

「平成30年住生活総合調査」に見る借家の評価

借家の不満率は30年ではほぼ半減

国土交通省から5年周期で実施している「平成30年住生活総合調査」(確報)がこのほど公表されました。住宅及び居住環境に対する評価や、今後の住まい方の意向などが明らかになっています。



今後5年以内の住み替え意向では、借家から借家がおよそ4割を占めています

すでに調査の概要は今年1月に(速報)として公表されましたが、今回、より詳しい「確報集計」が公表されたものです。借家に関連する部分を中心にまとめてみました。

借家の住宅及び居住環境に対する総合的な評価は、不満率が昭和58年〜平成25年までは減少していたが、平成30年は約25%に微増しました。持ち家と借家とを見ると、その不満率は借家の方が高いが、昭和58年の14ポイント差から平成30年は5・4ポイント差に減少しています。

借家の住宅に対する評価に関しては、不満率は昭和63年以降減少しており、昭和63年の約64%から平成30年に約33%となつ



住生活総合調査によると「満足」は74%、「不満」は26%。借家に対する評価は「満足」が74%、「不満」が26%。環境的な満足度は低い。

ています。持ち家と借家の不満率は借家の方が高いが、その差は昭和58年の21ポイントから、平成30年に約14ポイントと減少。賃貸住宅の建物、また居住環境が年々改良されたことが、こうした調査結果にも表れているのが分かります。

住み替えた世帯のほぼ半数が借家から借家への住み替え

ところで、借家の住居費負担に対する評価について、「ぜいたくはできないが、何とかやっていける」が約51%と最も高く、次いで「ぜいたくを多少がまんしている」が約22%、「家計にあまり影響がない」が約16%、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が約8%となっています。

最近5年間に住み替えた世帯の割合は、ほぼ半数が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約75%が借家からの住み替えです。住み替えの理由として借家から借家では「居住費の負担の軽減」が約48%と最も多く、「現在借家の世帯」は「持ち家への住み替え」意向が約34%、「借家への住み替え」意向が43%となっています。

借家に住む世帯の住み替えの目的は、「結婚による独立」「家族等との同居・隣居・近居」「子育てのしやすさ」「広さや部屋数」「使いやすさの向上」「性能の向上(断熱性、省エネ性など)」「新しさ・きれいさ」「住居費負担の軽減」「災害に対する安全性・治安」など。

借家に住む世帯の住み替え意向を現住居の建築時期別に見ると、「平成28〜30年9月」建築の住宅に住む世帯がピークで、実施時期は「1年先〜3年以内」とする世帯が多くなっています。

〈短期連載〉「入居者ニーズの変化」部分的な変化が起きるかもしれない

賃貸経営ワンポイントアドバイス

その第一は、今後さらに広がりが見られるテレワーク勤務に備えての住居選びです。



通信環境を整って、場所を問わずに選べるので、従来住居選び

「テレワーク対応型・賃貸住宅」が「入居募集の主要な条件になるかも」本格的な「入居者ニーズの変化」が発生しているとは、まだ断定できませんが、コロナ禍の影響を受けて少しずつですが、市場の賃貸ニーズにも変化の兆しが見えています。

このようにテレワークの広がりを受けて、住宅・設備メーカーから在宅勤務向けの賃貸物件や



このほかにも、場所に縛られず、どこでも働ける環境を整えるプラットフォーム構想を立ち上げる事業が、(株)LIFULLによってスタートしています。

関連設備が相次いで発売されるなど、市場の動きが活発で、あと半年もすれば「テレワーク対応型・賃貸住宅」が入居募集の主要な条件になるのではないのでしょうか。

そのためにリフォームも、従来の水回り設備の刷新や模様替

教育現場が進んでいる「オンライン授業」も一時的なものか、定着して本格的に採用されるかによって、学生の賃貸需要に変化が出てき

情報パック 水害ハザードマップにおける対象物件の所在地の説明を義務化

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正 売買、賃貸ともに対象。8月28日に施行

宅地建物取引業法施行規則の一部が改正されました。不動産取引時に、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を、事前に説明することを義務づけるもので、この8月28日に施行。売買、賃貸ともに対象となります。

ドマップにおける取引対象物件の所在地について、説明することを義務化したものです。

具体的な説明方法などガイドラインを明確化

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(ガイドライン)について、具体的な説明方法を明確化するために、「水防法に基づき作成された洪水・雨水出水・高潮の水害ハザードマップを提示し、対象物件の概ねの位置を示す」ほか、「市町村が配布する印刷物または市町村のホームページに掲載されているものを印刷したものであって、入手可能な最新のものを扱うこと」としています。

また、「ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位



「ハザードマップポータルサイト」

置を示すことが望ましい」「対象物件が浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮すること」等を追加しています。

相次ぐ大規模水災害により甚大な被害が生じていることから、ハザードマップの活用を促し、防災に役立てようとするもので、広く消費者への注意喚起にもなります。なお、地域ごとの様々な種類のハザードマップが「ハザードマップポータルサイト」(https://disaportal.gsi.go.jp/)で閲覧できます。

ちよつと一服



コロナ禍を機にテレワークの広がりが注目される一方、テレワークの長所や問題点が調査会社や、シンクタンクから公表されています。そんな中、エッセイと思わせるレポート、『モニターングAIの衝撃』が第一生命経済研究所から発表されました。

ちゃんと、テレワーク業務を チェックするアプリがあるのです

ことです。そのためにモニターングソフトを使うのですが、これは見えないところで働く社員を監視するだけのものではなく、部下の生産性をリアルタイムで知ることができて、労働の効率性や問題点を的確にスピーディーにアドバイスできる優れモノのことです。



(※) 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。