

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
■2024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

『令和5年度住宅市場動向調査』結果に見る最新賃貸住宅事情

賃貸住宅選びのポイントは家賃、立地環境、広さ・設備

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5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の現況を捉えることができます。

賃貸住宅に関して、首都圏、近畿圏、中部圏の1都2府7県を対象に、調査員が訪問して年1回実施されるこの調査は、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表示しています。

調査期間は令和4年4月～5年3月で、今回の調査では「住宅選択にあたり妥協したものの」などが、新たな調査項目として追加されました。

報告書によると、引越した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、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」「交通の利便性が良かった」「職場から近かった」がベスト5です。

こうした内容は過去5年ほぼ変わっていません。やはりいつの時代も、家賃、立地環境、広さ・設備が賃貸住宅選びのポイントとなっています。

ところで、新たな調査項目と
して追加された、賃貸住宅入居世帯が住宅選択にあたり妥協した
ものでは、「家賃(予定より高くな
った)」が最も多く、次いで「住宅
の広さ」「間取り、部屋数」「浴室
の設備、広さ」「台所の設備、広さ」
「交通・生活利便性の高い立地」「職
場からの距離」「交通の利便性」
などが続きます。



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

一方、入居を決めた賃貸住宅の情報の収集は、「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。インターネットで探す割合が年々高まっています。物件に関する情報収集の方法は、ほぼ5年間変わっていません。

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定着しているようです。

そのために、オンラインでの重要事項説明、VR(仮想現実)、AR(拡張現実)ツールを活用した物件内見、電子署名等を活用した電子契約などはまだ限定的なようです。

平均築後年数は17.5年
「平成27年以降」が全体の約34%

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34%を占め、「平成17～26年」が13.6%、「平成7～16年」が14.5%、「昭和60～平成6年」が17%で、平均築後年数は17.5年。過去5年の平均は16.38年となっています。

※家賃、敷金・保証金等の動向については、2面で取り上げています。

この夏ネット革命!!
ALL Renewal

第一弾 公式Instagram

第二弾 公式HP

第三弾 賃貸専門HP

第四弾 タウンコートHP

Youtube も開設?
奈良塾が世界に解禁!?

「簡単に情報が見つけれ、時代とともにNKが進化していることが分かっていただけるように作りました。1ページ1ページに私の魂が宿ってます!」

ホームページ担当者



NKコンサルティング株式会社
■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

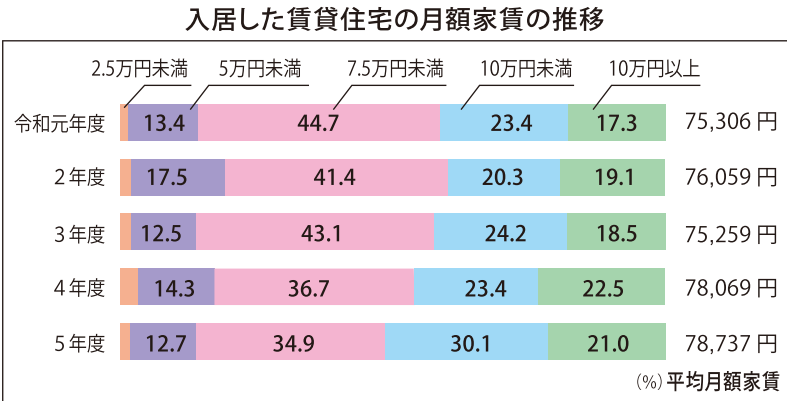
〒272-0034 千葉県市川市市川1-7-6 愛愛ビル3階
TEL.047-307-9188

NKハウジング株式会社
■宅地建物取引業/東京都知事(1)第108920号
■賃貸住宅管理業/国土交通大臣(2)第5236号

〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-21-4 神田NKビル5階
TEL.047-307-9192

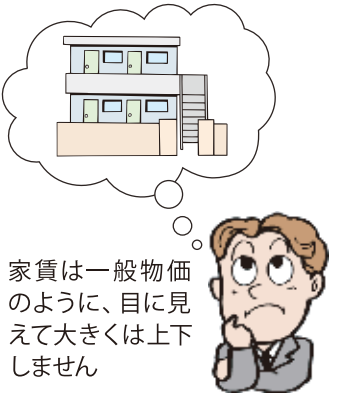
市場では横ばい・微増からやや高値傾向

令和5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。賃貸市場が落ち着いていることから大きな変化もなく推移している賃料の傾向が読み取れます。



※出典：国土交通省 令和5年度『住宅市場動向調査報告書』より

報告書によると、三大都市圏を中心とした全国の賃貸住宅へ住み替えた家賃の月額平均は、7万8737円。前年度比668円増と、わずかにアップしており、過去5年で最も高くなっています。ちなみに首都圏の平均は8万3506円、中京圏が6万9068円となっています。もう少し詳しく見ると、家賃月額の内訳は、2・5万円未満が全体の1・3%で、2・5万円～5万円未満が12・7%、5万円～7・5万円未満が34・9%、7・5万円～10万円未満が30・1%、10万円以上が21・0%と、10万円以上が21%といたった割合です。ボリュームゾーンの5万円～10万円が全体の65%を占めています。



ただ、家賃の傾向は地域性が強く、首都圏と近畿圏を比べてもおよそ1万円の差があります。全体として見れば、市場では横ばい・微増からやや高値傾向が見られるようです。

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」の合計が約50%で、「あまり負担感がない」と「全く負担感がない」の合計は約43%。共益費の平均は月額4614円で、前年度比約5%のマイナスとなっています。

敷金・保証金の月数は1～2カ月が約9割

敷金・保証金について、この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52%。その月数は「1カ月ちょうど」が約63%、「2カ月ちょうど」が約20%、「1カ月超2カ月未満」が約5%で、1～2カ月の合計が約88%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約38%で、月数は「1カ月ちょうど」が約76%と最も多く、「2カ月ちょうど」が約12%、「1カ月超2カ月未満」約6%と、過去5年間を見ても1カ月ちょうどなどの割合が多く、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31%と最も多く、次いで400万円～600万円未満が約27%。平均世帯年収は492万円となっています。

ちょっと一服

景気の実態を肌で感じ取ることは難しいものです。政府やシンクタンクが公表する様々な景気動向指数を見ても、日々の業務の実情との差異を実感します。

それでも国内景気は、旺盛なインバウンド需要や猛暑が寄与するかとたちで、回復基調が続いています。今後の景気は、株式市場や為替など金融市場の推移によって左右されるでしょう。

9月の声を聞きますと、さすがに秋風が吹き始めて、朝晩幾分なりとも心地よくなり、夏の暑さに弱った体を労わりながら「秋の賃貸商

9月に入って賑わい見せる賃貸市場 部屋選びにも真剣な注文

戦」の準備を進めたいと思います。お盆明けから始まった部屋探しの動きも9月に入れば俄然賑わってきます。

年々お客様も嗜好をはっきりされる傾向が強まり、お部屋を選ぶ際にも、中途半端な妥協は避けられます。細部にわたってのこだわりが結構強いのを実感します。

とくに、設備関連では、希望事項がはっきりしていて、賃料など現実の条件を前に、部屋選びにも真剣な注文が飛んできます。



「オートロック」「駐車場」「洗面所独立」「温水洗浄便座」「追い焚き機能」「防犯カメラ」。

これらは、今年上半年に前年と比較して問い合わせが増えたもので、今日の賃貸ユーザーの要望がストレートに表れています。

こうした問い合わせの「要望項目」を参考に、予算と希望事項を絞り込んでいくのですが、お客様は常にベストのサービスを求めています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス インターネット活用の最新事情 店頭での対面仲介スタイルもまだまだ健在

「電子契約」までの利用客はまだ限定的

今やお気に入りの賃貸住宅を探すのに、インターネット等の活用は避けて通れません。「令和5年度住宅市場動向調査報告書」でも、「インターネットを通じての情報収集」が7割近く

するユーザーが年々増えているのですが、「インターネットを通じた問い合わせ、説明会・内見等の申込み」のほか、「オンラインでの重要事項説明」「電子署名等を活用した電子契約」まで利用する割合はまだ限定されています。

を占めています。

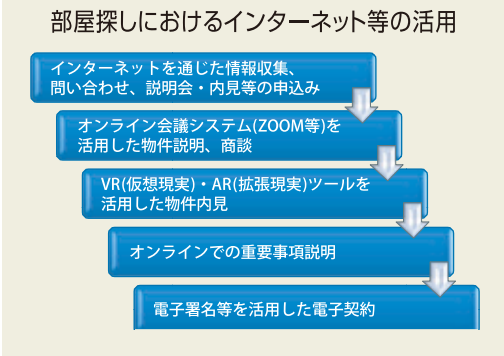
そんな中、報告書はインターネット利用の側面を紹介しています。



調査報告書によると、物件を探すのにインターネットを活用

インターネットを通じて、物件を探し、ネットで問い合わせ、説明会・内見等を申し込み、その後の重要事項説明を経て、契約を完結するのにはもう少し先になるようです。

中には、こうしたインターネットをほとんど活用しない層も



を行うIT重視の導入が始まって7年が経ち、賃貸現場のIT化が加速。契約のオンライン化が着実に進んでいます。

ご存じの通り、ネット環境を無視して仲介業務はもとより、

見られ、不動産会社の店頭で対面しながら条件を詰めていく仲介スタイルもまだまだ健在です。

といっても、スマートフォン・パソコンやテレビの端末を利用して、対面と同様に説明・質疑応答

日々の賃貸経営に支障が生じるほど影響力を増しています。

入居者がほしい設備に、インターネットの「Wi-Fi/接続料無料」が上位にあるのはよく知られています。

このようにインターネットを軸とするIoT(モノのインターネット)やIoT化の広がりが、賃貸住宅の住み方はもとより、経営のあり方をも大きく変えようとしています。

「要望項目」を参考に、予算と希望事項を絞り込んでいきます

一方、設備編では、1位が「インターネット接続料無料」で、2位は「宅配ボックス」、3位は「モニタ付インタホン」。

4位から10位は次の通りです。「通信速度の速いインターネット環境(光ファイバーなど)」

情報パック



『2024年上半期 問合せが増えた条件・設備～賃貸編～』ランキング

やはり、部屋探しは家賃の安さを重視 設備編の1位は「インターネット接続料無料」

不動産情報サービスのアットホーム(株)が、このほど集計した「不動産のプロに聞いた!『2024年上半期 問合せが増えた条件・設備～賃貸編～』ランキング」の結果を見てみると、求められている賃貸ニーズがよく分かります。

入居希望者が部屋を探すにおいて、賃貸住宅に対し、何を望んでいるか、といった要望が「条件」と「設備」のランキング内容に表れています。

それによると、条件編については、「毎月の家賃を下げたい」が1位となっており、2位が「転勤のため引っ越したい」、3位が「通学先・通勤先の近くに引っ越したい」となっています。

