・携帯サイト」が約87%と最も多く、若年層ほどよく利用しています。次いで、「不動産情報誌」「新聞折り込みチラシ」を挙げています。

インターネットでの不動産物件情報検索サイト利用状況について、「賃貸物件を探す時に利用したことがある」が約60%、次いで「利用したことがない」が約31%。若年層のネットサイトの利用度は高く、高齢層は新



賃貸住宅を選ぶ3つのポイントは、ここ5年間ほとんど変化はありません

聞折り込みチラシをよく利用している傾向が見られ、年代による差が大きいようです。

物件情報の入手の際、基本情報以外に「あると便利」な情報では、「物件の写真」が約84%で最も多く挙げられ、次いで「街の環境情報」「周辺物件の相場や取引事例」など。

こうして見ていきますと、持家志向が強い中、仕事の都合で引越しが予測されることや住宅ローン、税金の負担が嫌だから賃貸住宅を選ぶ賃貸派が一定層を占めていることから、賃貸ニーズを汲み取っていくことの重要性がよく分かります。

相談が絶えない「敷金精算」と返還 国交省の「ガイドライン」浸透広がる



時代の変化や入居者ニーズの変貌を受けて、賃貸市場にも様々な変化が起きています。フリーレントの広がりや敷金・保証金、礼金などの入居一時金の取り扱いもその一つです。こう

が生じて賃貸が支払えない時や故意、過失による借主の損害賠償を担保するために借主から貸主に預けられるお金です。何事もなければ契約終了時には、借主が退去する時点で返還するのが原則です。敷金の返還でクレームが発生



多くの賃貸借入りの故意・過失、善管注意義務違反「経年変化」「通常損耗」の取り扱いです。

した市場の情勢にあつて、解約時の退去に依然、相談が絶えないのが敷金精算と原状回復に関する事案です。敷金は賃貸借契約を結ぶ際、借主(入居者)にアクシデント

多くの賃貸借入りの故意・過失、善管注意義務違反「経年変化」「通常損耗」の取り扱いです。しかし、退去にともなう原状回復については、指針となる国土交通省の「原状回復をめぐる

トラブルとガイドライン」が広まって、ルールとして使われています。また、東京都では賃貸住宅のトラブルを防止するために、「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」を設けて啓蒙するとともに、広く浸透を図っています。とくに国交省のガイドラインの内容が広く知られるようになってから、かつてほどのクレームは少なくなっていきます。やはり、基本的に国交省のガイドラインを参考にすることがベースと思われる

ちよつと一服



賃貸住宅の新設にブレイクがはじかるといっていいほど、統計的には直近の平成29年12月の単月では、7カ月連続で前年同月比を下回っています。しかし、年間の合計で見ると、29年は前年よりわずかに増え、過去10年の実績では2番目の高さとなっています。やはり地域性がある、首都圏、近畿圏、中部圏が前年比揃って増加となつて、その他地域が減少しています。新築の流通量が少なくなる分、これからの賃貸市場において微妙な影響が出てくると考えられます。早くも1、2月が終わり、日々賃貸市場は活況を呈してい

賃貸市場は日々活況を呈しています お客様は物件に対する要望が的確

ます。経済が好調な分、やはり人の動きも活発で、新生活に備えて部屋をお探しのお客様の来店が続きます。インターネットで物件をじっくりチェックした後の来店となるだけに、昔のように店に足を運んでそれから物件を吟味、相談するといった方法で決まってくるという訳にはいきません。ある意味、Webを通じてオープン化が進んだことから、物件に対する要望が的確になっているのが、最近のお客様の傾向と見られます。

当該事業についてより詳しく知りたい方は組合事務所が近隣にありますのでこちらにお尋ね下さい。スタッフが常駐しておりますし、事業に関わる資料も用意しております。

この様に開発が始まるまでまだ時間を要しますが、当該事業の影響により新しい店舗探しをはじめ当社もいろいろの変化を強いられる事になります。また駅前が整備されることで不動産の価値にも個々に変化が生じてきます。私たちはこうした変化に対応できる体制作りを今から準備しておかなければならないと思っております。



(代表取締役 吉田 和久)

「十条西口地区再開発事業」について

さて、今月から4回にかけて十条界隈で計画されている開発事業についてご紹介させていただきます。紙面に限られておりますので各事業について詳しく記載することは出来ませんが、オーナー様の中にはご自身の不動産が十条にあるが住んでいる所が別、と言う方も少なからずいらっしゃいますので、これを機にこの界隈で何が公的事業として計画されているのかだけでもお知りになり少しでも関心を持っていただけたら、と思います。

初回はまず何と言っても、当社と一番深く関係している事業「十条西口地区再開発事業」を取り上げます。



これは、十条駅前西口一帯に一つの大きな建物(計画では34階建ての複合用途マンション)を建設して現在点在している個々の不動産権利をまとめて駅前の整備を図るものです。

この事業は昨年東京都知事から正式に認可を得たため組合が結成され、事実上今年から法的にも開発が進められる事になりました。これから地権者や借家人の(これには当社も含まれています)の権利変換の調整を数年にかけて行って行き全ての権利者との協議が終了後開発が始まる事になります。当該事業が完了するのにあと何年を要するのか、とは良くお客様から聞かれる質問ですが、こればかりは相手がいる事ですし、地権者の中には根強い反対者もいますのではっきりとは判りません、としかお答えできません。

