

賃貸経営最新ニュース 賃貸マーケットレポート



NKコンサルティングNEWS

■ 発行所：NKコンサルティング株式会社 ■ 本 社：千葉県市川市市川1-7-6 ■ TEL. 047-307-9188
■ 2025年9月号 ■ 毎月1回発行 ■ <http://www.nk-consul.co.jp> ■ E-mail. nara.keiju@nk-consul.co.jp ■ FAX. 047-325-9075

NKコンサルティング株式会社

既成概念を打ち破り、新たな発想と
創意工夫により不動産価値を高め、
お客様に満足と
経済的安定を提供します。



代表取締役
奈良 桂樹

『住宅市場動向調査』結果に見る
賃貸住宅選びのポイント

- ・賃貸住宅の選択理由は「家賃が適切だった」が最多
- ・選択理由の設備の1番は「間取り・部屋数が適当」
- ・妥協したものでは「家賃(予定より高くなった)」が最多
- ・物件の情報収集は「インターネット・不動産業者」で9割方占める
- ・賃貸住宅の平均築後年数19.9年

「浴室の設備・広さ」「防犯性能が高い」「高齢者等への配慮がよい」「高気密・高断熱住宅」などが選択理由に挙がっています。

一方、入居を決めた賃貸住宅の情報収集は、「インターネット」を通じて「がやはり最

多で、物件情報収集のメインとなっています。次いで「不動産業者」「知人等の紹介」「勤務先」「住宅情報誌」と続きます。入居する物件はインターネットで建物概要等の情報を集め、具体的な説明・内見・契約は不動産会社に足を運んで詳細に内容を確認して決めるのが、部屋探しのパターンとしてすっかり定着しているようです。

また、入居した賃貸住宅の建築時期を見ると、「平成27年以降」が全体の26.2%を占め、「平成17～26年」が11.1%、「平成7～16年」が15.6%、「昭和60～平成6年」が18.7%で、平均築後年数は19.9年。新築・築30年が約53%となっていて、なお、過去5年の平均築後年数は16.9年です。

国の住宅政策立案の資料となる調査データでも、賃貸住宅市場が一定の原則で安定して、落ち着いていることが分かります。

「浴室の設備・広さ」「防犯性能が高い」「高齢者等への配慮がよい」「高気密・高断熱住宅」などが選択理由に挙がっています。

令和6年度の調査は24回目に当たり、調査期間は令和6年9月～11月で、賃貸住宅に令和6年度に入居した人が対象です。報告書によると、引越した賃貸住宅を選んだ理由として、「家賃が適切だった」が最も多く、次いで「住宅の立地環境が良かった」「交通の利便性が良かった」「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かった」「職場から近かった」がベスト5です。



首都圏、近畿圏、中京圏の1都2府7県の調査結果から、賃貸住宅入居者の入居傾向は、安定した落ち着きを見せていることが分かります

物件に関する情報収集の方法については、ほぼ5年間大きく変わらず、「インターネット・不動産業者」で9割方を占めます。

賃貸住宅に関しては、首都圏、近畿圏、中京圏の1都2府7県を対象に、年1回、調査員が訪問して実施される調査結果が、現在の賃貸住宅市場の傾向と賃貸住宅入居者の平均像をよく表しています。

令和6年度の調査は24回目に当たり、調査期間は令和6年9月～11月で、賃貸住宅に令和6年度に入居した人が対象です。報告書によると、引越した賃貸住宅を選んだ理由として、「家賃が適切だった」が最も多く、次いで「住宅の立地環境が良かった」「交通の利便性が良かった」「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かった」「職場から近かった」がベスト5です。

「浴室の設備・広さ」「防犯性能が高い」「高齢者等への配慮がよい」「高気密・高断熱住宅」などが選択理由に挙がっています。

住宅政策の企画立案の基礎資料とされている『住宅市場動向調査報告書』の令和6年度版がこのほど、国土交通省から公表されました。内容については過去5年と比較しても大きな変化は見られず、調査結果から賃貸住宅市場の現況を捉えることができます。

多で、物件情報収集のメインとなっています。次いで「不動産業者」「知人等の紹介」「勤務先」「住宅情報誌」と続きます。入居する物件はインターネットで建物概要等の情報を集め、具体的な説明・内見・契約は不動産会社に足を運んで詳細に内容を確認して決めるのが、部屋探しのパターンとしてすっかり定着しているようです。

『令和6年度住宅市場動向調査』結果に見る最新賃貸住宅事情

インターネット・不動産業者で決めるパターンが定着

「おかげさまで無事18期を迎えることができました」



RC造賃貸
マンションの
開発事業



東京支店を
xLINK丸ビル
に移転



インスタなど
SNSに
力を入れる



18期は市川エリアと東京エリアそれぞれで新たな挑戦を進めます。
市川では、InstagramなどSNSを活用した入居募集や建売販売を強化し、これまでの紙媒体やポータルサイトでは届かなかった層へも情報を届けます。

若手社員の奮闘でInstagram[いちなび]フォロワーは2000人を超え、9月末に3000人の壁を突破する状況ですがまだまだ学ぶことがたくさんありますので、今期も若手社員の教育を重要課題と位置づけ、お客様に満足いただける対応が出来る人材に育成していきます。街づくりとして、お客様に[NKの建物を選んで良かった][市川に住んで良かった]と言っていただける住まいをこれからも創ってまいります。

東京支店では、不動産有効活用や資産ポートフォリオ提案に加え、弁護士・税理士など専門家と連携し、相続・事業承継・資産管理といった問題解決までサポートしていきたいと思っておりますそのために、不動産の有効活用にとどまらず資産戦略までご提案出来る体制を整えます。

課題山積ですが、皆様のご期待に添えるよう努力してまいります。
今期もご支援の程、よろしくお願いいたします。



NKコンサルティング株式会社
〒272-0034 千葉県市川市市川1-7-6 愛愛ビル3階

■宅地建物取引業/国土交通大臣(1)第10107号
■賃貸住宅管理業/国土交通大臣(2)第728号
■建設業/千葉県知事許可(般-4)第55772号

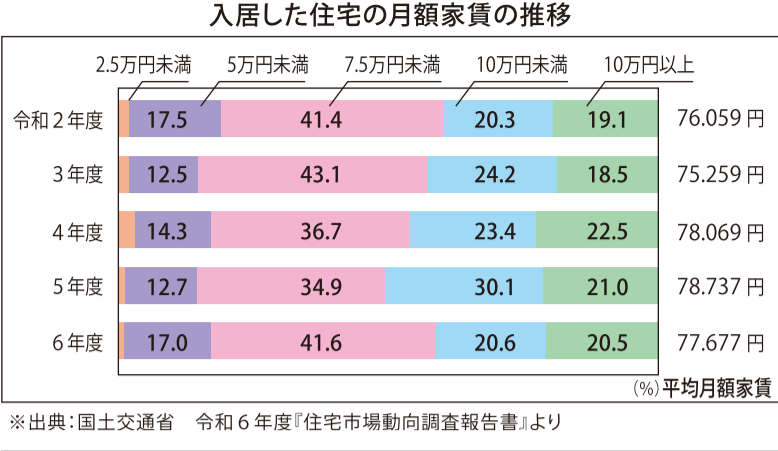
TEL.047-307-9188

「お知らせ」
9月1日付けでNKハウジング株式会社は再編いたしました。

『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。

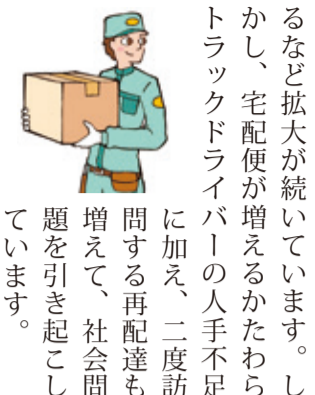
一方、礼金については、あつたという世帯は42・6%で、月数は「1カ月ちょうど」が65%と最も多く、「2カ月ちょうど」が12・2%、「1カ月超2カ月未満」2・4%と、1～2カ月の合計が約80%。1～2カ月の礼金が、市場で定着しているようです。

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。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

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。

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



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

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、スマート置き配システムの導入に拍車がかかると思われます。

宅配ボックスの後付け工事は比較的容易なため、スペースを工夫して設置すれば物件の差別化に結びつき、入居者募集にも役立ちますので、一度、設置を検討されてはいかがでしょうか。

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

入居世帯の居住人数は「1人」が41% 一世帯当たりの平均居住人数は「1.9人」

令和6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。1都2府7県における調査データですが、今日の賃貸住宅入居者の実態と生活環境が垣間見えます。

調査結果によると、賃貸住宅に住み替える前の住宅は、「賃貸住宅」「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52.1%を占めています。

住み替え前の住宅の「平均居住期間」は11.9年で、「以前も賃貸住宅に居住していた」世帯は平均8年、「親族の住宅に居住していた」世帯は平均18年となっています。



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63.8㎡、住み替え後が平均49.7㎡。住み替え後に延べ床面積が14.1㎡狭くなっています。

また、賃貸住宅の入居世帯の居住人数は、「1人」が半数近い41.1%で最も多く、次いで「2人」が35.6%、「3人」が14.2%で、一世帯当たりの平均居住人数は1.9人です。

高齢者がいる世帯は11.3% 高齢者のみの世帯の割合は60.6%

そして、入居世帯の世帯主は、「30歳未満」が34.6%と最も多く、次いで「30歳代」が21.7%。平均年齢は38.9歳です。入居世帯のうち配偶者



がいる世帯は41.2%。

賃貸入居世帯のうち高齢者がいる世帯は11.3%で、高齢者がいる世帯のうち、高齢者のみの世帯の割合は60.6%。高齢者がいる世帯における高齢者の平均人数は1.1人となっています。

なお、入居世帯の職業は、「会社・団体職員」が66.3%で最も多く、次いで「自営業」が8.9%、「公務員」4.6%、「派遣社員・短期社員」3.8%、「年金受給者」3.3%、「無職」3.3%となっています。

こうしたデータは、あくまでも平均的な調査結果ですが、三大都市圏・1都2府7県における賃貸住宅入居者のおよその傾向が読み取れます。

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。

