



「平成30年度住宅市場動向調査報告書」に見る入居者像

家賃、立地、部屋の広さの3点に集約

「住宅市場動向調査報告書」の平成30年度版がこのほど、国土交通省から発表されました。住宅白書といわれるこの調査結果から、賃貸住宅入居者の今日の平均像が読み取れます。



設備は間取り・部屋数・広さ・台所設備・浴室設備・住宅デザインに代表

首都圏、近畿圏、中部圏を中心に実施されたこの調査は、賃貸住宅市場の全体的な傾向を理解するのに参考になります。

その調査によりますと、「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、全体の50%を占め、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」が約40%と、賃貸物件を探す窓口は専門の不動産会社やインターネットが主流は不動産業者とインターネットのようです。



市場では、信頼できる不動産会社の窓口で、入念に説明を受けた上、契約されています

やはり家賃、立地・環境、部屋の広さ・設備の3点に集約されていることがよく分かります。その上で、「信頼できる不動産業者」の的確なアドバイスで契約されているのが市場の実態といえそうです。

また、物件に関する情報収集の方法として「不動産業者」が約50%、次いで「インターネット」が約40%と、賃貸物件を探す窓口は専門の不動産会社やインターネットが主流は不動産業者とインターネットのようです。

対面して物件を理解し、納得した上で契約を結び

インターネット、スマホのソーシャルネットワークサービ

すがこれだけ普及しても、人が対面して物件を詳細に吟味し、納得した上で契約を結んでいるのがよく分かります。賃貸市場において、部屋を探す基本は入念に説明を受けた上、信頼できる不動産会社の窓口で契約するスタイルがベースとなっているようです。

次に、賃貸住宅を選ぶ際に重視した設備は「間取り・部屋数が適当」「住宅の広さが十分」「住宅のデザインが気に入った」「浴室の設備・広さが十分」「台所の設備・広さが十分」などで、ここ5年間の上位5項目です。

ところで、賃貸住宅の建築時期(築年数)は、「平成27年以降」が約25%、「平成17～26年」が約16%、「平成7～16年」が約17%、「昭和60～平成6年」が約20%、「昭和50～59年」が約7%。平均築後年数は17.2年で、およそ新築～築4～5年ものが全体の4分の1程度を占め、賃貸市場は新築～築40余年の物件で構成されているのが分かります。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

重要事項説明の徹底で「心理的瑕疵物件」のオープン化進み、隠すことなく紹介

殺や他殺といった事件の後、事故物件化すれば入居者募集に苦戦して、借り手が遠のき、経営に悪影響を及ぼし、取り壊しを余儀なくされるというところも起



が働いて、心理的瑕疵物件の烙印が付きかねません。「心理的瑕疵(しんりてきかし)」の賃貸物件についてテレビやインターネットで取り上げられる事例が見られます。中には恐怖の入居体験談と題する話が掲載されています。

賃貸経営は、様々な方の入居が続くことから、事件・事故と逃げられないところもあるのですが、事件・事故が引き金となって心理的に徐々に影響を及ぼすのがこたえるわけです。中でも人の死が関わってくると悲惨な局面でなくとも忌み嫌う心理



「重要な事実」を告げなかったために、後になって不利益が出た場合、告知義務違反に問われかねません。消費者保護の徹底でもありません。

る思いで、隠すことなく紹介されています。そして、なぜ「心理的瑕疵物件」と呼ぶのか詳細な理由まで説明されています。

従来、事件・事故物件があったとしてもやや明確さに欠ける説明です。

アパート・マンションの総合コンサルティング

不動産や税金のこと、お気軽に何でもご相談ください

エストハウジングだからできる安心充実「10のコト」

- 1 空部屋の入居者さんを紹介してほしい
2 新居・自宅を購入したい
3 もう1棟物件を購入したい
4 いくらで売れるか査定してほしい
5 物件の買換えを検討したい
6 相続や法律の事も合わせて相談したい
7 修繕の相談にのってもらいたい
8 隣地境界線や道路境界線が分からない
9 所有している物件が遠方で困っている
10 専門の税理士さんを紹介してほしい

★スタッフ一同一生懸命頑張ります!お気軽にお問い合わせください

「エステートピア松隆」

月間賃料 36,3万円 x12カ月 = 435,6万円 (満室時想定年収) 満室時利回り 10.1%



<物件概要>

- ◆1Kx8戸・2DKx1戸・合計9戸
◆洋室は7帖の広さです
現在全室賃貸中(令和元年6月1日)
◆駐車場4台分有り ◆屋根付き駐輪場
◆土地330㎡の広さ
★★お薦めポイント★★
南西の角地に付き、日照良好です
資産の組み換え・買い替えご相談ください



\*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。

(株)エストハウジング

埼玉県知事免許(6)第17284号 〒333-0801 川口市東川口3-1-4

048-290-3100

048-290-3101

投資用1棟アパート

価格 4,280万円

Table with 2 columns: Item and Value. Includes location (JR川越線「日進駅」徒歩15分), construction (木造スレート葺2階建), completion (平成3年5月築), and other details.

備考
○角地
○南側公道4m・西側位置指定道路4mに面す
○南側道路は、セットバック要約2.4m
○公営水道・本下水・プロパンガス
○現況にてのお引渡しとなります
○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

定休日:毎週水曜日・第1・第3火曜日
■取引態様:媒介
http://www.est-21.com

(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。