

「令和2年度住宅市場動向調査報告書」に見る賃料動向

大きな変化はなく、落ち着きを見せる

令和2年度の「住宅市場動向調査報告書」から、家賃や敷金・保証金、礼金等の動向をピックアップしてみました。賃貸住宅の賃料の全国的な傾向が表れています。



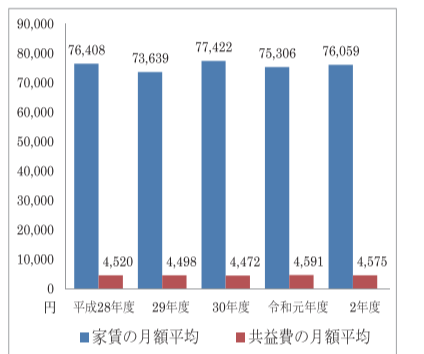
勤務先から住宅手当を受けている世帯は約26%で、平均月額3万5485円

賃貸住宅の賃料は地域の相場によって決定されます。同一地域内であっても道路事情、角地、日当たり、最寄り駅までの距離など条件が異なれば違ってきます。この調査報告書は、今日の賃貸市場における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まます。

賃貸住宅に住み替えて入居した家賃の月額の平均は7万6059円。月額家賃の内訳では、7・5万円未満が全体の6割近くを占め、10万円未満が約20%、10万円以上が約19%となっています。

5年前の平成28年度の平均月額家賃が7万6408円ですから、過去5年間大きな変化は見

家賃と共益費の5年間の推移



※出典:「令和2年度住宅市場動向調査報告書」

られず、家賃に関して市場ではほぼ横ばい傾向となっています。共益費の平均は月額4575円で、やはりこの5年間ほぼ同じ程度の水準となっています。ところで、家賃について、非常に負担感があると、少し負担感があるの合計が約55%で、前年度よりわずかながら減少しています。

全国3大都市圏の平均的なデータ

また、敷金・保証金についても、ここ5年間基本的には大きな変化はないのですが、敷金・保証金があったという世帯は全体の約53%。その月数は「1カ

月ちようど」が約60%、「2カ月ちようど」が約25%で、1〜2カ月の合計が85%です。このラインが主流となっています。

ただ、平成28年度の敷金・保証金の有無では、約69%があり、約29%がなしですから、5年でやや変化が生じているようです。

一方、礼金については、礼金があったという世帯は約42%で、月数は「1カ月ちようど」が約67%と最も多く、過去5年間を見ても1カ月ちようどの割合が多く、1〜2カ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29%と最も多く、次いで400万〜600万円未満が約27%。平均世帯年収は486万円となっています。

賃貸住宅の家賃に関係した部分をとり上げてみました。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。

そのためにも入居者が抱く不満を察して、不満が「炸裂」する前の早め早めの対応が望まれます。



ではどうすれば良いのかですが、まずは若い世代、ファミリー、年配者それぞれの立場に立った不満解消のコミュニケーションなどが一番ではないでしょうか。

コロナ禍の現在、引っ越しを避けようとする風潮があるのですが、気がつけば来月にも退去者が出てくる、といったことは避けたいものです。

他の物件に思いをめぐらせる傾向

賃貸経営において、部屋を探しておられるお客様の気持ちを慮(おもんばか)ることも、大事なポイントになってきます。たとえば、入居を希望されて物件の下見を終えても常に、他

賃貸経営ワンポイントアドバイス

入居者の気持を常に慮ることも大事 まずはコミュニケーションで不満解消

にもっといい物件があるので、と考える傾向が強く、きつと他に自分にピッタリ見合った物件があるのでは...と、思いをめぐらせます。これだけ賃料を出すのならもう少

こうした傾向はすでに入居済みの入居者にも当てはまります。収納スペースが小さい...設備が古い...清掃が行き届いていないのではないかと、不満が膨らむのです。

しかし現実には「不動産に出物なし」の格言がある通り、相場

ら、賃貸経営の立場上、このような入居者のもっといいところに住みたいといった願望を常に意識して、思いめぐらす、つまり慮ることが大事ではないかと思う次第です。

情報パック

令和2年度の国内における移動者数の状況

東京都以外の全ての道府県で鈍化し、他県への流出が減少する一方で、東京都では都外への人口流出が増加

総務省が発表した15歳未満人口のこども数の推計によりますと、4月1日現在のこどもの数は、前年に比べ19万人少ない1,493万人で、昭和57年から40年連続の減少となり、過去最少。総人口に占めるこどもの割合は、昭和25年には総人口の3分の1を超えていましたが、令和2年は11.9%で過去最低となりました。

また、こどもの割合を諸外国と比較すると、わが国が最も低い水準となっています。

ところで、新型コロナウイルス感染症の広がりで注目されていた、令和2年4月から令和3年3月までの令和2年

度の国内における人口移動の集計、「新型コロナウイルス感染症の流行と令和2年度の国内移動者数の状況・住民基本台帳人口移動報告の結果」が、同省から公表されました。

市区町村間・都道府県間・都道府県内の各移動者数、全て前年度比で減少

それによりますと、令和2年度の市区町村間移動者数は約527万人で、前年度に比べ約18万人減少し、平成28年度以来4年ぶりの減少となっています。

このうち、都道府県間移動者数は、前年度に比べ約14万人の減少で、都道府県内移動者数は4万人の減少。市区町村間移動者数の減少の約8割は、都道府県間移動者数の減少によるものです。このように、全国の市区町村間・都道府県間・都道府県内



の各移動者数は、全て前年度比で減少となっています。

コロナ禍における国内の人口移動は、東京都以外の全ての道府県で鈍化し、他県への人口流出が減少する一方で、東京都では都外への人口流出が増加する動きが見られます。

年間を通じて新型コロナウイルス感染症の流行下にあった令和2年度の特徴の一つといえるでしょう。

ちよつと一服



しとしとといつまでも降り続く「梅雨(つゆ)」の季節を迎えました。気分も鬱陶しくなり、建物にももちろんよくありません。それだけにこの時期、雨漏り、風通しには普段以上に気をつけたいものです。

これからの時期、外回りの設備は念入りにチェックしておきましょう

梅雨の鬱陶しさに加えて、これから夏場にかけてゲリラ豪雨の発生が予測されますので、梅雨の対策は局地的大雨の備えにもなります。雨どい、側溝、外壁、屋上、屋根などの外回りの設備は念入りにチェックしておきましょう。最近では屋根や雨どいなどの点検は、人が高所に上ることな



(※) 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。