# 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
■2022年６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　：

## 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

住宅政策の企画立案の基礎とされています『住宅市場動向調査報告書』の令和３年度分がこのほど、国土交通省から公表されました。コロナ禍における賃貸市場と入居者の動向をまとめています。基本的には大きな変化は見られず、賃貸住宅に寄せる評価が伝わります。

首都圏、近畿圏、中部圏を中心に、訪問留置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。

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を初めて把握したものですが、賃貸住宅の場合、一部を除いてここ５年間の調査結果と大きく変わっていません。

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、「昔からの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」「信頼できる不動産業者だった」が続いています。

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。

**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。

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、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るようです。

ところで、賃貸住宅を選ぶ際に重要視した設備等では、「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」「台所の設備・広さが十分」「浴室の設備・広さが十分」などが上位５項目で、やはり５年間変わっていません。

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

### 築6年までが4割強を占め築浅の存在感が増す

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、これまで不動産会社がトップで、次いでインターネット、知人の紹介となっていましたが、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。

なお、賃貸住宅の建築時期を見ますと、「平成27年以降」が全体の約44％を占め、「平成17～26年」が約12％、「平成７～16年」が約９％、「昭和60～平成６年」が約16％で、平均築後年数は14・２年です。賃貸住宅の築年数は年々築浅状態となっており、５年前と比べ４・３年も新しくなっています。

賃貸市場では築６年までのものが４割強を占め、全体の半分強が新築～築15年の物件で構成されている通り、入居者の人気が高いこともあって、築浅の存在感が増しています。

「家賃、敷金・保証金」「世帯」等の動向は、２面に紹介しています。

## 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

景気が少しず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ヵ月連続で改善した。不動産ＤＩは前月比０・４ポイント増の43・２と、２ヵ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が、国土交通省調べで、前年度比９・２％増の33万戸と、平成28年以来、実に５年ぶりの増加となりました。

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

首都圏が前年度比６・８％増の約12万７千戸、近畿圏が同16・２％増の約５万６千戸、中部圏が同16・６％増の約３万３千戸と軒並み増加。

都道府県別では、岩手県、福井県、京都府、奈良県、広島県などが大幅に伸びた半面、１道14県が前年度比マイナスとなっています。

### 市区町村間・都道府県間・都道府県内移動率が前年比上昇

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。

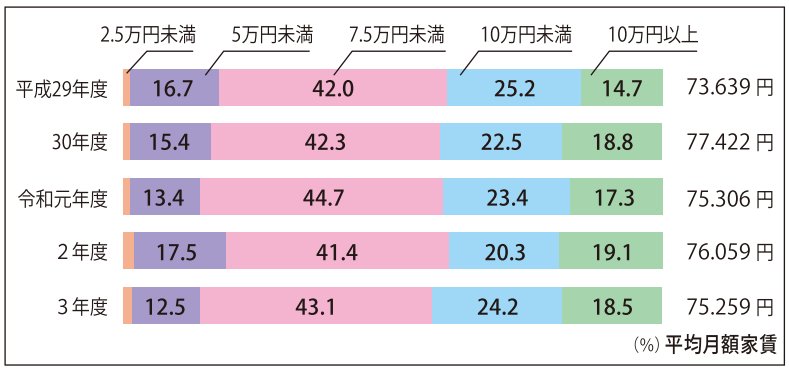
転入超過となっている10都府県のうち、東京都、大阪府、福岡県の３都府県で、転入超過率は前年に比べて低下しました。

『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。

入居した住宅の月額家賃の推移




※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、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ます。

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の平均は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～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。

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。

## 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円ですから、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ヵ月ちょうど」が約66％、「2ヵ月ちょうど」が19％、「1ヵ月超2ヵ月未満」が3・2％で、1～2ヵ月の合計が約88％となっています。

一方、礼金については、あったという世帯は約46％で、月数は「1ヵ月ちょうど」が約72％と最も多く、「2ヵ月ちょうど」が約15％と、過去5年間を見ても1ヵ月ちょうどの割合が多く、1～2ヵ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取り上げてみました。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、押印を求める行政手続・民間手続に媒介契約締結時書面等の書面の電磁的方法による提供を可能とする改正規定が、この5月18日から施行されたものです。

これに伴い、「宅地建物取引業法施行規則」等が改正され、重要事項説明書等の書面の電磁的方法による交付に係る規定の整備等が行われました。また、「賃貸住宅標準契約書」「定期賃貸住宅標準契約書」「サブリース住宅標準契約書」についても、宅地建物取引士の押印欄が削除されるなどの改訂が進められています。

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、電子書面でや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。

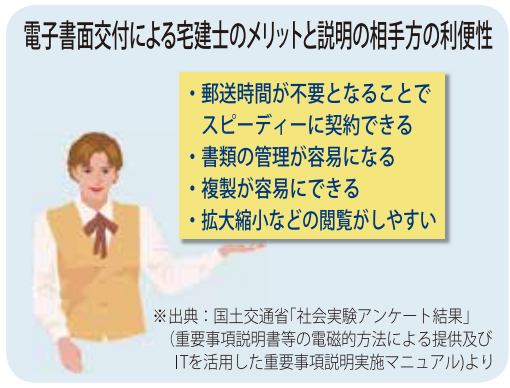
### CD-ROM、USBメモリ等を活用して電磁的方法により交付

いよいよ不動産取引時における書面の電子化（電子的方法）が、5月18日に解禁になりました。デジタルデータの本格的な使用がスタートします。時代が大きく動いた感を受けます。

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。

宅地建物取引業法関連では、宅地建物取引士の押印廃止や重要事項説明書、契約締結時書面、

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




※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

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。次に多いのが、親・兄弟姉妹など親族の住宅24.3％で、持家が10.1％となっています。

住み替え前の住宅の平均居住期間は12.2年で、以前も賃貸住宅に居住していた世帯は平均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

# 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

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。

こうした折、政府は外国人の入国者数を段階的に引き上げる方向で調整しています。外国人留学生の入国が本格化し、今後、国内においても学生の対面授業が広がれば、賃貸市場にも良い影響が出てきそうです。

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。