





家賃収入を増やすため募集条件を有効に活かす

入居率を高めて年間の売上げを確保

賃貸経営の大本である家賃に関する話題をまとめてみました。家賃の傾向などを統計的にまとめたデータはほとんどありません。しかも公的なものとなると、ごくわずかに限られます。



周辺地域の不動産市場を的確に把握し、入居率を少しでも高めま

賃貸住宅市場における家賃の動向を知ろうと思えば、インターネットの検索サイトを見れば一目瞭然です。物件案内・広告には、必ず入居条件として賃料が掲載されており、地域における物件の賃料は、大半がオープン状態で、手に取るように分かります。こうしたオープン化されている賃料が市場の「相場観」を形成しています。

ただ、マクロ的に全体の傾向を知るには、やはり公的なデータが参考になります。国土交通省から年1回公表される「住宅市場動向調査」の平成29年度版によりますと、入居した賃貸住宅の家賃の月額の平均は7万3639円で、月額家賃の内訳では、7.5万円未



フリーレント等の条件を有効に活用 住宅確保要配慮者の入居に積極的姿勢

満が全体の半分近い42%、5万円未満が約17%、10万円未満が約25%、10万円以上が15%となっています。

過去5年間の調査結果に大きな変化はなく、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。

あくまでも全国の平均で、間取り・築年数等の比較ができないのが概要として捉えてください。住宅確保要配慮者に積極的姿勢を打ち出すことがポイント

また、全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)と全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)が、「現在一人暮らしをしている方」と「今後一人暮らしをしたい、予定がある方」の二つの層の18歳以上の男女を対象に実施した「一人暮らしに関する意識調査」(平成29年度)結果によると、現在住んでいる賃貸住宅の平均家賃は「約6万円」。「4万~6万円」の家賃の家に住んでいる人が半数を超え、今までの調査結果と比べて「6万円台~10万円以上」の構成比が高くなっています。

ところで、家賃収入を増すための方法として考えられるのは、やはり入居率を高めて、年間トータルの売上げを確保することが第一です。そのために敷金、礼金、フリーレント等の条件を有効に活かし、さらには高齢者、外国人、障がいのある方など、住宅確保要配慮者の入居に積極的姿勢を打ち出すことがポイントではないでしょうか。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

お客様あつての賃貸経営を忘れずに入居者の「困った」ことに真摯に対応

重要事項は懸案マターとなりがち 少し耳の痛い話ですが、賃貸住宅入居者が「困った」ことを取り上げてみます。インターネット上に入居者の要望等が数多く見られますが、公的機関がまとめた声などを見ていきたい

賃貸住宅入居世帯の約35%は、賃貸住宅に関して困った経験を有している」とあります。「困った経験」の内容は、契約時の「敷金・礼金などの金銭負担」が最も多く、次いで「連帯保証人の確保」「印鑑証明などの必要書類の手配」となっています

住宅関連の相談件数を見ると、今年6月末現在の相談件数は2776件となっています。相談の事例として、次のような内容が同センターのホームページに掲載されています。「賃貸アパート

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年度版の中に、「賃貸住宅に関して困った経験はありますか」について、「民間

す。また、入居時には「近隣住民の迷惑行為」といった声もあります。次に、国民生活センターと全

を退去したら、1Kの部屋なのに高額の原状回復費用を請求された。請求通り払わなければいけないか」「賃貸マンションの退去に伴う原状回復費用のうち、ハウスクリーニング代の支払いに納得

は法律の遵守が求められていますので、皆様に十分に説明して、理解していただくことに努めて参る所存です。

がいかない。支払わなくてはならないか」「賃貸アパートを退去したが、原状回復費用が相場より高いと思う。減額を求められるか」。やはりお客様あつての賃貸経営であり、ビジネスですから、私どもとしてもこうしたご批判、ご要望に真摯に耳を傾けることが必要ではないかと考えております。ただ、契約事項に



情報パック

LGBT当事者と不動産オーナーの意識調査結果

住まい探しで「居心地の悪さを感じた経験がある」方は「賃貸住宅探し」で約29%

住まいとLGBTに関する調査結果がリクルート住まいカンパニーからこのほど発表されました。LGBTとは、Lがレズビアン、Gがゲイ、Bがバイセクシュアル、Tがトランスジェンダーの頭文字から作られた言葉で、性的少数者の総称として用いられています。

LGBT当事者と不動産オーナーを対象に実施した、SUUMO『LGBTの住まい・暮らし実態調査2018』と『不動産オーナーのLGBTに対する意識調査2018』結果に、LGBT当事者と不動産オーナーの声がまとめられています。LGBT当事者の声として、自身の

セクシュアリティをカミングアウトした経験があると答えた割合は54.1%で、集団生活の中で偏見や差別的言動の経験は「ゲイ」が55.1%、「レズビアン」が48.1%となっています。そして住まい探しで、困ったことや居心地の悪さを感じた経験があるのは、「賃貸住宅探し」が28.7%、「住宅購入」が31.1%です。

「LGBT」という言葉を知っている不動産オーナーは79.4%

一方、不動産オーナーの意識調査では、オーナーのLGBTという言葉の認知度は79.4%。年代別の認知度では、30代オーナーが89.1%と最も高く、年代が上がるにつれて認知度が低くなる傾向を見せ、男性同性カッ



プルの入居を断った経験があるオーナーは8.3%、女性同性カップルの入居を断った経験があるオーナーは5.7%となっています。

また、男性同士の同性カップルの入居希望に対して「とくに気にせず入居を許可する」という回答は36.7%で、女性同士の同性カップルの入居希望に対して「とくに気にせず入居を許可する」という回答は39.3%。

なお、LGBTを「応援したい」というオーナーは37%です。

ちよつと一服



話題を集めた民泊事業が今年6月、本格的にスタートしました。そこで国土交通省の観光庁は、住宅宿泊仲介業者37社に対し、6月15日時点の住宅宿泊事業法の施行日における取扱い物件について、適法性の確認を調査した結果をこのほど発表しました。それによりますと、37社の取扱い物件数の合計は2万4938件。うち、適法物件は1万9680件、適法と確認できなかった物件は4916件と、全体の約2割を不適格物件が占めているのが分かりました。同行は仲介業者者に対して、適法と確認できなかった

今年も残すところ2ヵ月ほど景気の動きに目が離せません

話題を集めた民泊事業が今年6月、本格的にスタートしました。そこで国土交通省の観光庁は、住宅宿泊仲介業者37社に対し、6月15日時点の住宅宿泊事業法の施行日における取扱い物件について、適法性の確認を調査した結果をこのほど発表しました。それによりますと、37社の取扱い物件数の合計は2万4938件。うち、適法物件は1万9680件、適法と確認できなかった物件は4916件と、全体の約2割を不適格物件が占めているのが分かりました。同行は仲介業者者に対して、適法と確認できなかった

