

「平成30年度住宅市場動向調査報告書」に見る入居者像

家賃、立地、部屋の広さの3点に集約

「住宅市場動向調査報告書」の平成30年度版がこのほど、国土交通省から発表されました。住宅白書といわれるこの調査結果から、賃貸住宅入居者の今日の平均像が読み取れます。



設備は間取り・部屋数・広さ・台所設備・浴室設備・住宅デザインに代表

首都圏、近畿圏、中部圏を中心に実施されたこの調査は、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。

その調査によりますと、「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、全体の50%を占め、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」「昔から住んでいる地域だった」「親・子供などと同居・または近くに住んでいた」からが続き、これらがベスト5となっています。そして7位が「信頼できる不動産業者だった」と、過去5年間ほぼ同じ結果です。



市場では、信頼できる不動産会社の窓口で、入念に説明を受けた上、契約されています

やはり家賃、立地・環境、部屋の広さ・設備の3点に集約されていることがよく分かります。その上で、「信頼できる不動産業者」の的確なアドバイスで契約されているのが市場の実態といえそうです。

また、物件に関する情報収集の方法として「不動産業者」が約50%、次いで「インターネット」が約40%と、賃貸物件を探す窓口は専門の不動産会社が首位となっています。過去5年間を見ても主流は不動産業者とインターネットのようです。

対面して物件を理解し 納得した上で契約を結び

インターネット、スマホのソーシャルネットワークサービ

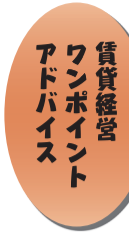
すがこれだけ普及しても、人が対面して物件を詳細に吟味し、納得した上で契約を結んでいるのがよく分かります。賃貸市場において、部屋を探す基本は入念に説明を受けた上、信頼できる不動産会社の窓口で契約するスタイルがベースとなっているようです。

次に、賃貸住宅を選ぶ際に重視した設備は「間取り・部屋数が適当」「住宅の広さが十分」「住宅のデザインが気に入った」「浴室の設備・広さが十分」「台所の設備・広さが十分」などで、ここ5年間の上位5項目です。

ところで、賃貸住宅の建築時期(築年数)は、「平成27年以降」が約25%、「平成17～26年」が約16%、「平成7～16年」が約17%、「昭和60～平成6年」が約20%、「昭和50～59年」が約7%。平均築後年数は17.2年で、およそ新築築4～5年ものが全体の4分の1程度を占め、賃貸市場は新築築40余年の物件で構成されているのが分かります。

経営に与えるダメージが大きい

賃貸経営において、建物内で刃傷事件などが起き、最悪人が亡くなることでもなれば経営に与えるダメージは大きく、物件は「瑕疵」扱いされます。アパート・マンションでの自



重要事項説明の徹底で「心理的瑕疵物件」のオープン化進み、隠すことなく紹介

殺や他殺といった事件の後、事故物件化すれば入居者募集に苦戦して、借り手が遠のき、経営



に悪影響を及ぼし、取り壊しを余儀なくされるということも起きかねません。

が働いて、心理的瑕疵物件の烙印が付きかねません。「心理的瑕疵(しんりてきかし)」の賃貸物件についてテレビやインターネットで取り上げられる事例が見られます。中には恐怖の入居体験談と題する話が掲載されています。

かつては、ひっそりと事故物件として案内されていたのですが、今では物件を検索するポータルサイトには「心理的瑕疵物件」コーナーが設けられ、とくにここ数年は時代の変化をまざまざと見



る思いで、隠すことなく紹介されています。そして、なぜ「心理的瑕疵物件」と呼ぶのか詳細な理由まで説明されています。

従来、事件・事故物件があってもやや明確さに欠ける説明で

お茶を濁すところもあったのですが、重要事項説明の徹底で、「重要な事実の告知義務」から、ほとんど隠すことなくオープンにするようになってきました。「重要な事実」を告げなかったために、後になって不利益が出た場合、告知義務違反に問われかねません。

では、心理的瑕疵の発生を防ぐために、具体的にどのように対応すればよいかを次回に取り上げたいと思います。

情報パック

平成30年度住宅市場動向調査報告書に見る賃料動向

家賃の月額平均は7万7,422円 5年間変化はなくほぼ横ばい傾向

国土交通省が発表した「住宅市場動向調査報告書」の平成30年度版から、家賃や敷金・保証金等の動向をピックアップしてみました。賃貸住宅の賃料の一つの傾向が表れています。賃貸住宅の賃料は地域の相場によって決定されることが多く、同一地域内であっても道路事情、角地、日当たりなど条件が異なれば違ってきます。この調査報告書は、賃料の平均的な傾向を理解するのに参考になるデータと思われる。

入居した賃貸住宅の家賃ですが、月額平均は7万7,422円。月額家賃の内訳では、7.5万円未満が全体の半分近い42%で、5万円未満が約15%、10万円未満が



約23%、10万円以上が約19%となっています。過去5年間大きな変化はなく、ほぼ横ばい傾向ですが、平均月額家賃はここ5年で最も高くなっています。

また、共益費の平均は月4,472円で、この4年間ほぼ同じ。家賃が非常に負担感があると、少し負担感があるの合計は約55%で、昨年より減少しています。

敷金・保証金の額は 1～2カ月の合計が8割強

敷金・保証金についても、ここ5年ほとんど大きな変化はなく、敷金・保証金があったという世帯は全体の約61%で、その月数は「1ヵ月ちょうど」が約57%、「2ヵ月ちょうど」が約26%となっています。1～2カ



月の合計が8割強ですから、このラインが主流を占めています。

礼金については、礼金があったという世帯は42%で、月数は「1ヵ月ちょうど」が約70%と最も多く、過去5年間を見ても1ヵ月ちょうどの割合が多く、1～2ヵ月分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32%と最も多く、次いで400万～600万円未満が約26%。平均世帯年収は508万円となっています。賃貸住宅の家賃に関係した部分を取り上げてみました。あくまでも全国3大都市圏を中心とした平均的なデータです。

年に一度の十条カレーイベント

毎年ゴールデンウィーク前から5月末まで「十条盛り上げ隊」(十条を盛り上げるため十条のお店方々が協力してイベントを開催している団体)主催のカレーイベントが開催されています。今年も十条周辺50店舗以上、当社の管理物件や開業のお手伝いをさせて頂いた店舗も多く参加されており、十条にこんなにカレーを扱うお店が



店があったのかといつも驚かされてしまいます。イベント中は特別メニューや特典割引等もある為、ついにお店をはしごしてしまいます。カレーを食べた方の投票で順位が決定しますが今年はその店舗が優勝するのか楽しみです。投票順位の発表は6月下旬パイレーツオブカレーピアンホームページ等で発表されます。6月30日、7月1日開催される十条富士神社大祭に合わせて優勝店のカレーを味わいに来てみてはいかがでしょうか。

営業 小林

(※) 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。