

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



賃貸経営の最新ニュースを皆様へ！ 無料配布しております。
賃貸経営の管理・リフォーム・経営に関するご相談などお気軽にお問い合わせください。

Real Estate

■2023年4月号

■URL: <http://www.milford.co.jp>

発行店: 株式会社ミルフォード・リアルエステート

住所:

電話:

担当者:

住宅の意識調査の主な結果

男女、年代、地域別で「賃貸派」が増加

「賃貸派」の占める割合は約22%

賃貸時に重視するのは「家賃」

物件情報よりも住環境を重視

情報入手は「インターネット」が最多

次いで「不動産店へ直接行く」

また、賃貸時に重視する点については、「家賃」が2020、21年次に引き続き最多。次いで、「交通の利便性が良い」「周辺・生活環境が良い」と続き、間取りや日当たりなどの物件情報よりも、住環境が重視されているようです。また、年代別に見ると、60代以上は

「賃貸派」の多様な要望に添う。なお、不動産取引において、昨年5月より賃貸契約などの電子契約が解禁されたことについて、「知らない」が約72・2%で最多、「知っている」が6・3%、「聞いたことがある」が21・4%といった結果です。こうしたデータを見てみると、賃貸住宅を生活のベースとする「賃貸派」の占める割合が、常に一定数おられるのが分かります。そうした賃貸住宅入居者の多様な要望に添うことが、課

「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」に見る入居者動向
男女・年代・地域別で「賃貸派」の割合がやや増加
賃貸住宅入居者や住宅購入者の意識を調査したアンケート結果が、全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)と全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)からこのほど発表されました。コロナ禍における賃貸ユーザーの傾向とともに、賃貸物件への思いが読み取れます。
若い年代ほど仕事や家族構成の変化に懸念
「2022年度 住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」は、全国の20歳以上の男女を対象に9月の「不動産の日」にアンケートしたもので、回答者数は約2万3千件。調査結果の中から賃貸住宅に関連する項目を中心に取り上げてみました。アンケートによると、「持ち家派」約78%に対して、「賃貸派」の占める割合は約22%で、2021年度に比べ「持ち家派」がやや減少したのに対し、「賃貸派」が持ち家派の減少分増加しています。男女別、年代別、地域別で見ても「賃貸派」が増加。賃貸派の理由としては、「住宅ローンに縛られたくない」が最も多く、次いで「天災が起きた時に家を所有していることがリスクになると思うから」「税金が大変だから」がメインとなっています。
この3つの理由は過去5年間

変わっていません。やはり、税金よりも住宅ローン、天災など将来のリスクについての意識が高いことや、若い年代ほど仕事を懸念していることが読み取れます。
また、賃貸時に重視する点に



「住宅ローンに縛られたくない」等の理由で、賃貸住宅を生活のベースとする「賃貸派」が、増加しています

「住宅ローンに縛られたくない」等の理由で、賃貸住宅を生活のベースとする「賃貸派」が、増加しています。また、「住宅の構造」「住み慣れたエリア」などもチェックされています。とくに、昨今のコロナ禍の影響もあって、「医療機関が近くにある」が注目されています。ところで、物件情報入手の経路については、やはり「インターネット」が最も多く、性別、年代、地域ともにトップで、完全に定着しているといえます。
そして、「不動産店へ直接行く」が2番目で、次いで「新聞折り込みチラシ」「不動産情報誌」「スマホアプリ」と続きます。

日当たりを重要視しています。このほかにも、「間取り(プラン・部屋数)」「日当たり・住宅の向き」「コンビニ・スーパーなど商業施設が近い」「地理的な災害リスクが低い」「住宅の構造」「住み慣れたエリア」などもチェックされています。とくに、昨今のコロナ禍の影響もあって、「医療機関が近くにある」が注目されています。ところで、物件情報入手の経路については、やはり「インターネット」が最も多く、性別、年代、地域ともにトップで、完全に定着しているといえます。
そして、「不動産店へ直接行く」が2番目で、次いで「新聞折り込みチラシ」「不動産情報誌」「スマホアプリ」と続きます。

ニュースフラッシュ

主要都市の地価は3年ぶりに全ての地区で上昇または横ばいに、下落地区はゼロ

景気の緩やかな持ち直しを受けて、土地価格の上昇が見られます。国土交通省が公表した令和4年第4四半期の地価動向を調査した、高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)によると、令和4年10月1日～令和5年1月1日の地価動向は、ウィズコロナ下でもマンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復が進み、令和元年第4四半期以来3年ぶりに、全ての地区において上昇または横ばいとなり、下落地区はゼロとなりました。

この調査は東京圏の35地区を始め、大阪圏19地区、名古屋圏8地区、地方圏18地区の全国80地区を対象で、住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続し、23地区全てで上昇が継続しました。

商業地でも、店舗系の地区を中心に人流の回復傾向を受け、店舗需要の回復が見られたことなどから、上昇地区が増加し、下落地区がゼロとなりました。



賃貸マーケット情報



今後の景気は、緩やかに持ち直し・おおむね横ばい、と見られています

内閣府 『景気ウォッチャー調査』
緩やかな持ち直しが続く
賃貸市場を取り巻く景気の動向ですが、景気の指標となっている内閣府の3月公表の『景気ウォッチャー調査』(街角景気)によると、2～3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは、前月を1・5ポイント上回り、50・8。
調査結果から景気ウォッチャーは、「景気は緩やかに持ち直している。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、緩やかな持ち直しが続く」とみている」とまとめています。

帝国データバンク 『TDB景気動向調査(全国)』
不動産DIは2カ月連続で改善
(株)帝国データバンクが3月3日「LIFULL HOME'Sマーケットレポート2022年10～12月期」を発表しました。
それによると、首都圏の賃貸市場は、掲載物件平均賃料が「東京都心6区」「東京23区その他」が前年比いずれもほぼ横ばいで、郊外では「東京都下」「埼玉県」「千葉県」が、前年と比べて上昇しています。ただ、郊外で掲載賃料が前年比上昇するも、反響賃料は下落傾向。
一方、近畿圏の賃貸市場では、「大阪市その他」で「賃貸ニーズの増加傾向が続く」としています。

LIFULL 首都圏の賃貸市場は郊外で掲載賃料が前年比上昇
(株)LIFULLは3月9日に「LIFULL HOME'Sマーケットレポート2022年10～12月期」を発表しました。
それによると、首都圏の賃貸市場は、掲載物件平均賃料が「東京都心6区」「東京23区その他」が前年比いずれもほぼ横ばいで、郊外では「東京都下」「埼玉県」「千葉県」が、前年と比べて上昇しています。ただ、郊外で掲載賃料が前年比上昇するも、反響賃料は下落傾向。
一方、近畿圏の賃貸市場では、「大阪市その他」で「賃貸ニーズの増加傾向が続く」としています。

体感治安の不安感から「安全・防犯」により強い関心

入居条件にセキュリティ内容のチェック

各地で相次ぐ広域強盗事件や特殊詐欺の発生から、治安の悪化がクローズアップされています。そうした折、賃貸住宅では防犯対策に強い関心が集まっています。

国土交通省と警察庁が連携した防犯に配慮した共同住宅の普及策「共同住宅の防犯上の留意事項」及び「防犯に配慮した共同住宅の設計指針」

- ①「周囲からの見通しを確保する」
- ②「居住者の帰属意識の向上、コミュニティ形成の促進を図る」
- ③「犯罪企図者の動きを限定し、接近を妨げる」
- ④「部材や設備等を破壊されにくいものとする」

東京都「犯罪の防止に配慮した住宅の構造及び設備等に関する基準」

- ① 防犯カメラの設置
- ② 共用玄関に各住戸と通話可能なインターホンの設置
- ③ オートロックシステムの導入
- ④ 玄関扉にドアスコープ・ドアチェーン設置などを推奨

わが国の刑法犯の認知件数は、長らく減少傾向にあったのですが、警察庁が公表した「令和4年の犯罪情勢」によると、警察が認知した令和4年の刑法犯は、前年比5.9%増の約60万件で、20年ぶりに増加に転じました。平成14年をピークに、15年以降一貫して減少してきた刑法犯認知件数が、20年ぶりに前年比増加したことから、国民の体感治安に不安感が広がっているのです。

このうち、住宅を対象とした空き巣、忍び込みの侵入窃盗は減少傾向にあるものの、令和4年は約1万6千件で、強盗が家人を脅す住宅を対象とした侵入強盗は、前年比2割ほど増えて

います。



防犯設備の充実は、賃貸住宅の付加価値を高め、入居率向上に役立っています。



侵入する手段は、施錠されていない場所を探して侵入する無締め、ガラス破り、合鍵、ドア施錠破り、サムターン回し、ピッキングなどとなっています。合鍵を使つての侵入も目立っているのですが、最近では窓ガラスを破壊して押し入る強盗事件が連続して発生しています。

優れたセキュリティ機能が入居促進に繋がります

こうした犯罪の発生状況を受けて、近年、賃貸住宅の入居者は住居を選ぶ条件に、賃料、交通の便、生活環境に次いで「安全・防犯」を挙げる傾向がより

強くなってきました。事実、優れたセキュリティ機能を持つ防犯に配慮した賃貸住宅は、入居者の安全を守ると同時に、物件の付加価値を高め、入居者の高い評価を得て、入居促進に繋がっています。

そのために今日、オートロック、防犯カメラ、TVモニター付きインターホンの取り付け、ピッキング対策錠の使用、防犯フィルム・防犯センサーの使用、共用スペースの防犯設備の充実などが必須となっています。

高気密や高断熱、優れた遮音性同様、警報装置や盗難防止設備を充実させるほど、住居のグレードが高まり、入居率向上に役立っています。

こうした犯罪の防止に配慮した対応策は、入居者に安全で気持ちよく住んでもらうこともさることながら、下見案内時のセールスポイントに繋がります。つまり、防犯に配慮したアパート・マンションは、結局、賃貸経営を守ることにもなります。

お客様が物件を選ぶ際の条件の第一はやはり家賃

入居率の向上を図るための家賃設定について考えてみたいと思います。

賃貸住宅を探しているお客様が物件を選ぶ際に条件にしている第一は、やはり家賃です。長

幅を持たせたタイムリーな家賃設定で契約決定に役立て、入居率の向上を図る

賃貸経営ワンポイントアドバイス

年の出費に無理のないように、収入に見合ったリーズナブルな家賃のアパート・マンションを探しておられます。

では、入居者を募集する際、どのような

建物構造、設備内容、最寄り交通機関、周辺環境でおおよそ決まります。JR○○線・○○駅下車徒歩6分、築5年目の南向きに建つ4階建てマンション1LDK(○○㎡)の端部屋、日

の相場観に加えて、フリーレントなどを考慮して家賃を設定することが、契約決定に役立つと考えられます。

当初の家賃の1〜2カ月分をサービスするフリーレントを、促進に努めたいと考えています。



円。こうした表記を参考にして、お客様は物件を選択されます。やはり、市場価格を反映している相場をよりどころに、無理のないタイムリーな家賃設定が入居率の向上に結びつくのですが、地域

入居者募集の手法として臨機応変に活用すれば、それなり効果が得られます。ここ一番でお客様を説得、決

断させるタイムリーな家賃を打ち出すことは、契約決定に非常に有効的だと思います。そのために、事前に幅を持たせた家賃設定をしておくことも、重要なポイントとされます。

あくまでも家賃は、賃貸経営の基本となるものですから、利益率に裏付けされた価格を尊重しながら、契約促進に努めたいと考えています。

情報パック



「住まい探しの妥協ライン調査～賃貸編～」

5人に1人が「建物構造」「日当たり・風通しが良い」「階数」を妥協しています

賃貸住宅を探すのに、途中で探すこだわりをあきらめた項目の調査、「住まい探しの妥協ライン調査～賃貸編～」の結果が、不動産情報サービスのアットホーム(株)から発表されました。珍しい調査です。やはり、理想・希望と現実の妥協ラインがあるのがよく分かります。

調査結果によると、家賃を妥協したと答えた人の中で、現在の住まいの家賃と希望していた当初の家賃の上限を聞き、家賃の妥協ラインを、「実際の家賃÷当初の予算」で算出したところ、全体で予算の1.1倍まで妥協していたことが分かりました。

予算設定がいくらだったかに

もよりますが、家賃の場合はそのほかの条件が希望に合えば予算を上乗せできるケースもあるようです。また、初期費用の妥協ラインは一回きりの支払いということもあり、予算の2倍まで妥協できるようです。

築年数は当初希望していた年数より10.2年古くても妥協しています。広さも全体で当初より7.1平方メートル狭い物件で妥協していました。

妥協した設備の最多は「オートロック」

最寄り駅までの徒歩分数は全体で当初より9.3分、通勤・通学時間は全体で当初より19分遠くても妥協していました。

5人に1人が「建物構造」「日当たり・風通しが良い」「階数」を妥



協し、その半数以上が「妥協しても問題なかった」と回答しています。

一方、住まいの設備の中で、最も妥協していたのは「オートロック」で、8割が「妥協しても問題なかった」と回答。しかし「防音設備」は「妥協して後悔している」が半数以上となっています。

「宅配ボックス」は、ネットショッピングの利用機会が増えた昨今で注目を浴びている設備ですが、妥協した人の77.8%が妥協しても問題なかったと回答しました。「洗面所独立」は、朝の身支度や帰宅時の手洗い等があると便利な設備ですが、妥協した人の66.7%が妥協しても問題なかったと回答しています。

ちょっと一服



所有者不明土地の利用円滑化の促進を図る「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律(改正法)」の土地・建物管理制度に係る民法の特例が4月1日施行されます。これにより、所有する敷地に越境した樹木の枝も、条件が備われば切り取りが可能になりました。法の適切な実施と促進を図るため、ガイドラインが公表されています。

春の商戦も大詰め、最後の商談に臨みます 新たな「指針」のもとに感染リスクに備える

もも新たな指針のもとに、手指の消毒や、マスク着用の徹底を図り、感染リスクに備えたいと思います。年明けからスタートした春の商戦も、大詰めに迎えています。しかしまだ学校、職場での新生活の新生活となる賃貸住宅を決めかねておられる方がたくさんいるため、しばらくは気を抜くことなく、お客様との商談に臨みたいと思います。オーナー様におかれましては、お電話等のご用意をお願いいたします。



(※) 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。