

東西不動産ホーム通信

快適な住まいを応援

■発行所：東西不動産ホーム
■2022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

マーケットレポート

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/



時代とともに常に変化を見せる入居者ニーズ。しかし、安定した成長が続く賃貸市場を反映して、基本的には大きな変化が見られません

調査は令和3年9月1日～11月30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、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で、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ます。賃貸とすることで、賃貸住宅を選ぶ際に重視した設備等

調査報告書に見る部屋を探す入居者の主な傾向

- ・賃貸住宅を選ぶ理由は家賃、立地・環境、部屋の広さ・設備の3点に集約。
- ・重要視した設備は、間取り・部屋数が適当などの5項目がここ5年間変わらない。
- ・賃貸市場は築6年までが4割強を占める。
- ・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。

これは、過去5年間ほぼ同じ結果です。賃貸住宅を選ぶ理由として、やはり家賃、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。

令和3年度の調査は、新型コロナウイルス感染症拡大後の状況に、訪問調査調査として全国規模で年1回実施されるこの調査は、今日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。

報告書によりますと、「賃貸住宅の選択理由」として、「住宅の立地環境が良かった」が最も多く、「家賃が適切だった」「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かった」がベスト3となっています。次いで、「昔から住んでいる地域だった」「親子供など同居・または近くに住んでいた」「信頼できる不動産業者だった」が続いています。

調査は令和3年9月1日～11月30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、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で、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ます。賃貸とすることで、賃貸住宅を選ぶ際に重視した設備等

また、賃貸住宅入居世帯の物件に関する情報収集の方法として、次いでインターネット、知人の紹介となっていました。令和3年度の調査ではコロナ禍が影響して、インターネットがわずかながら増加しました。



賃貸住宅の選択理由は、やはり家賃、立地・環境、部屋の広さ・設備が第一のようです

令和3年度『住宅市場動向調査報告書』に見る最新の入居者の傾向

ここ5年間、ほぼ変わらない賃貸住宅ニーズと評価

ニュースフラッシュ

『住宅宿泊事業の実態調査』結果 物件の約35%が家主居住型

外国人観光客の新規受け入れを再開する動きが出てきました。新型コロナウイルスの感染状況などを判断して決められるようですが、インバウンドの賑わいが戻ってくるのでしょうか。ちょうど、令和3年度の『住宅宿泊事業の実態調査』の結果がこのほど、国土交通省の観光庁から発表されました。

それによりますと、民泊物件の種別は、マンションが38.6%と一番多く、次いで一戸建てが32.6%、アパートが15.5%となっています。物件の約35%が家主居住型で、マンション・アパートは家主不在型が多く、住宅宿泊事業の物件の半数近くが、賃貸業でも利用されています。

住宅宿泊事業の開業に当たって、物件の半数以上は初期費用300万円未満で住宅宿泊事業を開始しており、年間の利益率は0%以上5%未満が最も多い22.7%、次いで0%未満が15.2%となっています。地域別では、東京都特別区の利益率は低い傾向にあります。



景気の調査結果と人口移動報告



市場の投資意欲に支えられて、全国的にも賃貸住宅の新設が相次いでいます

景気が少しづつながら上向いているようです。今後、人の動きが活発化すれば回復基調のスピードアップが期待されます。

景気は持ち直し、改善の方向
コスト上昇等に対する懸念

内閣府が5月12日に公表した4月の「景気ウォッチャー調査」結果によると、「景気は持ち直しの動きがみられる。先行きについては、ウクライナ情勢による影響も含め、コスト上昇等に対する懸念がみられる」とまとめています。

「TDB景気動向調査(全国)」(帝国データバンク)の4月調査の結果によると、「4月の景気DIは前月比0.4ポイント増の40.8となり、2カ月連続で改善した。不動産DIは前月比0.4ポイント増の43.2と、2カ月連続で改善している」としています。

令和3年度の貸家の新設 33万戸と5年ぶりの増加

令和3年度の貸家の新設着工戸数は、全国的にも賃貸住宅の新設が相次いでいます

総務省が公表した、令和3年の住民基本台帳人口移動報告によると、令和3年1年間の日本国内における市区町村間・都道府県間・都道府県内移動率は、それぞれ前年に比べてわずかながら上昇、または前年と同率となりました。

コロナ禍が落ち着き、人流が動き始めたことを示しているようです。そうした中、目立つのが都道府県別転入超過率の変化です。

転入超過となっている10都府県のうち、東京都、大阪府、福岡県の3都府県で、転入超過率は前年に比べて低下しました。

市区町村間・都道府県間・都道府県内移動率が前年比上昇

景気が少しづつながら上向いているようです。今後、人の動きが活発化すれば回復基調のスピードアップが期待されます。

景気は持ち直し、改善の方向
コスト上昇等に対する懸念

内閣府が5月12日に公表した4月の「景気ウォッチャー調査」結果によると、「景気は持ち直しの動きがみられる。先行きについては、ウクライナ情勢による影響も含め、コスト上昇等に対する懸念がみられる」とまとめています。

「TDB景気動向調査(全国)」(帝国データバンク)の4月調査の結果によると、「4月の景気DIは前月比0.4ポイント増の40.8となり、2カ月連続で改善した。不動産DIは前月比0.4ポイント増の43.2と、2カ月連続で改善している」としています。

総務省が公表した、令和3年の住民基本台帳人口移動報告によると、令和3年1年間の日本国内における市区町村間・都道府県間・都道府県内移動率は、それぞれ前年に比べてわずかながら上昇、または前年と同率となりました。

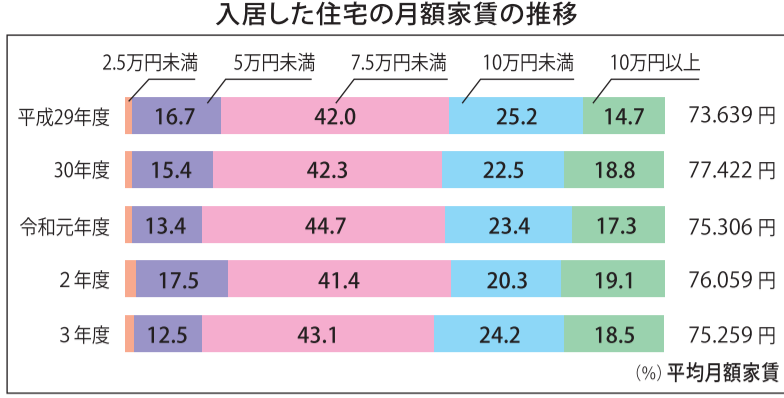
コロナ禍が落ち着き、人流が動き始めたことを示しているようです。そうした中、目立つのが都道府県別転入超過率の変化です。

転入超過となっている10都府県のうち、東京都、大阪府、福岡県の3都府県で、転入超過率は前年に比べて低下しました。

『住宅市場動向調査報告書』から読み取る賃料傾向

賃料は「ほぼ横ばい・やや微増」が基調

大きな変化が見られない賃貸住宅の賃料相場ですが、令和3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。賃料の全国的な傾向が読み取れます。

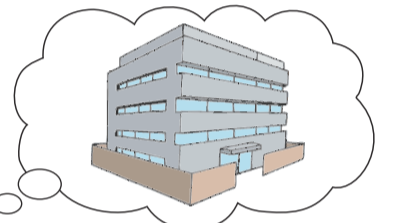


※出典：国土交通省 令和3年度『住宅市場動向調査報告書』より

賃貸住宅の賃料はここ数年、一部を除いて、「ほぼ横ばい・やや微増」が、全体の基調となっています。基本的には地域の相場によって金額が決まっております。同一地域内であっても最寄り駅までの距離、築年数、間取り、日当たりなどの条件が異なれば金額も違ってきます。

この調査報告書は、今日の賃貸市場における賃料の平均的な概況を理解するのに参考になるデータと思われる。

報告書では、賃貸住宅への住み替えで入居した家賃の月額平均は7万5259円で、家賃月額の内訳は、2・5万円未満が全体の約2%、2・5万円〜5万円未満が約13%、5万円〜



新たに入居した世帯の家賃の平均は月額7万5,259円ですが、住み替え前も借家に居住していた世帯の住宅の家賃は、平均で月額7万2,684円となっています。



7・5万円未満が約43%、7・5万円〜10万円未満が約24%、10万円以上が約19%となっています。

敷金・保証金・礼金も大きな変化はない

5年前の平成29年度の平均月額家賃が7万3639円ですが、過去5年間大きな変化は見られず、家賃に関して市場ではほぼ横ばい・やや微増となっているようです。ただ、前年度比ではわずかに減少しています。

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49%で、前年度よりわずかながら減少しています。共益費の平均は月額5362円で、前年度比約15%プラスです。

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カ月ちようど」が約66%、「2カ月ちようど」が19%、「1カ月超2カ月未満」が3・2%で、1〜2カ月の合計が約88%となっています。

一方、礼金については、あつたという世帯は約46%で、月数は「1カ月ちようど」が約72%と最も多く、「2カ月ちようど」が約15%と、過去5年間を見ても1カ月ちようどの割合が多く、1〜2カ月分の礼金が定着しているようです。

賃貸住宅の家賃に関係したデータをとり上げてみました。あくまでも3大都市圏を中心とした概要です。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

重要事項説明等の書面の電子化がスタート 賃貸住宅経営のデジタル化に大きな一歩



令和3年5月19日に公布された「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」(デジタル社会整備法)において、押印を求めない行政手続・民間手続に

ついて、その押印を不要とするとともに、民間手続における書面交付等について、電磁的方法により行うことを可能とする見直しが行われました。

電磁的方法による提供とは、宅建業法に基づき交付する書面について、紙に代えて電子的に作成した書面を電子メール、Webからのダウンロードによる提供や、USBメモリ、CD-ROM等を

電子書面交付による宅建士のメリットと説明の相手方の利便性

- ・郵送時間が不要となることでスピーディーに契約できる
- ・書類の管理が容易になる
- ・複製が容易にできる
- ・拡大縮小などの閲覧がしやすい



※出典：国土交通省「社会実験アンケート結果」(重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル)より

活用して電磁的方法により交付することです。この場合、書面を電磁的方法で提供するには、あらかじめ相手方から承諾を得ることが必要です。なお、電磁的方法による提供やIT重説を実施するに当たり、遵守すべき事項や留意すべき事項をまとめたマニュアルが国土交通省から公表されています。これからの契約関連の書面が、電子書面できりとりできるようになり、賃貸経営を取り巻く環境もデジタル化に、大きな一歩を踏み出したようです。

情報パック



『住宅市場動向調査』結果に見る賃貸住宅入居者の世帯動向

一世帯当たりの平均居住人数は1.9人 世帯主の平均年齢は38.3歳です

令和3年度の『住宅市場動向調査報告書』から賃貸住宅入居者の世帯動向を見ていきたいと思います。

賃貸住宅に住み替えた世帯が住んでいた前の住宅は、「賃貸住宅」「親・兄弟姉妹など親族の住宅」「持家」「社宅・寮・公務員住宅」などですが、最も多いのは賃貸住宅で、全体の半数強の51.8%を占めています。

住み替え前の住宅の平均居住期間は12.2年で、以前も賃貸住宅に住んでいた世帯は平均7.8年。持家に居住していた世帯は平均21.7年です。



住み替えに伴う住宅の延べ床面積の変化は、住み替え前が平均67.4㎡、住み替え後が平均47.7㎡で、住み替え前後で延べ床面積が19.7㎡減っています。

高齢者のみの世帯の割合は55.4%

ところで、賃貸住宅入居世帯の通勤時間は、片道平均33.2分で、住み替え前より6.5分減少して、最寄りの公共交通機関までの距離では、住み替え後に短くなっています。やはり入居者は通勤、通学に楽なように、最寄りの公共交通機関までの距離に関心を寄せています。

また、入居世帯の居住人数は、1人が45.4%で最も多く、次いで2人が30.1%、3人が13.6%で、一世帯当たりの平均居住人数は1.9人とな



っています。そして、入居世帯の世帯主は、30歳未満が34.8%と最も多く、次いで30歳代が25.6%。平均年齢は38.3歳です。

高齢者がいる世帯のうち、高齢者のみの世帯の割合は55.4%。高齢者がいる世帯における高齢者の平均人数は1.4人となっています。

世帯年収は、「400万円未満」の世帯が29.6%で最も多く、次いで「400万〜600万円未満」が23.3%。平均世帯年収は516万円です。

こうしたデータは、あくまでも平均的な調査結果ですが、賃貸住宅入居者の実状が読み取れます。

ちょっと一服



調査会社や政府機関が公表するレポートを見ていますと、これからの景気動向は、コロナ禍からの回復が期待される一方、世界情勢の不安化に警鐘を鳴らしています。円安などの影響もあって、食材価格の高騰がラーメンやそばの価格に波及して値上げが相次いでいます。

外国人留学生の入国が本格化 学生の対面授業の広がりにも期待

全国的にも人の往来が増え、移住も増加傾向を見せ始めましたので、賃貸市場の賑わいに期待したいところです。これから、梅雨の季節を迎え、しとしとと建物に負担がかかる長雨が梅雨明けまで続きます。梅雨から夏場にかけては、気を抜くと建物を傷めるだけに、油断ができません。雨どい、側溝、外壁、屋上、屋根などは念入りにチェックして、局地的大雨にも備えておきましょう。建物の補修、修復工事等でお困りでしたらご連絡ください。



(※) 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。