

賃貸市場は新築・築40年物が6割近くを占める

# 物件を探す窓口の首位は不動産会社

年に一度、国土交通省から「住宅市場動向調査報告書」が公表されます。最新の令和元年度版からは、今日の賃貸住宅入居者の全体像が読み取れます。主要部分をまとめてみました。



この調査は首都圏、近畿圏、中部圏を中心に実施されたもので、賃貸住宅市場及び入居者の行動様式を理解するのに参考になります。

まず、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」が続き、これらがベスト5となっています。

そして7位に「信頼できる不動産業者だった」が選ばれ、過去5年間ほぼ同じ結果となっています。



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

家賃、立地・環境、部屋の広さ・設備の3点に賃貸住宅を選ぶ理由が集約され、その上で、「信頼できる不動産業者」の目的がよく分かります。

## 物件に関する情報収集は「不動産業者」が最多

また、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、5年間変わらない上位5項目です。次に、物件に関する情報収集の方法として「不動産業者で」

が約50%と最も多く、次いで、「インターネット」が約41%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。

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28%、「平成17年～26年」13%、「平成7年～16年」約17%、「昭和60年～平成6年」が約20%で、平均築後年数は17年。このように賃貸市場は、新築・築15年の物件が全体の41%を占め、築25年の物件の17%を合わせて、新築・築40年物が6割近くを占めています。

なお、民間賃貸住宅の入居世帯の世帯主は、30歳未満が約30%、30歳代が約30%。平均年齢は約39.2歳です。入居世帯の居住人数は、1人が約39%で最も多く、次いで2人が約31%、3人が16.4%で、一世帯当たりの平均居住人数は2.1人となっています。

## 賃貸経営ワンポイントアドバイス

### 住居確保給付金と住宅セーフティネット法を軸に、住居に困った方々の公的支援始まる

す。そこで改めて、住居(賃貸住宅)の公的支援策の内容を紹介いたします。



公的支援として今、最もタイムリーな家賃救済策と見られている

「住居確保給付金」と「住宅セーフティネット法」を軸に、賃貸入居者及び住まいに困った方々の生活を国がサポートする方針を打ち出しています。



困った時はお互い様といった

新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けて、国の生活困窮者向けに各種の救済が広がっています。中でも市民の生活の基盤となる住居に対して、相次いで支援策が打ち出されています。

「住居確保給付金」と「住宅セーフティネット法」に基づきバックアップしています。その主な枠組みは①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度②登録住宅の改修・入居への経済的支援③住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援の3点です。国の政策として、住居に困つ

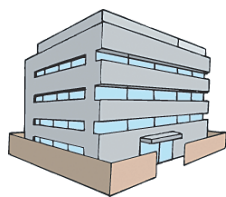
ている高齢者・障害者・外国人・低額所得者・子育て世帯などの住宅確保要配慮者の入居及び居住支援を応援する住宅セーフティネット制度の広がりに注力しています。

## 情報パック 平成30年住宅・土地統計調査特別集計

# 全国の賃貸用空き家455.5万戸のうち、民営は360.4万戸 平成3年～12年に建てられた住宅が最も多く56.6万戸

国が5年に一度実施している「住宅・土地統計調査」の平成30年分の結果をさらに集計し、推計した「共同住宅の空き家についての分析」がこのほど、総務省統計局から公表されました。全国の空き家数848万9千戸の半数以上を占める共同住宅の空き家の内容を分析しています。

それによりますと、賃貸用空き家455万5千戸について、所有別に見ると民営が360万4千戸(79.1%)、公営、公社、給与住宅などの民営以外が81万9千戸(18.0%)で、民営の賃貸用空き家数は全体の8割を占め、民営以外の約4倍の規模となっています。



民営賃貸用空き家数を主な都道府県別に見ると、北海道が18万4千戸、東京都が53万9千戸、神奈川県が27万6千戸、愛知県が18万3千戸、大阪府が37万9千戸、福岡県が15万2千戸です。

### 床面積では29㎡以下が最多で88万6千戸

次に、賃貸用空き家数を建築の時期別に見ると、民営では平成3年～12年に建てられた住宅が56万6千戸で最も多く、次いで昭和56年～平成12年の20年間に建てられた住宅は108万8千戸で、民営の賃貸用空き家全体の30.2%を占めています。なお、民営の賃貸用空き家数について、不詳が138万2千戸(38.3%)



あることに留意する必要がある、としています。また、賃貸用空き家数を床面積別に見ると、民営では29㎡以下の住宅が88万6千戸と最も多く、民営の賃貸用空き家全体の24.6%を占め、次に多いのが30～49㎡の79万8千戸(22.2%)。この二つの区分を合わせた49㎡以下の住宅が、民営の賃貸用空き家全体の46.7%を占めています。

## ちよつと一服



賃貸住宅経営は、オーナーの数だけのやり方・スタイルがあるとはよくいわれず、建物の規模(部屋数・築年数)、立地(交通事情・周辺環境)、経営形態(ローン融資・管理)等、物件の置かれていた条件が全て違うためです。そこに賃貸経営の難しさと奥深さが表れているものと見られます。現在のコロナ禍では、賃貸経営においてもケースバイケース、様々な事例が起きていくようです。例えば家賃の減額要求に対して、期限付きで少し程度の額なら応じてもいいという声がある反面、借り入れの返済プランが狂ってしまうので、とてもではないが

## 気落ちすることなく様々な工夫をしてこの難局を乗り越えたいと思います

無理という反応も、さらに今後、入居者の困窮化が広まり、家賃滞納が常態化しないか、こういう時期だから通常の滞納督促が取りにくく、これらが不安といった声もよく耳にします。コロナ禍によって、これまでの社会のルールや経済の常識が覆されようとしています。表された「新たな日常」などを取り入れ、工夫してこの難局を乗り越えたいと思う次第です。



(※) 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。