



エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート



賃貸物件の管理・仲介業務から、
投資用不動産の売買、
土地有効活用まで
幅広くコンサルティング

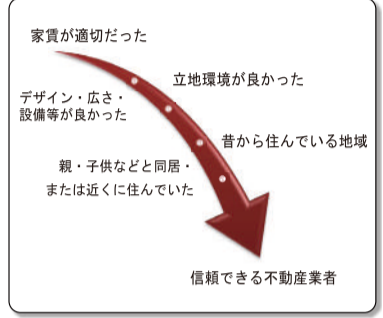
発行人
株式会社 エストハウジング
代表取締役 **松澤 祐一**
埼玉県川口市東川口3-1-4
TEL:048-290-3100

■2021年6月号
■管理版URL: <http://www.est-kanri.com>
□売買版URL: <http://www.est-21.com>

賃貸経営で失敗しない為の最新ニュースを皆様へ!
賃貸物件の管理・経営に関するご相談は、「EST」へおまかせ下さい!



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

納得した上で契約を結んでいるのが、人を対面して物件を詳細に吟味し、インターネットを通じて、人とのつながりを感じ、知人の紹介となつていきます。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、知人の紹介となつていきます。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、人が対面して物件を詳細に吟味し、納得した上で契約を結んでいるのが、人を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、人を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...

動向は、「家賃・敷金・保証金等」の動向は、2面に紹介しています。

「家賃、敷金・保証金等」の動向は、2面に紹介しています。

「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」が約15%を占めています。

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る」が続きます。これらがベスト5となっております。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。

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。

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視した設備は「間取り・部屋数が適当」「住宅の広さが十分」「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、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年もの全体が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。

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



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

火災保険の詐欺が増えています

保険で屋根や外壁の修理が無料でできます!
古くなった箇所は先日の台風のせいにして保険で直しましょう!

このような話を持ち掛けられたらもしかしたら「詐欺」かもしれません!

「自己負担ゼロ」と言われたのに...
申請したら保険適応外で保険金が下りずに高額な修理代を自費で支払った

古くなった箇所を台風などの災害被害と見せかけて請求
老化による損害は保険対象外です。嘘の理由による申請は保険金詐欺に該当します!

建物修繕でお困りの際は当社にご相談ください!

鴻巣市緑町貸家 投資用中古戸建

JR高崎線 鴻巣駅 徒歩14分

価格 **980万円**

物件所在地 埼玉県鴻巣市緑町10-11

権利	所有権
用途地域	第一種低層住居専用地域
地目	宅地
土地面積	105.51㎡(31.9坪)
接道	北側公道
建蔽・容積	60%・150%
構造	木造スレート葺2階建
完成年月	昭和49年7月築
建物面積	78.66㎡(延床)
現況	空家
引渡し日	相談
備考	・ 売主契約不適合責任免責 ・ 現況有姿 ・ ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

外観写真

修繕履歴
平成28年7月 大規模修繕工事実施
・貼替(全居室の壁/床/天井)
・入替(キッチン/浴室/トイレ)

ポイント
■オール洋室の3LDK
■月額75,000円で賃貸募集中
■庭あり、駐車場1台分あり(車種限定)

間取り図

LDK 約12.0帖
洋室 約6.0帖
洋室 約8.0帖
洋室 約4.5帖

LIFE INFORMATION
・コンビニ(セブンイレブン)…約500m
・スーパーマーケット(コープ)…約900m
・ショッピングセンター(ILMこいのす)…約1400m

※図面と現況が異なる場合は現況を優先させていただきます。
※利回りは(満室時年間賃料÷物件価格)の単純利回りです。年間経費は考慮されていません。
また満室時年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

株式会社エストハウジング
埼玉県知事免許(6)第17284号
〒333-0801 埼玉県川口市東川口3-1-4

TEL:048-290-3100
https://www.est-21.com
定休日:第1・3火曜日、毎週水曜日
取引形態:一般媒介

「令和2年度住宅市場動向調査報告書」に見る賃料動向

大きな変化はなく、落ち着きを見せる

令和2年度の「住宅市場動向調査報告書」から、家賃や敷金・保証金、礼金等の動向をピックアップしてみました。賃貸住宅の賃料の全国的な傾向が表れています。



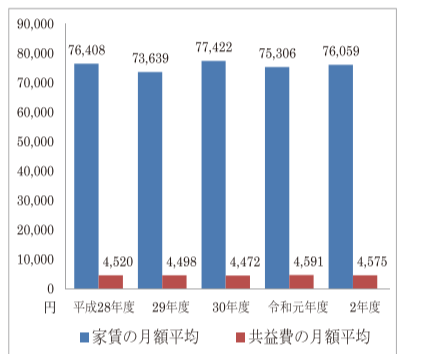
勤務先から住宅手当を受けている世帯は約26%で、平均月額3万5485円

賃貸住宅の賃料は地域の相場によって決定されます。同一地域内であっても道路事情、角地、日当たり、最寄り駅までの距離など条件が異なれば違ってきます。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傾向を理解するのに参考になるデータと思われまます。

賃貸住宅に住み替えて入居した家賃の月額の平均は7万6059円。月額家賃の内訳では、7・5万円未満が全体の6割近くを占め、10万円未満が約20%、10万円以上が約19%となっています。

5年前の平成28年度の平均月額家賃が7万6408円ですから、過去5年間大きな変化は見

家賃と共益費の5年間の推移



※出典:「令和2年度住宅市場動向調査報告書」

られず、家賃に関して市場ではほぼ横ばい傾向となっています。共益費の平均は月額4575円で、やはりこの5年間ほぼ同じ程度の水準となっています。ところで、家賃について、非常に負担感があると、少し負担感があるの合計が約55%で、前年度よりわずかながら減少しています。

全国3大都市圏の平均的なデータ

また、敷金・保証金についても、ここ5年間基本的には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53%。その月数は「1カ

月ちようど」が約60%、「2カ月ちようど」が約25%で、1〜2カ月の合計が85%です。このラインが主流となっています。

ただ、平成28年度の敷金・保証金の有無では、約69%があり、約29%がなしですから、5年でやや変化が生じているようです。

一方、礼金については、礼金があったという世帯は約42%で、月数は「1カ月ちようど」が約67%と最も多く、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。

なお、入居世帯の世帯年収は、400万円未満の世帯が約29%と最も多く、次いで400万〜600万円未満が約27%。平均世帯年収は486万円となっています。

賃貸住宅の家賃に関係した部分をとり上げてみました。あくまでも全国3大都市圏を中心とした平均的なデータです。

そのためにも入居者が抱く不満を察して、不満が「炸裂」する前の早め早めの対応が望まれます。



ではどうすれば良いのかですが、まずは若い世代、ファミリー、年配者それぞれの立場に立った不満解消のコミュニケーションなどが一番ではないでしょうか。

コロナ禍の現在、引っ越しを避けようとする風潮があるのですが、気がつけば来月にも退去者が出てくる、といったことは避けたいものです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

入居者の気持を常に慮ることも大事 まずはコミュニケーションで不満解消

賃貸経営において、部屋を探しておられるお客様の気持ちを慮(おもんばか)ることも、大事なポイントになってきます。たとえば、入居を希望されて物件の下見を終えても常に、他

他の物件に思いをめぐらせる傾向

し広い間取りが他にあるのでは、駅から遠く、夜道が不安、その割りに日当たりが悪い、立地は気に入ったけれど築年数が古い、という風に、思いと現実がピツタリしない分、着地点を見出せずに、すっきりしない気持を募らせまます。

に反して有利な条件の物件は、そうそうありません。理由もななく不動産に格安、好条件といった出物はなく、大半が相場に見合ったバランスの取れた価格帯となっています。

こうしたことから、賃貸経営の立場上、このような入居者のもっといいところに住みたいといった願望を常に意識して、思いめぐらす、つまり慮ることが大事ではないかと思う次第です。



にもっといい物件があるので、と考える傾向が強く、きつと他に自分にピッタリ見合った物件があるのでは、と思いをめぐらせます。これだけ賃料を出すのならもう少

こうした傾向はすでに入居済みの入居者にも当てはまります。収納スペースが小さい、設備が古い、清掃が行き届いていないのではないかと、不満が膨らむのです。

しかし現実には、不動産に出物なしの格言がある通り、相場

情報パック

令和2年度の国内における移動者数の状況

東京都以外の全ての道府県で鈍化し、他県への流出が減少する一方で、東京都では都外への人口流出が増加

総務省が発表した15歳未満人口のこども数の推計によりますと、4月1日現在のこどもの数は、前年に比べ19万人少ない1,493万人で、昭和57年から40年連続の減少となり、過去最少。総人口に占めるこどもの割合は、昭和25年には総人口の3分の1を超えていましたが、令和2年は11.9%で過去最低となりました。

また、こどもの割合を諸外国と比較すると、わが国が最も低い水準となっています。

ところで、新型コロナウイルス感染症の広がりで注目されていた、令和2年4月から令和3年3月までの令和2年

度の国内における人口移動の集計、「新型コロナウイルス感染症の流行と令和2年度の国内移動者数の状況・住民基本台帳人口移動報告の結果」が、同省から公表されました。

市区町村間・都道府県間・都道府県内の各移動者数、全て前年度比で減少

それによりますと、令和2年度の市区町村間移動者数は約527万人で、前年度に比べ約18万人減少し、平成28年度以来4年ぶりの減少となっています。

このうち、都道府県間移動者数は、前年度に比べ約14万人の減少で、都道府県内移動者数は4万人の減少。市区町村間移動者数の減少の約8割は、都道府県間移動者数の減少によるものです。このように、全国の市区町村間・都道府県間・都道府県内



の各移動者数は、全て前年度比で減少となっています。

コロナ禍における国内の人口移動は、東京都以外の全ての道府県で鈍化し、他県への人口流出が減少する一方で、東京都では都外への人口流出が増加する動きが見られます。

年間を通じて新型コロナウイルス感染症の流行下にあった令和2年度の特徴の一つといえるでしょう。

ちよつと一服



しとしとといつまでも降り続く「梅雨(つゆ)」の季節を迎えました。気分も鬱陶しくなり、建物にももちろんよくありません。それだけにこの時期、雨漏り、風通しには普段以上に気をつけたいものです。

これからの時期、外回りの設備は念入りにチェックしておきましょう

く、長いポールにカメラを取り付けたリ、ドローンを飛ばして傷んだ箇所は手元のモニターを見ながら確認しますので、安全で手早く作業が進みます。とくにドローンの普及によって、普段見ることのない屋根や高所の外壁部が細かくチェックできるので、細部にわたっての総合的な建物の状況判断に役立ちます。



(※) 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。