

賃貸住宅市場関連の気になるニュース

# 7月の主要建設資材の需給動向は均衡

底堅い動きを見せる賃貸住宅市場に関連したニュースを紹介します。主要建設資材の需給動向が均衡状態にあることで、賃貸住宅を新築する場合の大きな変動要因にはならないようです。



「主要建設資材需給・価格動向調査」  
全ての調査対象資材は均衡

国土交通省が7月1～5日に行った主要建設資材需給・価格動向調査によると、7月の主要建設資材の需給動向は全ての調査対象資材において均衡となっています。

建設資材の需給及び価格の安定化、建設事業の円滑な推進を図るため、建設工事に必要な主要建設資材の需給、価格、在庫の変動状況を資材別、地域別に把握する調査を毎月実施しているものです。

それによると、7月の全国における建設資材の生コンクリート、鋼材、木材など7資材13品目の「価格動向」は、「石油が



入居の際の「困ったこと」には、理解を得たいと思います

やや上昇」しているが、それ以外の資材は「横ばい」。

「需給動向」では全ての調査対象資材において「均衡」、「在庫状況」は全ての調査対象資材において「普通」となっています。

「首都圏投資用マンション市場」  
今年上期は前年同期比33.3%減

(株)不動産経済研究所が発表した、今年上期と昨年1年間の首都圏投資用マンション市場動向によると、今年1～6月に供給された投資用マンションは、前年同期比33.3%減の56物件で、戸数は同23.3%減の2820戸。平均価格は同1.7%下落の3182万円、平方メートル単価は同値の121.3万円です。

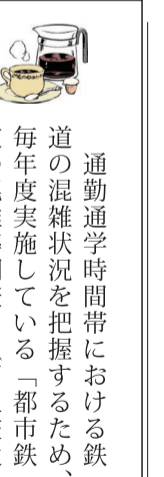
一方、昨年1年間に発売された投資用マンションは131物件、5961戸で、平均価格は3284万円、平方メートル単価は121.4万円。前年に比べ、戸当たりは152万円、平方メートル単価も4.5万円上昇しています。

「住宅市場動向調査報告書」  
様々な経験を持つ入居者

令和4年度の「住宅市場動向調査報告書」(国土交通省)によると、賃貸住宅入居世帯の約27%は、賃貸住宅に関して困った経験を持つようです、その内容は次のようになっています。

契約時には、「敷金・礼金などの金銭負担」が最も多く、次いで「連帯保証人の確保」「印鑑証明などの必要書類の手配」となっています。

入居時には、「近隣住民の迷惑行為」「家主・管理会社の対応」。また、退去時には、「修繕費用の不明朗な請求」、次いで「家賃、敷金の清算」などが挙げられています。



通勤通学時間帯における鉄道の混雑状況を把握するため、毎年度実施している「都市鉄道の混雑率調査」(国土交通省)の結果によると、令和4年度の三大都市圏における平均混雑率は、東京圏が123%、大阪圏が109%、名古屋圏が118%となり、前年度比で東京圏が15ポイント、大阪圏が5ポイント、名古屋圏が8ポイントの増加となりました。

## 「秋の賃貸商戦」の準備を進め タイミングに沿ったご提案を

秋の商戦は、それに続く来春にかけての準備にも結びつきますので、オーナー様には今のタイミングに沿ったご提案を差し上げたいと思っております。

おお客様からの問い合わせに対応して、部屋を決める準備を図りたいと思う次第です。

## 賃貸経営ワンポイントアドバイス

### 退去時の手続きは問題を残さないように 基本は賃貸借契約書の内容に沿って対応

向きですが、退去となると入居者は次の引越先に気持ちが行き、何かと自身の言い分を通そうとしがちです。

ただ、退去手続きといっても、基本は入居の際の契約時に結ん

だ、賃貸借契約書の内容に沿って対応していきます。

管理者の注意義務を持って賃借物を補完する原状回復義務が課されます。また、入居の際、家賃の不払いや建物損壊に備えた担保として敷金・保証金を預かっていますが、これはあくまでも担保で、

退去時に特段の問題がなければ退去後1カ月以内に返還すべきものです。

原状回復には、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」や、東京都の「賃貸住宅トラブル防止ガイドライ

退去を繰り返しては、かつ、それが契約終了時に原状回復と修理費用の取り扱いをめぐる問題が生じます。賃貸住宅は入居後、退去を繰り返しては、かつ、それが契約終了時に原状回復と修理費用の取り扱いをめぐる問題が生じます。



基本は入居の際の契約時に結ん

には1カ月もしくは、3カ月前に申し出ることが記載されている、期間の家賃の支払い義務が発生します。こうした場合でもやはり基本通り、契約書の内容に準拠した対応となります。

一方、退去に際して、賃借人には「善管注意義務」があつて、

退去時に特段の問題がなければ退去後1カ月以内に返還すべきものです。

原状回復には、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」や、東京都の「賃貸住宅トラブル防止ガイドライ

退去を繰り返しては、かつ、それが契約終了時に原状回復と修理費用の取り扱いをめぐる問題が生じます。賃貸住宅は入居後、退去を繰り返しては、かつ、それが契約終了時に原状回復と修理費用の取り扱いをめぐる問題が生じます。

退去を繰り返しては、かつ、それが契約終了時に原状回復と修理費用の取り扱いをめぐる問題が生じます。

## 情報パック



### 「2023年上半期 問合せが多かった条件・設備～賃貸編～」

## 人気と関心の高い賃貸住宅の「条件・設備面」のトレンド 入居者のリクエスト項目は、実質的な広がりを見せています

部屋を探すお客様が、賃貸物件を問い合わせの際の「条件・設備面」での内容が、不動産情報サービスのアットホーム(株)の不動産のプロが選ぶ! 「2023年上半期 問合せが多かった条件・設備～賃貸編～」アンケート調査で垣間見えます。

不動産のプロの不動産会社に、2023年上半期(1月～6月)に問い合わせが多かった条件を聞いたもので、入居者の人気と関心の高い、賃貸住宅の「条件・設備面」のトレンドが分かります。

それによると、条件面では、「転動のため引っ越したい」が2022年下半年から1.4ポイント増加し、2021年上半期の

調査開始以降、初めて1位となりました。次いで、2位が「ペット可物件に引っ越したい」で、3位が「毎月の家賃を下げたい」となっています。

### 複数台停められる「駐車場」が求められる

4位から10位の条件面での希望は、「通学先・通勤先の近くに引っ越したい」「今より平米数を広くしたい」「今より部屋数を増やしたい」「仕事・作業用の部屋が欲しい」「進学のため引っ越したい」「設備をグレードアップしたい(例:オートロックにしたい、バス・トイレ別にしたい等)」「防音性を上げたい(例:木造からRC造にしたい等)」など。一方、設備面の1位は「駐車場」



で、2位が「インターネット接続料無料」、3位が「洗面所独立」となっています。4位から10位は、「オートロック」「温水洗浄便座」「宅配ボックス」「追焚き機能」「モニター付インターホン」「通信速度の速いインターネット環境(光ファイバーなど)」「駐輪場」となっています。

駐車場の人気が高く、複数台停められる「駐車場」が求められているようです。「インターネット接続料無料」は、調査開始以降2位以内をキープする人気の設備です。

こうした調査結果を見ても、今日、賃貸住宅を探す入居者のリクエスト項目は、暮らしに必要な実質的な広がりを見せているのが分かります。

(※) 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。