マルイチオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所：丸一不動産株式会社　■本社：北区上十条2-8-11 金高歯科ビル1階　■TEL：03-5993-1841　■FAX：03-3907-6157
■2023年 7月号　■毎月1回発行　■URL：http://www.m-1.co.jp/　■E-MAIL：mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんにをモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号：東京都知事（16）第9236号
加盟団体：社団法人全国宅地建物取引業協会
社団法人東京都宅地建物取引業協会
社団法人全国賃貸不動産管理業協会

『令和４年度 住宅市場動向調査』結果に見る最新賃貸住宅事情

賃貸住宅選びのポイントは家賃、立地環境、広さ・設備

住宅政策の企画立案の基礎資料とされている『住宅市場動向調査報告書』の令和４年度分がこのほど、国土交通省から公表されました。コロナ禍に伴う「新しい生活様式」を踏まえ、「在宅勤務スペース」などについて追加調査しています。

首都圏、近畿圏、中部圏の１都２府７県を対象に、訪問留置調査として全国規模で年１回実施されるこの調査は、現在の賃貸住宅入居者の平均像とともに、賃貸住宅市場の全体的な傾向を理解するのに参考になります。

令和４年度の調査は、新型コロナ禍の影響を把握するため、「住宅取得等の過程における インターネット活用状況」「在宅勤務・在宅学習スペースの状況」などが、新たな調査項目として追加されています。

報告書によると、引っ越した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、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」「交通の利便性が良かった」「職場から近かった」がベスト５です。

こうした傾向は過去５年ほぼ変わっていません。やはりいつの時代も、家賃、立地環境、広さ・設備が賃貸住宅選びのポイントとなっています。

賃貸住宅入居世帯は、賃貸住宅からの住み替えが最も多く、約45%を占めています。次いで親族の住宅からの住み替えが約27%です

次に、賃貸住宅の選択理由となった設備では、「間取り・部屋数が適当」が最も多く、次いで「住宅の広さ」「住宅のデザインが気に入った」「台所の設備・広さ」「浴室の設備・広さ」「火災・地震・水害などへの安全性が高い」「高齢者への配慮」などが挙がっています。

また、入居を決めた賃貸住宅の情報の収集は、「インターネットを通じて」が最も多く、物件情報収集のメインとなっています（「ニュースフラッシュ」参照）。

次いで「不動産業者」「知人等の紹介」「勤務先」「住宅情報誌」と続きます。

入居する物件はインターネットで建物概要等の情報を集め、具体的な説明・内見・契約は不動産会社に足を運んで詳細に内容を確認して決めるのが、部屋探しのパターンとして定着しているようです。

ところで、市場では賃貸住宅の活発な新設が続いていますが、入居した賃貸住宅の建築時期を見ますと、「平成27年以降」が全体の約35％を占め、「平成17～26年」が約12％、「平成7～16年」が約12％、「昭和60～平成6年」が約17％で、平均築後年数は17・3年です。過去5年の平均は16・32年となっています。

3割強が「在宅勤務に専念できる個室がある」

なお、新たな調査項目として追加された、賃貸住宅の在宅勤務等の個室スペースについては、「在宅勤務に専念できる個室がある」が約33％、「仕切られたスペースがある」が約7％、「仕切られてはいないが在宅勤務に専念できるスペースがある」が約21％、「個室やスペースなどはない」が約37％。6割強がスペースを確保できていました。

宅配ボックスの設置については、「設置している」が約34％、「設置していない」が約64％となっています。

賃貸住宅入居者の居住人数・世帯主の年齢

ニュースフラッシュ

「インターネットを通じた情報収集」がメイン「オンライン会議システムを活用の商談」は低水準

コロナ禍を機に、社会全体のデジタル化に拍車がかかっていますが、国土交通省発表の「令和４年度 住宅市場動向調査」の結果によると、賃貸住宅入居世帯が部屋を決めるのに、物件情報を収集した方法は、「インターネットで」が最も多く、「インターネットを通じた情報収集」が物件情報収集のメインとなっています。

ところが、情報収集のメインのツールとなっている半面、「オンライン会議システムを活用した物件説明・商談」は低水準にとどまっていることが分かりました。

インターネットで、「オンラインでの重要事項説明」「オンライン会議システム（ZOOM、Teams、Skype等）を活用した物件説明、商談」「VR（仮想現実）または、AR（拡張現実）ツールを活用した物件内見」などは、現時点では意外と低水準にとどまっています。

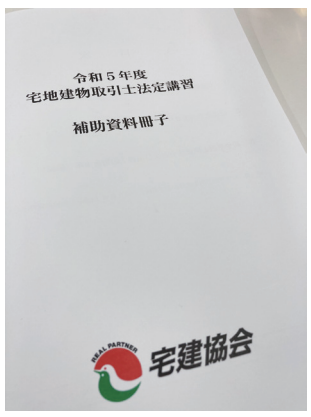
令和４年５月に、不動産取引時における書面の電子化が解禁になりましたが、本格的な使用にはもう少し時間がかかりそうです。

不動産登記法の改正について

先日５年に一度の宅地建物取引士の免許の更新手続きに行って来ました。自動車運転免許の更新同様、取引士免許の更新の際も一定の講習を受けなければなりません。運転免許の更新にかかる受講時間は１時間（違反運転者は２時間）ですが、取引士は６時間も缶詰状態で講習を受けなければなりません。

人の命をも奪いかねない車の運転免許よりも、何故取引士の免許更新の方が３倍も多くの時間を費やす必要があるか、私にはわかりませんが、いずれにせよそれだけ責任の伴う資格である事には違いありません。更新手続きは改めて襟を正す気持ちで仕事に向き合う良いタイミングなのだと思いました。

この更新手続きで受講する講義の内容は不動産の法令や税制の改正点、最近の取引事例での注意点など多岐に渡るのですが、今回一点だけ、私がこれはオーナー様にも是非知っておいて頂きたいなと思った法令の改正点がありますのでこの場をお借りしてご案内させて頂きます。



現行の不動産登記法では相続が発生しても相続登記は任意事項であるため、登記名義人が死亡しても何年も故人の名義のままで相続人に名義が変更されない不動産が数多く存在しますが、改正後は３年以内に相続登記をしないと10万円以下の過料を科せられる事になります。また登記名義人が引っ越しして、不動産登記簿の住所を変更しないで旧住所のままに放置しておくと５万円以下の過料が課せられる事になるそうです。これらの改正法の背景には不動産を停滞させずに市場に供給するという国策があるのだと思います。

皆様におかれましては、今後相続が発生した時や引っ越しした時等はちゃんとご所有の不動産の名義や住所変更の手続きを忘れる事無く行って頂きますようお願いいたします。

代表取締役　吉田