居住の変化をまとめる「平成30年住生活総合調査」結果

# 借家から借家への住み替え意向が総じて増加

住生活を取り巻く環境の変化を調査した「平成30年住生活総合調査」結果の速報値がこのほど国土交通省から発表されました。住宅、居住環境の評価など、入居者の住居への思いがまとめられています。

昭和63年の借家の不満率64％が、平成30年には33％と減っています

この調査は5年周期で実施してきたもので、今回は平成30年12月1日現在の4万7千世帯分を集計。内容的には「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省）を補完するような内容です。

調査結果は全世帯の持ち家、借家の状況を取り上げていますが、ここでは主に借家に絞ってまとめてみました。

借家の内訳は民営賃貸住宅、都道府県・市区町村営賃貸住宅、都市再生機構（UR）などで、総世帯数全体の30％、1611万世帯。ちなみに、民営賃貸住宅は全世帯の23・4％、1257万世帯を占めています。

まず、住宅・居住環境の個別要素の重要度について、全世帯では治安、日常の買物などの利便、子育て世帯では治安、通勤・通学の利便、高齢者世帯では日常の買物などの利便、地震時の安全性等を重視しています。

### 借家の住居費負担は「何とかやっていける」が最多

そして、住宅及び居住環境に対する総合的な評価については、不満率は継続して減少し、昭和58年の38・4％から21・5％となっており、住宅に対する不満率は20年前と比較して半減しています。持ち家と借家の不満率はこれまで借家の方が高かったのが、その差は年々変化し、居住環境に対する評価で平成30年には逆転しています。賃貸住宅の品質が向上したことを物語っているようです。

また、平成30年の借家における住居費負担に対する評価では、「ぜいたくはできないが、何とかやっていける」が最も多く、次いで「ぜいたくを多少がまんしている」「家計にあまり影響がない」「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が減少。「ぜいたくを多少がまんしている」の変化は小さくなっています。

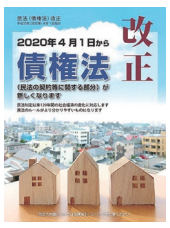
ところで、最近5年間に住み替えを実施した世帯の半数は借家から借家への住み替えで、借家から持ち家への住み替えも含めると、全体の約8割が借家からの住み替えとなっています。今後の住み替え意向については、現在借家の世帯の持ち家への住み替え意向が約36％、借家などへの住み替え意向が約38％となっています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

# 4月1日以降の締結は新しい民法が適用
## 連帯保証人、極度額の取り扱いに要注意

### 自動更新等の取り扱いに経過措置の注意が必要

いよいよ4月1日から「民法の一部を改正する法律」がスタートします。約120年ぶりといわれる法律改正だけに、実際の運用に際して予測されない問題も出てきそうです。



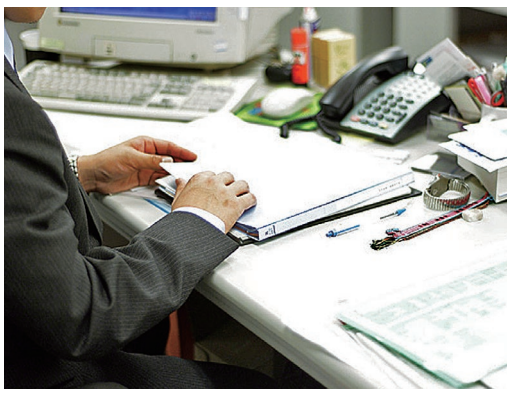

そこで改めて改正民法のポイントをおさらいしておきたいと思います。

原則として賃貸借や保証などの契約は、施行日より前に締結された契約については改正前の民法が適用され、施行日後に締結されたものは改正後の新しい民法が適用されます。

現在締結済みの既存の賃貸借契約は、そのまま継続されますが、既契約分の更新がこれから出てきますので、自動更新等そのの取り扱いに関する経過措置の注意が必要です。

今回の改正民法の重要な改正点の一つに、連帯保証人の極度額の取り扱いがあります。保証人保護の観点から保証人が保証する上限額の極度額を定め、かつ書面等で保証契約をしなければ、保証契約の効力が生じないと規定されています。極度額の設定が義務化され、4月1日以降に契約する場合には極度額を明示しないと契約自体が無効となります。

そのため賃貸借契約書に極度額「○○円」と具体的な金額が記載されることになります。極度額に上限はありません。確かに、極度額を多額にすれば万一の際の保証に有利であるのですが、保証金額として具体的に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り、敬遠される傾向が強くなるかもしれません。



賃貸経営上なくてはならない連帯保証人です。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いますが、今後は機関保証による「家賃保証」の比重が高まると見られます。

改正民法の運用での注意は、原状回復と連帯保証人が保証する極度額の取り扱いに集中しそうです。

情報パック　全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向

# 平均募集家賃は全国的にマンション・アパートとも前年同月を上回る傾向

首都圏の１都３県と全国主要都市における２月の「居住用賃貸マンション・アパート」の募集家賃動向が、不動産情報サービスのアットホームから発表されました。入居者が１ヵ月に支払う「賃料＋管理費・共益費等」を家賃として集計しています。

それによりますと、平均募集家賃は、全国的にマンション・アパートとも前年同月を上回る傾向で、東京23区のマンションは引き続き上昇し、とくにカップル向きは10ヵ月連続でプラスとなっています。

エリア別の主だった傾向を次に挙げてみました。

### 平均家賃が全面積帯で上昇（東京23区）マンションの家賃指数プラス傾向（埼玉）

東京23区のマンションの平均家賃は、前月比・前年同月比ともに全面積帯で上昇し、都下のマンションのカップル向きが前月比・前年同月比ともに上昇し、アパートの平均家賃は、全面積帯で前月比ほぼ横ばいとなっています。

神奈川県のマンションは全面積帯で前月比・前年同月比ともに上昇し、千葉県のマンションはカップル向きの家賃指数が最高値を更新。埼玉県はマンションの平均家賃指数が2019年11月よりプラスが続き、大型ファミリー向きを除く３タイプで最高値を更新しています。

また、仙台市のマンションは、ファミリー向きの平均家賃が前月比・前年同月比ともに上昇し、名古屋市のマンションは平均家賃の前月比は概ね上昇。シングル向きの家賃指数は４ヵ月連続でプラスとなり最高値となっています。

なお、大阪市のマンションの平均家賃は全面積帯で前月比・前年同月比ともに上昇して、福岡市はシングル向きとカップル向きがマンション・アパートともに上昇率が高く、好調となっています。

おいしい手作り餃子の店　王華

十条駅西口再開発による物件の明け渡しが進んできており、ロータリー付近では店舗の移動もしくは閉店などの動きが目立って来ました。私は駅前の飲食店へランチに行くことが多いのですが、その中でも今回ご紹介させて頂く中華料理「王華」へは足繁く通っておりました。創業48年のとても古いお店で、人気メニューは自家製の皮をつかった手作り餃子と焼肉ラーメンです。店内には某芸能人の「焼肉ラーメンまいうー」というサインが飾られてます。寂しい事にこの店も4月13日(月)で閉店です。一番ひいきにしていた店なだけに残念でなりません。十条付近にお住まいのオーナー様におかれましては閉店前に是非看板メニューの焼肉ラーメンをお試しください！

「王華」
東京都北区上十条2-28-5
営業　木島

（※）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。