

マルチオーナー新聞

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
■2024年9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5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5年度版がこのほど、国土交通省から公表されました。内容については過去5年と比較しても大きな変化は見られず、調査結果から賃貸住宅の現況を捉えることができます。

賃貸住宅に関して、首都圏、近畿圏、中部圏の1都2府7県を対象に、調査員が訪問して年1回実施されるこの調査は、現在の賃貸住宅市場の傾向と賃貸住宅入居者の平均像を表示しています。

調査期間は令和4年4月～5年3月で、今回の調査では「住宅選択にあたり妥協したものの」などが、新たな調査項目として追加されました。

報告書によると、引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。

こうした内容は過去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。

とここで、新たな調査項目として追加された、賃貸住宅入居世帯が住宅選択にあたり妥協したもので、「家賃(予定より高くなった)」が最も多く、次いで「住宅の広さ」「間取り、部屋数」「浴室の設備、広さ」「台所の設備、広さ」「交通・生活利便性の高い立地」「職場からの距離」「交通の利便性」などが続きます。



国の住宅政策立案の資料となる調査データでも、賃貸住宅市場が一定の原則で安定して、落ち着いていることがわかります

して追加された、賃貸住宅入居世帯が住宅選択にあたり妥協したもので、「家賃(予定より高くなった)」が最も多く、次いで「住宅の広さ」「間取り、部屋数」「浴室の設備、広さ」「台所の設備、広さ」「交通・生活利便性の高い立地」「職場からの距離」「交通の利便性」などが続きます。

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」「防

犯性能が高い」「高気密・高断熱住宅」などがあります。一方、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」がやはり最多で、物件情報収集のメインとなっています。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。インターネットで探す割合が年々高まっています。物件に関する情報収集の方法は、ほぼ5年間変わっていません。

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。

そのために、オンラインでの重要事項説明、VR(仮想現実)、AR(拡張現実)ツールを活用した物件内見、電子署名等を活用した電子契約などはまだ限定的なようです。

平均築後年数は17.5年
「平成27年以降」が全体の約34%

また、入居した賃貸住宅の建築時期を見ると、「平成27年以降」が全体の34%を占め、「平成17～26年」が13.6%、「平成7～16年」が14.5%、「昭和60～平成6年」が17%で、平均築後年数は17.5年。過去5年の平均は16.38年となっています。

※家賃、敷金・保証金等の動向については、2面で取り上げています。

賃貸住宅フェアのご報告

今年も8月6日、7日に東京ビックサイトで賃貸住宅フェアが開催されました。不動産(特に賃貸経営)において必要とされる知識を身に付けたり最近の業界のトレンドをアップデートする上でもこのイベントは役立つのでここ数年毎年参加しております。

業界では老舗と言われている企業から所謂スタートアップ的なベンチャー企業まで様々な商材をネタに出展する形態でのフェアは成り立っています。また、会場の各所に様々な分野で活躍している人を講師として迎え講習会も開催されます。

今年の出展で私が感じたトレンドの一つに民泊業がありました。これは新型コロナウィルスがようやく沈静化されてインバウンドと言われる外国人観光客の受け入れが再び活況を帯び始めた証です。固定した一賃借人から一定の賃料をもらうよりも、稼働日数によっては倍以上の収入が見込める民泊は魅力です。例えば駅からのアクセスの良い貸家のオーナー様は検討する余地があるでしょう。当社で管理させていただいている空き貸家にも民泊させるという考えをお持ちのオーナー様も増えてきています。



より良い暮らし、より良い社会を構築するために、企業活動という形で皆頑張っている、だから自分達も頑張ろう、そう思えるイベントでした。

代表取締役 吉田



泊の問い合わせが最近よくあります。

その他、管理の質を高めるためのアプリ等のシステムを構築して売り込む会社の出展も目立ちました。住宅産業(不動産管理業を含む)はクレーム産業とも言われるくらいお客様からのクレームの多い仕事です。ガスハル等理不尽なクレームは別として、入居者が満足してお部屋に住み続けて頂くために管理会社は日々様々な形で入居者対応に追われます。その管理業務を効率化してより質の高い管理を実現するためにITの技術を取り入れる、というのは極めて現代的な発想です。こうしたIT技術がスタッフのストレス軽減、入居者満足度アップ、結果空室防止にも寄与するのであれば、三者全てがウィンになるので導入する価値は十分あります。

ニュースフラッシュ

三大都市圏の都市鉄道の混雑率、前年度比増 コロナ禍明け後の人流増が影響

多くの入居者は賃貸住宅を選ぶ条件に、通勤・通学を考慮して、「通勤時間」を重視されていますが、「令和5年度住宅市場動向調査報告書」によると、賃貸住宅の入居世帯の通勤時間は、片道平均33分で、住み替え前より3.5分減少していることがわかりました。

ちょうど同じ時期に、国土交通省から公表された「都市鉄道の混雑率調査結果」によると、令和5年度の三大都市圏における平均混雑率は、東京圏136%、大阪圏115%、名古屋圏123%で、それぞれ前年度比13ポイント、6ポイント、5ポイント増加しています。

三大都市圏でそれぞれ混雑率が前年度比増となっているのは、コロナ禍明け後の人流増が影響したものです。ただ、混雑率はコロナ禍前の10年間ほぼ横バイだったのが、コロナ禍で減少し、それ以降、戻りつつあるのですが、今後、リモートワークの在宅勤務の動向次第で、混雑率が左右されると見られます。

