

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

■2018年7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: _____



賃貸住宅入居世帯の居住人数は、1人が33.7%でも多く、次いで2人が31.9%、3人が19.4%。一世帯当たりの平均居住人数は2.2人

賃貸住宅入居世帯の居住人数は、1人が33.7%でも多く、次いで2人が31.9%、3人が19.4%。一世帯当たりの平均居住人数は2.2人
インターネット、スマホのソーシャルネットワークがこれだけ普及しても、人が対面して物件

賃貸住宅を選ぶ際に重要視した設備



「住宅の立地環境が良かった」「住宅のデザイン・広さ・設備等」

また、物件に関する情報収集の方法として「不動産業者」が52%、次いで「インターネット」が約36%と、賃貸物件を探す窓口は不動産会社が首位となつていきます。

賃貸住宅を選ぶ理由として、1に家賃、2に立地・環境、3に部屋の広さ・設備と、この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の実態といえそうです。

「平成29年度住宅市場動向調査報告書」に見る賃貸住宅市場の最新事情

「住宅市場動向調査報告書」の平成29年度版がこのほど、国土交通省から発表されました。住宅白書といわれるこの調査結果から、賃貸住宅の選択理由、物件に関する情報収集の方法、家賃の傾向など、賃貸住宅入居者の今日の平均像が読み取れます。



賃貸住宅入居世帯は、賃貸住宅からの住み替えが49.2%で最も多く、世帯主は30歳未満が31.4%で最も多く、平均年齢は39.8歳

が良かった「昔から住んでいる地域だった」「子育てに適した環境だった」からが続き、これらがベスト5。そして7位が「信頼できる不動産業者だったから」で、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、1に家賃、2に立地・環境、3に部屋の広さ・設備と、この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の実態といえそうです。

平均築後年数は18.5年
新築・築23年ものが約半数
次に、賃貸住宅を選ぶ際に重要視した設備の「間取り・部屋数が適当」「住宅の広さが十分」「台所の設備・広さが十分」「浴室の設備・広さが十分」「住宅のデザインが気に入った」5項目も過去5年間、ほぼ変わっていません。設備関連の基本は、間取り・部屋数・広さ・台所設備・浴室設備・住宅デザインに代表されているようです。

やはり賃貸市場において、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のが一番、という流れは大きく変わらないうです。

ニュースフラッシュ

主要都市の地価、緩やかな上昇基調が継続 旺盛な訪日観光客による消費・宿泊需要

今年1月1日～4月1日を調査対象とした「地価LOOKレポート」(国土交通省)によれば、主要都市の地価は、全体として緩やかな上昇基調が継続しています。

上昇地区数の割合が、はじめて9割を上回り、緩やかな上昇の地区が大半。東京圏、大阪圏では、住宅地を中心に一部地区で上昇幅が拡大し、地方圏では広島市の上昇幅が拡大した一方、仙台市では縮小となっています。

比較的高い上昇を示した地区は、札幌市の駅前通、東京区部の渋谷、表参道、横浜市の横浜駅西口、大阪市の心斎橋、なんば、福島、神戸市の三宮駅前、福岡市の博多駅周辺など。

上昇の主な要因として、空室率の低下等オフィス市況の好調、再開発事業の進捗により繁華性が向上、訪日観光客による消費・宿泊需要が旺盛、利便性の高い地域等でのマンション需要が堅調などが挙げられ、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する投資が引き続き堅調となったものです。



「物件情報は不動産会社が第一」



物件に関する情報の収集は、不動産会社が軸になっています

不動産の物件データは文字・図版・写真に集約することで物件の概要を伝えることが可能で、便利なことから、データ管理が比較的容易な業態といわれています。そのため他産業に先駆けて早くから情報システムやデジタルデータの活用が進められています。しかしそうした反面、店頭において紙の印刷物、もしくはモニター上の物件台帳を見ながら部屋を探しのお客様と顔を見合わせて、相談しながら物件を決めていくスタイルもいまだ健在です。

「物件情報は不動産会社が第一」
不動産の物件データは文字・図版・写真に集約することで物件の概要を伝えることが可能で、便利なことから、データ管理が比較的容易な業態といわれています。そのため他産業に先駆けて早くから情報システムやデジタルデータの活用が進められています。しかしそうした反面、店頭において紙の印刷物、もしくはモニター上の物件台帳を見ながら部屋を探しのお客様と顔を見合わせて、相談しながら物件を決めていくスタイルもいまだ健在です。

賃貸マーケット情報

お客様と相談しながら物件を決める
賃貸・仲介スタイルはまだまだ健在
不動産業はよく情報産業といわれ、早くから時代の最新の情報システムがビジネスの現場に導入されてきました。昨年10月には不動産の賃貸取引において、テレビ会議等のITを活用した重要事項説明「1T重説」の本格運用が始まりました。

「平成29年度住宅市場動向調査」に見る賃料動向

家賃、敷金、礼金等ほぼ横ばい傾向

国土交通省が発表した「住宅市場動向調査報告書」の平成29年度版から、家賃や敷金・保証金等の動向をピックアップしてみました。賃貸住宅の賃料の一つの傾向が表れています。



平均月額家賃は5年前と比べ3.5%上昇していますが、ほぼ横ばいです

賃貸住宅の賃料は地域の相場(価格帯)によって決定されることが多く、同一地域内であっても道路一本奥に入ったり、角地、日当たりなど条件が異なれば違ってきます。この調査報告書は、賃料の平均的な傾向を理解するのに参考になるデータと思われま。

調査によりますと、入居した賃貸住宅の家賃ですが、月額の平均は7万3639円。月額家賃の内訳を見ると、7.5万円未満が全体の半分近い42%で、5万円未満が約17%、10万円未満が約25%、10万円以上が15%。過去5年間大きな変化はなく、ほぼ横ばい傾向ですが、それでも5年前と比較すると、7.5

万円未満、10万円未満がわずかながらも増えており、5万円未満、10万円以上が減少しています。あくまでも全国平均で、間取り・築年数等の比較ができませんので概要として捉えてください。

また、共益費の平均は月498円で、この3年間ほぼ同じで、家賃についても非常に負担感があると、少し負担感があるの合計が約63%で、昨年よりやや上昇しています。

敷金・保証金があった世帯は全体の約61%

敷金・保証金についても、ここ3年ほとんど大きな変化はなく、敷金・保証金があったという世帯は全体の約61%で、その月数は「1カ月ちようど」が約53%、「2カ月ちようど」が29%となつています。1〜2カ月の合計が8割強ですから、このラインが主流を占めています。礼金については、礼金があつたという世帯は41%で、月数は「1カ月ちようど」が約66%



賃貸住宅の月額の家賃の平均は7万3,639円。過去5年間大きな変化はなく、横ばい傾向です。

最も多く、2カ月ちようどが約21%となつています。過去5年間を見ても1カ月ちようどの割合が最も多く、1〜2カ月合わせて91%で、1〜2カ月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部分を取り上げてみました。あくまでも全国3大都市圏における平均的なデータです。なお、賃貸住宅入居世帯の世帯年収は、4百万円未満の世帯が約39%と最も多く、次いで4百万〜6百万円未満が約27%。平均世帯年収は462万円となつています。

物件が評価される核心部分

秋の商戦までに少し間がありますので、建物の魅力アップに「外構」を今一度、チェックしてみたいかがでしょうか。賃貸住宅が選ばれる決め手は、家賃、立地・最寄り交通機関、設

入居者目線で「外構」周りをチェック 不要なものを徹底して取り除くこと

賃貸経営ワンポイントアドバイス

備内容にあることはよく知られています。この3点とはまた違って、物件が評価される核心となつているのが「外構」です。外構は門、塀、柵、垣根、植栽のほか、駐車場、ゴミ

帰ってくる時に、建物の門扉をくぐり、アプローチや廊下を通つてわが部屋と行き来します。その時の入居者の目線と気持ち

ないでしょうか。その上で植栽やシンボルツリーなどを一工夫すれば、好感度の高いイメージが生まれます。要は、外構は景観を決定するものであり、それは常に入居者目線を忘れないことに



で、見栄えが大分違つてきます。経費をかけることなく、入居者目線で外構・周りを点検していただく。

置場など、敷地内に設置された施設・構造物で、よく、住宅・建物は外構で決まる、といわれま

敷地も補修の予算も限られて

では、評価はグーンと上がるはず

敷地も補修の予算も限られて

入居者目線で「外構」周りをチェック

帰ってくる時に、建物の門扉をくぐり、アプローチや廊下を通つてわが部屋と行き来します。

その時の入居者の目線と気持ち

ないでしょうか。その上で植栽やシンボルツリーなどを一工夫すれば、好感度の高いイメージが生まれます。

情報パック

定期借家制度最新事情

「定期借家制度を利用した借家」の比率は2.3% 制度がスタートして18年が経過するも伸び悩む

施行されて20年近くになる契約期間の満了により更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了する制度「定期借家制度」の運用概要が明らかになりました。

国交省が発表した「平成29年度住宅市場動向調査」で、定期借家制度の利用者が意外に少ないのが分かりました。それによりますと、賃貸契約の種類は97.5%が普通借家契約。「定期借家制度を利用した借家」の比率は2.3%と、5年前に比べて約半分、通常の普通借家契約が大半となっています。また、定期借家制度の認知については、三大都市圏の平均で「知ってい

る」という人は17.2%、「名前だけは知っている」という人は、18.5%。知らないが64.2%で、知っている・名前だけは知っているの合計が35.7%と、知名度としては4割を切っています。

不確実性を排除するために創設された契約形態

定期借家契約は、従来型の借家契約が持つ、貸した建物が返らない、家賃を改定できない、解約にも正当事由と立退き料があるがどのくらいか分かる分からないといった不確実性を排除するために創設された契約形態で、賃貸市場の活性化に期待が持たれていたのですが、スタートして18年を経過しますが、意外と伸び悩んでいる感じがです。



また、不動産総合情報サービスのアットホームがまとめた、平成29年度1年間に成約した首都圏における居住用賃貸の定期借家物件数は、前年度比8.5%増の6,585件。同年度の普通借家契約が22万3,162件ですから、全体の3%にも満たない割合です。その内訳は、マンションが成約全体の6割近くを占め、次いでアパートとなっています。エリア別に見ると、東京23区と神奈川県に集中し、東京23区が全体の53.2%、神奈川県で22.2%となっています。

ちよつと一服



帝国データバンク(TDB)が発表した、5月調査の「TDB景気動向調査(全国)」の結果によりますと、5月の景気DIは前月比0.4ポイント減の49.4となり、2カ月連続で悪化した、といひます。日本経済を取り巻く環境に不透明感が増す中、国内景気は原油価格上昇が企業や個人のコスト負担増を招いたことが響き、足踏み状態が続いた、といひます。

景気動向とともに不動産市況の行方に目が離せません

景気動向とともに不動産市況の行方に目が離せません。今月号は国土交通省から公表された平成29年度版の「住宅市場動向調査」結果のデータを中心に、現在の賃貸住宅市場の概況をまとめました。三大都市圏におけるデータの回収数も577件と限られているため、一つの傾向として見るのがふさわしいのではないのでしょうか。それでも賃貸住宅の状況把握に役立てるために、一度実施し、参考とさせていただきます。

