





「平成29年度住宅市場動向調査」に見る賃料動向

家賃、敷金、礼金等ほぼ横ばい傾向

国土交通省が発表した「住宅市場動向調査報告書」の平成29年度版から、家賃や敷金・保証金等の動向をピックアップしてみました。賃貸住宅の賃料の一つの傾向が表れています。



賃貸住宅の賃料は地域の相場（価格帯）によって決定されることが多く、同一地域内であっても道路一本奥に入ったり、角地、日当たりなど条件が異なれば違ってきます。この調査報告書は、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。

調査によりますと、入居した賃貸住宅の家賃ですが、月額の平均は7万3639円。月額家賃の内訳を見ると、7・5万円未満が全体の半分近い42%で、5万円未満が約17%、10万円未満が約25%、10万円以上が15%。過去5年間大きな変化はなく、ほぼ横ばい傾向ですが、それでも5年前と比較すると、7・5

万円未満、10万円未満がわずかながらも増えており、5万円未満、10万円以上が減少しています。あくまでも全国平均で、間取り・築年数等の比較ができませんので概要として捉えてください。

また、共益費の平均は月498円で、この3年間ほぼ同じで、家賃についても非常に負担感があると、少し負担感があるの合計が約63%で、昨年よりやや上昇しています。

敷金・保証金があった世帯は全体の約61%

敷金・保証金についても、ここ3年ほとんど大きな変化はなく、敷金・保証金があったという世帯は全体の約61%で、その月数は「1カ月ちようど」が約53%、「2カ月ちようど」が29%となっています。1・2カ月の合計が8割強ですから、このラインが主流を占めています。礼金については、礼金があったという世帯は41%で、月数は「1カ月ちようど」が約66%と



最も多く、2カ月ちようどが約21%となっています。過去5年間を見ても1カ月ちようどの割合が最も多く、1・2カ月合わせて91%で、1・2カ月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部分を取り上げてみました。あくまでも全国3大都市圏における平均的なデータです。

なお、賃貸住宅入居世帯の世帯年収は、4百万円未満の世帯が約39%と最も多く、次いで4百万・6百万円未満が約27%。平均世帯年収は462万円となっています。

物件が評価される核心部分

秋の商戦までに少し間がありますので、建物の魅力アップに「外構」を今一度、チェックしてみたいかがでしょうか。

賃貸住宅が選ばれる決め手は、家賃、立地・最寄り交通機関、設

賃貸経営ワンポイントアドバイス

入居者目線で「外構」周りをチェック 不用なものを徹底して取り除くこと

備内容にあることはよく知られています。この3点とはまた違って、物件が評価される核心とな



「外構」です。外構は門、塀、柵、垣根、植栽のほか、駐車場、ゴミ

帰ってくる時に、建物の門扉をくぐり、アプローチや廊下を通ってわが部屋と行き来します。

その時の入居者の目線と気持ちに尊重することも賃貸経営上、大事なことでないかと思われま。つまり、見た目が清々しく、気分が和み、心地よい状態

ないでしょうか。

その上で植栽やシンボルツリーなどを一工夫すれば、好感度の高いイメージが生み出されま。要は、外構は景観を決定するものであり、それは常に入居者目線を忘れないことに



であれば、評価はグーンと上がるはずで。

そこで外構のあり方を考えるのは、人が気持ちよく快適に暮らすのに不必要と思われるものを敷地内に置かないことに通じるのでは

繋がることだと思います。

敷地も補修の予算も限られている中、外構のイメージアップにどのような手を打つかですが、清掃にもつながること、まず敷地や廊下など目につく場所の不用なものを徹底して取り除くこと、そして壊れたり、塗料のはげた箇所を補修することです。

で、見栄えが大幅違ってきます。経費をかけることなく、入居者目線で外構・周りを点検していただく。



情報パック

定期借家制度」最新事情

「定期借家制度を利用した借家」の比率は2.3% 制度がスタートして18年が経過するも伸び悩む

施行されて20年近くになる契約期間の満了により更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了する制度「定期借家制度」の運用概要が明らかになりました。

国交省が発表した「平成29年度住宅市場動向調査」で、定期借家制度の利用者が意外に少ないのが分かりました。それによりますと、賃貸契約の種類は97.5%が普通借家契約。「定期借家制度を利用した借家」の比率は2.3%と、5年前に比べて約半分で、通常の普通借家契約が大半となっています。



また、定期借家制度の認知については、三大都市圏の平均で「知ってい

る」という人は17.2%、「名前だけ知っている」という人は18.5%。知らないが64.2%で、知っている・名前だけは知っているの合計が35.7%と、知名度としては4割を切っています。

不確実性を排除するために創設された契約形態

定期借家契約は、従来型の借家契約が持つ、貸した建物が返らない、家賃を改定できない、解約にも正当事由と立退き料がいるがどのくらいかかるか分からないといった不確実性を排除するために創設された契約形態で、賃貸市場の活性化に期待が持たれていたのですが、スタートして18年を経過しますが、意外と伸び悩んでいる感じです。



また、不動産総合情報サービスのアットホームがまとめた、平成29年度1年間に成約した首都圏における居住用賃貸の定期借家物件数は、前年度比8.5%増の6,585件。同年度の普通借家契約が22万3,162件ですから、全体の3%にも満たない割合です。

その内訳は、マンションが成約全体の6割近くを占め、次いでアパートとなっています。エリア別に見ると、東京23区と神奈川県に集中し、東京23区が全体の53.2%、神奈川県で22.2%となっています。

ちよつと一服



帝国データバンク(TDB)が発表した、5月調査の「TDB景気動向調査(全国)」の結果によりますと、5月の景気DIは前月比0・4ポイント減の49・4となり、2カ月連続で悪化した、といひます。日本経済を取り巻く環境に不透明感が増す中、国内景気は原油価格上昇が企業や個人のコスト負担増を招いたことが響き、足踏み状態が続いた、といひます。

景気動向とともに不動産市況の行方に目が離せません

景気動向とともに不動産市況の行方に目が離せません。ところで、今月号は国土交通省から公表された平成29年度版の「住宅市場動向調査」結果のデータを中心に、現在の賃貸住宅市場の概況をまとめました。

