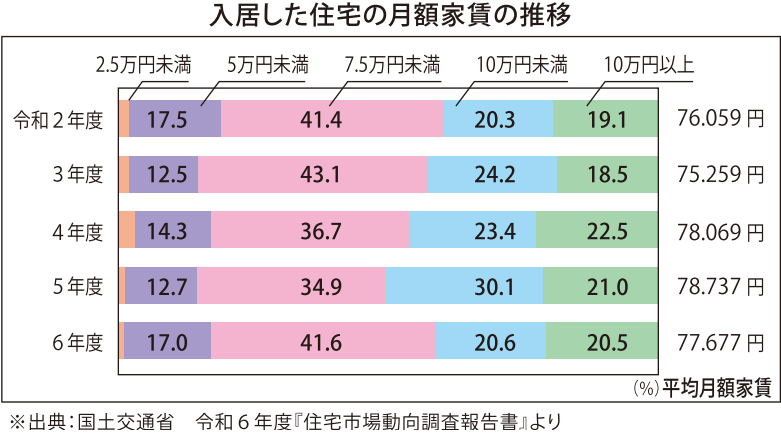


『住宅市場動向調査報告書』に見る家賃・敷金・保証金等の動向

ポリュームゾーンが全体の約62%を占める

令和6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。調査は昨年9月からの3カ月。市場の賃料が大きな変化もなく推移している傾向が読み取れます。



報告書によると、三大都市圏において、賃貸住宅へ入居した家賃の月額平均は、7万7677円、中央値は7万円です。ちなみに首都圏の平均は8万2967円、中京圏が6万2167円、近畿圏7万5099円となっています。

月額家賃の金額別の内訳は、2・5万円～5万円未満が全体の17%で、5万円～7・5万円の未達が41・6%、7・5万円～10万円未満が20・6%、10万円以上が20・5%といった割合です。ポリュームゾーンの5万円～10万円が全体の62・2%を占めています。

ただ、家賃の傾向は地域性が強く、首都圏と中京圏を比べて



家賃の月額平均は7万7,677円で、中央値は7万円です。家賃は地域性、物件内容で差が生じます

もおおよそ2万円の差があつて、全体として見れば、この5年間で比較して大きな変動は見られません。過去5年間の平均は7万7160円です。

また、家賃について、「非常に負担感がある」と「少し負担感がある」とする入居者の合計が約53%で、「あまり負担感がない」と「全く負担感がない」は約37%。共益費の平均は月額4441円となっています。

この5年大きな変化がない「敷金・保証金」

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・保証金があつたという世帯は全体の57・7%。その月数は「1カ月ちょうど」が61・7%、「2カ月ちょうど」が17・4%、「1カ月超2カ月未満」3・6%で、1～2カ月の合計が82・7%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42・6%で、月数は「1カ月ちょうど」が65%と最も多く、「2カ月ちょうど」が12・2%、「1カ月超2カ月未満」2・4%と、1～2カ月の合計が約80%。1～2カ月の礼金が、市場で定着しているようです。

なお、賃貸住宅入居世帯の世帯年収は、400万円未満の世帯が約33・9%と最も多く、次いで400万円～600万円未満が約23・6%。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平均的なデータを取り上げてみました。あくまでも首都圏・中京圏・近畿圏の三大都市圏を中心としたものです。

人気は高く、欲しい設備の上位にランクイン

賃貸住宅において「宅配ボックス」の設置と、「スマート置き配」の導入が進んでいます。近年、ネットで買物をする電子取引(EC)が高い伸び率を見せ、市場規模は25兆円を超え



宅配ボックス・スマート置き配の導入進む 国交省も宅配ボックス設置の経費を補助

るなど拡大が続いています。しかし、宅配便が増えるかたわら、トラックドライバーの人手不足



に加え、二度訪問する再配達も増えて、社会問題を引き起こしています。

などの支援策を通じて、宅配ボックス設置の経費を補助しています。

留守にしている時に荷物(宅配物)が届いた場合、その荷物を一時的に収納するボックスがあればどれほど便利か、一人暮らしや共働き夫婦は実感されて



いることと思います。

それだけに、自然、宅配ボックスの人気は高く、入居者募集の希望要件(欲しい設備)の上位にランクインされています。

また、宅配ボックスの設置とともに

アプリと宅配ボックスがセットされるなど、置き配の品質が向上し、高機能化が進んでいるものです。今後、既築の賃貸住宅

への後付け工事として、宅配ボックスが設置されるとともに、置き配システムの導入に拍車がかかると思われます。

に、デジタル化を応用したスタイルのスマート置き配が広がっています。

宅配ボックスの高機能化が進み、賃貸住宅へのAI、IOT(物のインターネット)の導入と歩調を合わせ、スマートフォンの

ちょっと一服



暑い夏もさすがに9月の声を聞きますと、朝夕やや過ごしやすくなります。命に危険を及ぼすといわれる暑さ、もう少しの我慢です。水分補給や十分な休養など、日々の生活を工夫して上手に付き合ひ、実りの秋を迎えたいものです。

今月号は国土交通省が公表した、令和6年度版の『住宅市場動向調査報告書』の内容を中心に紹介しています。

三大都市圏の1都2府7県を対象に年1回、調査員が訪問して実施した調査だけに、現在の賃貸住宅市場の傾向と賃貸入居者の平均像がよく表

「秋の賃貸商戦」は来春にかけての準備に結びつきます

れています。

調査結果から見えるのは、過去5年間、大きく変わっていないことです。「賃貸住宅の選択理由」「住宅を探した方法」等、ほぼ同じ傾向で、賃貸経営の環境が落ち着いていることを示しています。

ところで、お盆明けから始まった「秋の賃貸商戦」も9月に入れば俄然賑わってきます。秋の商戦は、来春にかけての準備にも結びつきますので、オーナー様には今のタイミングに沿ったご提案を差し上げたいと思っております。



投資用1棟売アパート

価格 4,900万円	
最寄駅	東武東上線 新河岸駅 徒歩12分(850m)
所在地	川越市砂新田4-6-27
土地権利	所有権
用途地域	第一種中高層住居専用地域
土地面積	197.24㎡
建蔽・容積	60%・200%
接道	南東側公道6.0mに10.0m接道
構造	木造スレート葺2階建
完成年月	1987(昭和62)年7月 築
建物面積	191.52㎡(1階2階共に95.76㎡)
専有面積	最小面積:12.95㎡~最大面積:14㎡
現況	全14戸中13戸賃貸中
引き渡し日	2025年10月以降
備考	公営水道/プロパンガス/本下水

※売主の契約不適合責任免責
※現況有姿、境界非明示

※ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

- ◆ロフト付1R×14戸
- ◆土地面積197.24㎡(約59.6坪)
- ◆2021年11月外壁塗装工事実施済
- ◆別途コインランドリー収入有

ハイツ新河岸	
月額賃料(満室時)	361,000円
年間賃料(満室時)	4,332,000円
満室想定利回り	8.84%



LIFE INFORMATION

- ・ファミリーマート川越砂新田四丁目店…約120m
- ・ドラッグセイムス新河岸店…約200m
- ・生鮮市場高階店…約350m
- ・いなげや川越新河岸店…約450m



※現況が異なる場合は現況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、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。

EST INC. 株式会社エストハウジング

埼玉県知事免許(7)第17284号
〒333-0801 川口市東川口3-1-4

TEL 048-290-3100 定休日:第1・3火曜日、毎週水曜日
FAX 048-290-3101
MAIL est@est-21.com