東西不動産ホーム通信

快適な住まいを応援

マーケットレポート

■発行所：東西不動産ホーム
■2021年 6月号
■毎月１回発行
■本店：岩手県一関市地主町７番８-１号　TEL：0191-48-5173　FAX：0191-48-5172
■東山支店：岩手県一関市東山町長坂字西本町107-3　TEL：0191-47-2955　FAX：0191-47-2885

あなたの資産を生かす（土地から建物まで）
（社）全国宅地建物取引業保証協会会員
（社）岩手県宅地建物取引業協会会員
＝アパート・貸家・土地・建物仲介＝
有限会社
東西不動産ホーム
E-mail：touzai2103@goo.jp
ホームページアドレス
http://www.touzai2103.co.jp/
スタッフブログ
http://touzai2103.blog74.fc2.com/

コロナ禍の「令和２年度住宅市場動向調査報告書」に見る入居者の傾向

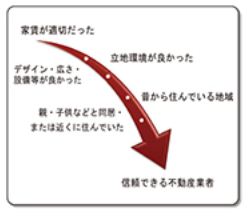
「信頼できる不動産業者」の的確なアドバイスで契約

住宅白書といわれる「住宅市場動向調査報告書」の令和２年度分がこのほど、国土交通省から公表されました。賃貸住宅に関して、３大都市圏を対象に実施されるこの調査結果から、今日の賃貸住宅入居者の平均像とともに、賃貸市場の様子が読み取れます。

首都圏、近畿圏、中部圏を中心に、全国規模で実施されたこの調査は、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。

この報告書によりますと、「賃貸住宅の選択理由」として、「家賃が適切だった」が最も多く全体の約55％を占め、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」「昔から住んでいる地域だった」「親・子供などと同居・または近くに住んでいた」が続き、これらがベスト５となっています。そして６位が「信頼できる不動産業者だった」で、過去５年間ほぼ同じ結果です。

賃貸住宅入居の主な選択理由



※出典：「令和２年度住宅市場動向調査報告書」

賃貸住宅入居世帯の居住人数は、1人が44.3%で最も多く、次いで2人が27.3%、3人が15.1%。一世帯当たりの平均居住人数は2人となっています

やはり、賃貸住宅を選ぶ理由として、家賃、立地・環境、部屋の広さ・設備の３点に集約されていることがよく分かります。その上で、「信頼できる不動産業者」の的確なアドバイスで契約されているのが市場における賃貸仲介の実態といえそうです。

また、物件に関する情報収集の方法として「不動産業者」が48％、次いで「インターネット」が約47％と、賃貸物件を探す窓口は専門の不動産会社が首位となっています。過去５年間を見てもトップは不動産業者、次いでインターネット、知人の紹介となっています。

インターネット、スマホのソーシャルネットワークサービスがこれだけ普及しても、人と人が対面して物件を詳細に吟味し、納得した上で契約を結んでいるのがよく表れています。賃貸市場において、部屋を探す基本は入念に説明を受けた上、信頼できる不動産会社の窓口で契約するスタイルがベースとなっているようです。

入居世帯の世帯主は、30歳未満が34.1％で最多、次いで30歳代が26.6％。平均年齢は39.3歳

重要視した設備はここ５年間大きく変わらず

調査は令和２年９月１日～12月14日のコロナ禍の中において実施されましたが、非対面ニーズが高まっている際にも、ここ一番の直接来店、現地案内の要望は変わっていないようです。

次に、賃貸住宅を選ぶ際に重要視した設備は「間取り・部屋数が適当」「住宅の広さが十分」「住宅のデザインが気に入った」「浴室の設備・広さが十分」「台所の設備・広さが十分」などで、やはりここ５年間の上位５項目。

ところで、賃貸住宅の建築時期（築年数）は、「平成27年以降」が約37％、「平成17～26年」が約11％、「平成７～16年」が約14％、「昭和60～平成６年」が約17％、「昭和50～59年」が約７％。平均築後年数は15・９年で、およそ新築～築５、６年ものが全体の４割近くを占め、賃貸市場は新築～築40年程度の物件で構成されているのが分かります。ちなみに、「昭和20～49年」が3・4％となっています。

「家賃、敷金・保証金等」の動向は、２面に紹介しています。

ニュースフラッシュ

３月の貸家の新設着工数が前年同月比2.6%増と実に２年７ヵ月ぶりにプラスに転じました

金融機関によるアパートローン審査の厳格化とともに、賃貸住宅市場の需給調整などが影響して、長期低迷していた貸家の新設着工数が回復の兆しを見せています。

国土交通省がこのほど発表した３月の貸家の新設住宅着工数が、前年同月比2.6%増の２万7,245戸と、実に２年７ヵ月ぶりにプラスに転じました。

公的資金による貸家は減少しましたが、民間資金による貸家が増加したため貸家全体で増加となったものです。

２年７ヵ月ぶりに増加した貸家の新設で、前年同月比でプラスを示したのは、北海道、東京、千葉、神奈川、静岡、愛知、大阪、福岡などの１道１都１府14県と広範囲に及んでいます。

ただ、３月の新設が単月でプラスとなっていますが、令和２年度の年間の合計では、前年度比9.4%減の約30万戸で、４年度連続の減少となっています。本格的なプラス傾向にあるのか、もう少し見ないと実態はまだ分かりません。

賃貸住宅市場最新ニュース

賃貸マーケット情報

帝国データバンク「TDB景気動向調査（全国）」

「TDB景気動向調査」の DIは３ヵ月連続プラス

（株）帝国データバンク（TDB）が５月10日に発表した４月調査の「TDB景気動向調査（全国）」結果によりますと、４月の景気DIは前月比0・3ポイント増の38・3となり、３ヵ月連続で改善しています。

国内景気は経済活動が抑制された中で、製造業を中心に３ヵ月連続で改善。今後の景気は、一時的な落ち込みもみられるが、緩やかに上向いて推移するとみられる、としています。

不動産の４月のDIは、前月比0・2ポイント増の40・8で、３ヵ月連続のプラスとなりました。

４月現在の景況感に対する企業の声として、「不動産の問い合わせや成約が増え、リフォームの受注件数も増えている」（貸家）、不動産の景況感の「先行き」については、「ワクチン接種の進展で、景況感は緩やかに改善ムードを取り戻す」（貸事務所）、「金融緩和が続く限り、不動産に投資マネーは入り続けると思う」（土地売買）などが取り上げられています。

今後の景気はワクチン接種の広がりを受けて、上向いていくと見込まれています

NTTデータ・スマートソーシング

「土地活用」のアンケート調査

人気を伸ばす賃貸住宅経営

（株）NTTデータ・スマートソーシングが実施した「土地活用」のアンケート調査によりますと、土地活用の検討者の活用方法は、「アパート・マンション・賃貸併用住宅」が令和元年度の人気に続いて、令和２年度はさらに人気を伸ばしている、といった結果が出ています。

また、土地活用検討者の目的は、「安定収入確保のため」が令和元年度に引き続き令和２年度も高く、土地活用検討者の年代は、令和元年度に引き続き令和２年度も「40代」「50代」が大きな割合を占めています。

さらに、令和元年度上期以降、土地活用の検討者は増加傾向にあり、土地活用への関心の高まりが窺え、賃貸住宅経営の人気の高さを示しています。