賃貸住宅入居者や住宅購入者の意識をアンケート調査

# 若い年代ほど家賃と交通の利便性を重視

賃貸住宅入居者や住宅購入者の意識を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。

住宅ローンの負担感から賃貸住宅を選ぶ賃貸派が一定層を占めています

9月23日の「不動産の日」にちなんで一般消費者向け不動産に関する意識調査を実施したもので、調査対象は全国の年齢20歳以上の男女その他。

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年間大きな変化はなく、「賃貸派」は19・1％と、前年度同様高い数値を見せていますが、前年に比べ微減です。

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」で約42％を占め、次いで、「天災が起こった時に家を所有していることがリスクになると思うから」「税金が大変だから」を挙げています。こうしたトップ3は30代が高い割合となっています。

住宅を借りる際のポイントは、「賃料」が約74％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。間取りや日当たりなど住宅そのものよりも、住宅が置かれている環境が重視されているようで、若い年代ほど家賃と交通の利便性を重視する傾向が強く、家賃に関して20代と60代以上の差は20ポイント以上となっています。

**物件情報は「インターネット」と「不動産店へ直接行く」が主流**

ところで、物件情報入手経路では、「インターネット」が最も多く、次いで「不動産店へ直接行く」「新聞折り込みチラシ」と続いています。

「インターネット」「スマホアプリ」は若い世代ほど高く、「新聞折り込みチラシ」「新聞広告」では、年代が高いほど多い傾向で、年代により利用する情報入手媒体に差異が見られます。前年度に比べると「新聞折り込みチラシ」「新聞広告」が下がり、「スマホアプリ」が上がっています。

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」が最も多く挙げられ、次いで「周辺状況の相場」「エリアの年齢層や世帯層」など。「物件の写真」「物件周辺の子育て・教育環境」については、若い年代ほど高い傾向を見せています。

このように年1回公表されるデータですが、賃貸市場の具体的な姿がよく現れているだけに、消費者の賃貸ニーズを理解するのに参考になります。

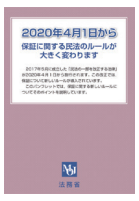
**賃貸派の理由のトップ3**

賃貸経営ワンポイントアドバイス

# 保証契約に極度額明記の新ルールの導入
## 加速する機関保証の家賃保証とのセット

**極度額（上限額）の定めのない個人の根保証契約は無効**

現地にお客様を案内して、入居が決まりますと、次に賃貸借契約を結びます。その際、「連帯保証人」をお願いしますが、この4月1日の民法改正によって「保証契約」に新しいルールが導入されます。




最大のポイントは、「今回の法改正では、極度額（上限額）の定めのない個人の根保証契約は無効とするというルールが新たに設けられました」（法務省）。

「根保証契約」とは、「将来発生する不特定の債務について保証する契約をいいます。例えば、不動産の賃借人の一切の債務の保証がこれに当たります。根保証契約を締結して保証人となる際には、主債務の金額が分からないため、将来、保証人が想定外の債務を負うことになりかねません」（同）。

要は極度額を決めていない個人の根保証契約は無効としていますから、従来、連帯保証人が負担する債務の上限額に記載されなかった保証金額について、上限の明記が必要となります。

契約書に極度額「○○万円」と具体的な金額が記載されることになるのです。そうしますと、極度額を設ける趣旨は保証人の負担を改善するところにあるのですが、金額が明記されることから連帯保証人の負担金額が浮き彫りになって、ともすれば敬遠されがちな保証人のなり手がより狭まる恐れが出てきます。

賃貸経営的には極度額を多くすれば万一の際の保証に有利に働くのですが、前述の通り保証金額として契約書に記載されるため、保証人の腰がこれまで以上に重くなるかもしれません。

契約を結ぶ際の「連帯保証人」は、賃貸経営上なくてはならないもので、二人が理想ですが、二人ではやはりハードルが高いので、連帯保証人一人と機関保証の「家賃保証」をお願いするケースが増えており、今後はこうした傾向が加速するのではないでしょうか。

この極度額について、次号でもう少し説明したいと思います。

情報パック　令和元年の貸家の新設着工数、前年比13.7％減

# 過去10年間で下から4番目、20年間で5番目の規模
# 一方で賃貸住宅の供給はコンスタントに続く

賃貸住宅の新築は市場では人気が高く、部屋を探すお客様はまず最初に新築に目が行きます。また、市場動向のバロメーターとして、賃貸住宅の新設がチェックされており、国土交通省から公表された昨年１年間の新設着工数は、ここ１～２年の賃貸市場の傾向をよく表しています。

国土交通省が公表した令和元年の貸家の新設着工数は、前年比13.7％減の約34万２千戸となりました。２年連続の減少です。ここ10年間で下から４番目の規模で、過去20年間で見ても５番目となっています。

14年前の平成18年の新設が約54万３千戸ですから、37％の落ち込みです。

３大都市圏別でも、首都圏の約12万４千戸、中部圏の約３万５千戸、近畿圏の約５万２千戸、その他地域約13万戸と、全てで前年比２桁のマイナスとなっています。

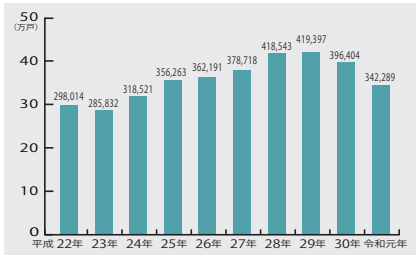
**過去15年間でも常に新設全体の40数％を貸家が占めています**

消費税増税の反動でこの１～３月期に下げ止まりによる持ち直しが予測されるといった見方がありますが、市場の厳しい状況からそれほど好転、つまり新築増が起きるとの見込みは薄いようです。

ただ見方を変えると、最盛期と比較すれば貸家の新設は減少しているのですが、年間建設される住宅で、分譲住宅、持ち家と比べて過去15年間でも常に新設全体の40数％を貸家が占めています。賃貸住宅の供給がコンスタントに続いているのです。

なお、昨年12月の貸家の新設着工戸数は、前年比10.3％減の２万7,611戸で、16ヵ月連続の減少でした。前月の11月同様、民間資金による貸家が減少し、公的資金による貸家も減少したため、貸家全体で減少となったものです。

**過去10年間の貸家の新設着工戸数**




## お花見の季節

年が明けてあっという間に桜の季節が近づいてきました。

北区の桜の名所といえば王子の飛鳥山公園が有名です。今年も「北区さくらSA＊KASOまつり」が４月６日・７日で開かれます。私は参加したことがありませんがイベント後毎年楽しそうな話をたくさん聞きます。ステージでイベントが行われ、飲食物や農産物の販売、子供向けのゲームなどもあり年齢問わず楽しめる催しのようです。

私は毎年十条周辺の桜も楽しみにしています。帝京大学病院横の石神井川の桜は、昼はもちろん夕方からライトアップされとてもきれいです。その他、稲荷台にある100mくらいの桜並木もお気に入りスポットです。今年は新型肺炎の流行でイベントがたくさん中止になっていますので飛鳥山公園のさくらまつりも開催されるかわかりませんが年に１度の桜の季節を今年も楽しみたいと思います。

（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。