

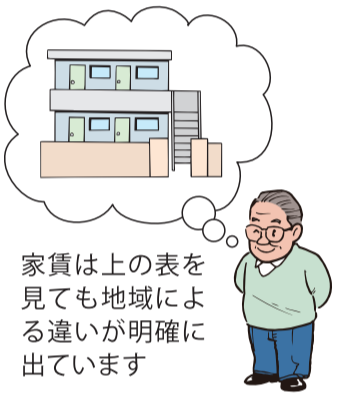
『住宅市場動向調査報告書』から見る家賃・敷金・保証金等の動向

家賃は横ばい・微増からやや高額傾向

令和4年度の『住宅市場動向調査報告書』から、家賃や敷金・保証金等の動向をまとめてみました。コロナ禍にあっても大きな変化もな

Table with 5 columns: 3大都市圏, 首都圏, 中京圏, 近畿圏, and rows for rental price ranges (2.5万円未満 to 10万円以上) and average values.

報告書によると、3大都市圏を中心とした全国の賃貸住宅へ住み替えた家賃の月額平均は、7万8069円(首都圏の平均は8万4214円)で、前年度比2810円増と、わずかにアップしており、過去5年で最も高くなっています。



家賃は上の表を見ても地域による違いが明確に出ています

平均月額家賃が7万7422円ですが、7・5万円〜10万円以上が約41%に対して、令和4年度は約50%と高価格の割合が増えています。家賃に関して、市場では横ばい・微増からやや高額傾向が見られるようです。

ここ5年ほど大きな変化のない敷金・保証金、礼金

また、家賃について、非常に負担感がある、少し負担感があるの合計が約54%で、「あまり負担感がない」と「全く負担感がない」の合計は約40%。共益費の平均は月額4836円で、前年度比約10%マイナスです。敷金・保証金についても、ここ5年ほど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60%。その月数は「1カ月ちょうど」が約65%、「2カ月ちょうど」が25%、「1カ月超2カ月未満」が4%で、1〜2カ月の合計が約94%となっています。一方、礼金については、あったという世帯は約45%で、月数は「1カ月ちょうど」が約70%と最も多く、「2カ月ちょうど」が約18%、「1カ月超2カ月未満」約5%と、過去5年間を見ても1カ月ちょうどなどの割合が多く、1〜2カ月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30%と最も多く、次いで400万円〜600万円未満が約25%。平均世帯年収は499万円となっています。

主に賃貸住宅の家賃に関係したデータを取り上げてみました。あくまでも東京・大阪・名古屋の3大都市圏を中心としたものです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「仲介力」が賃貸経営の成否を決めます 仲介業務の推進には管理の充実がポイント



正確に施行してこそ、賃貸経営の安定に結びつくのですが、一方で、物件の価値を高める管理

く入居契約が結ばれるものです。国土交通省の『住宅市場動向調査報告書』(一面参照)でも、部屋を探す基本は人と人が対面して、入念に説明を受けた上、信頼できる不動産会社の窓口で、納得した上で契約を結ぶスタイルがベースとなっていることが

ているものです。総合管理の一部が仲介業務でもあり、最大限に引き立てる管理を充実させてこそ、仲介業務の推進が図られます。つまり、管理と仲介は表裏一



体の関係にあるといえます。物件の案内から契約を完了するまでの仲介の流れがスムーズに進むことが、賃貸経営の安定に結びつくことは論を待ちません。このように賃貸経営は基本的には、仲介業務と管理のお手伝いをさせていただく私どもとの密接な連携が、入居率を高め、賃貸経営そのものの安定につながると考えております。そのためにも、オーナー様との日々の連絡を密にし、業務の徹底を図りたいと思いま

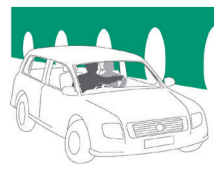
情報パック

EV(電気自動車)と賃貸住宅の充電インフラの整備

賃貸住宅を探す「こだわり条件」に、“電気自動車対応可能”を打ち出す

国を挙げての省エネ対策の推進が展開されています。そして、EV(電気自動車)の存在感が高まりつつあります。とにかく温暖化対策として、CO2削減の目標達成のために、2040年頃には全ての新車を次世代自動車にする必要がある、といいます。2040年といえば、わずか17年後です。それほど遠い先ではありません。

そこで電気自動車の普及に合わせて必要とされるのが、EV搭載のバッテリーに充電するインフラ設備です。自動車メーカーは最新モデルの開発に注力していますが、EV普及を後押し、EVの運用のためにも充電設備の拡充は



必須とされています。現在、充電設備は公共の場を中心に設置が進められていますが、同時に車を所有するマイカーオーナーの住宅への設置も補助金を使って、急ピッチで進んでいます。

わが国世帯のおよそ3分の1を占める賃貸住宅も例外ではありません。賃貸入居者がEVを所有すれば、必然的に充電インフラの整備が求められます。今のところまだEVは珍しく、販売台数も少ないのですが、そう遠くなくメーカーの生産体制が整い、充電インフラの整備が拡張すれば、爆発的な普及が予測されます。

駐車場の人気は高く夫婦で2台分の要望も賃貸入居者が物件を探す際、チェ

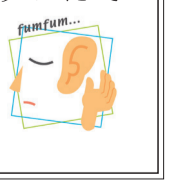


ックする設備に、インターネット接続無料、オートロック同様に、駐車場が上位に挙げられています。賃貸住宅ライフを楽しんでいる方々にとって、車の所有と駐車場の有無は重要で、中には夫婦で2台分借りたいといった要望も珍しくありません。それだけに、賃貸住宅を探す「こだわり条件」に、“電気自動車対応可能”を打ち出す物件も見られます。今すぐにEV充電インフラが必要とはいえませんが、建物、あるいは敷地内に駐車スペースが設けられている場合、これからのEV所有に対応して、今からEV充電インフラの設置を検討されてはいかがでしょうか。

ちょっと一服

対話型の人工知能「ChatGPT(チャットGPT)」が話題を集めています。賃貸住宅の仲介現場にも顔を出し始めました。たとえば、チャットGPTとの会話を通じて、賃貸物件情報を検索しようとするものです。大きなメリットがある反面、マイナス面も見逃せません。チャットGPT。その回答の内容が正しく、真実なのかは一瞬で判断できないものがあります。一番に気になるのは内容の正確さ同様、著作権の扱いです。すでに発表されていたり、盗用、あるいは流用したり、

対話型の人工知能「ChatGPT(チャットGPT)」が話題を集めています。賃貸住宅の仲介現場にも顔を出し始めました。たとえば、チャットGPTとの会話を通じて、賃貸物件情報を検索しようとするものです。大きなメリットがある反面、マイナス面も見逃せません。チャットGPT。その回答の内容が正しく、真実なのかは一瞬で判断できないものがあります。一番に気になるのは内容の正確さ同様、著作権の扱いです。すでに発表されていたり、盗用、あるいは流用したり、



(※) 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。