

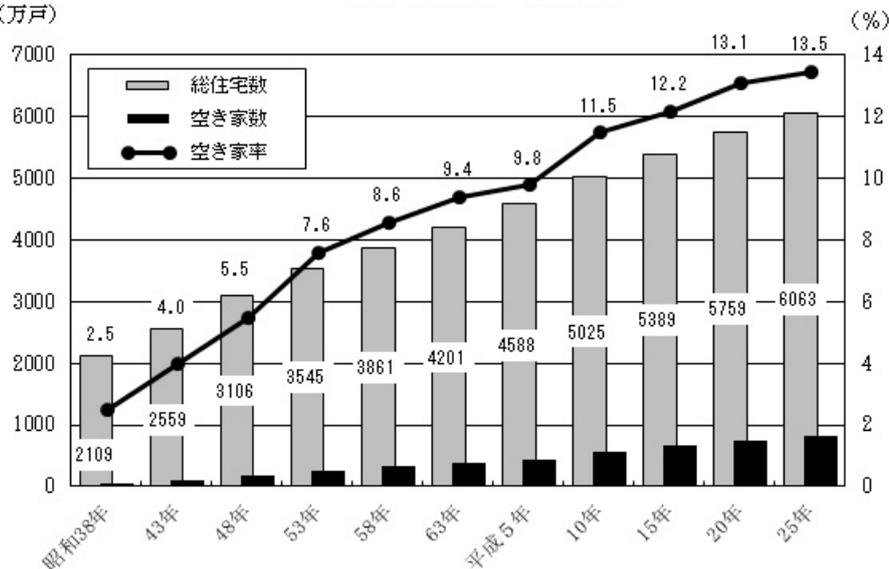


平成 25 年住宅・土地統計調査

総務省統計局はこの度、平成 25 年住宅・土地統計調査を発表しました。

住宅・土地統計調査は 5 年ごとに実施されており、その調査の目的は住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする事です。今回はその中の一部をご紹介します。

総住宅数、空き家数及び空家率の推移 <全国> (昭和 38 年～平成 25 年)



まず、総住宅数は 6063 万戸と、5 年前に比べ 305 万戸 (5.3%) 増加。空き家数は 820 万戸と 5 年前と比べ 63 万戸 (8.3%) 増加。総住宅数の 13.5% が空き家となりこの空室率は 0.4% 上昇し 過去最高の数値となっています。少子高齢化による人口減少の時代にもかかわらず、住宅の建築が増え続けていることが空家増加の一つの要因です。

総住宅数のうち持家の総数は 3,223 万戸と (192 万戸増) 6.3% 増。民営の借家は 1,454 万戸 (118 万戸増) 8.8% 増となっており、持家、民営借家が増加したことで、住宅全体の数も増加しています。特に民営の借家は相続税の控除額削減に伴う土地の有効活用等もあり、大幅な増加となりました。

空き家のうち賃貸用の住宅が 429 万戸 (20 万戸増加) と全体の 52.4% を占め、空家率は 29.5% となりました。(「民営の借家」に占める「賃貸用の住宅」の割合で計算)

また、共同住宅数は 2209 万戸で、5 年前と比べ 141 万戸 (6.8%) 増加し、住宅全体に占める割合についても 42.4% と 5 年前に比べ 0.7 ポイント上昇しています。

賃貸用の住宅や共同住宅が増え続けているという事は賃貸物件のオーナー様からすると競合となる物件が増え続けているという事になります。競合が増え続ける中で重要になってくることは、他の物件との差別化です。賃料や礼金・フリーレント等の募集条件の見直しや、ニーズに合ったリフォーム・設備投資が避けられないのも事実です。一方、弊社がかねてよりご提案している「カスタマイズ賃貸」も注目が高まっています。壁の素材や色を好きなものに変えたり、壁に棚板やフックハンガーを取り付ける等の自由度をお客様へ提供するお部屋の貸し方です。これらは最近、国土交通省も「DIY 型賃貸」として推奨しております。DIY は「DO IT YOURSELF」の略で文字の通り、借主が好みのカスタマイズやリフォームができ、持ち家感覚で住めるというものです。その他、「NPO 法人モクチン企画」と共同した木造アパートの再生プロジェクト、明治大学理工学部建築学科の園田真理子教授の研究室との産学による段ボール家具によるコーディネートなどの工夫により物件を魅力的にするお手伝いをさせて頂いております。

借主負担のDIY契約で自由度を上げる

持ち家を購入しての住み替えは、賃貸住宅を退去する大きな理由のひとつです。右のデータは今年6月リクルート住まいのカンパニーが発表した「賃貸から持ち家へ住み替えたい理由」をまとめたものです（「賃貸検討者動向調査2014」を基にしています）。この調査は賃貸住宅からの退去の理由を賃貸住宅と分譲住宅の建物自体にフォーカスを当てており、純粋にハードの面からの比較ができるものとなっています。

上位に挙げたのは、「好みの間取り・広さが手に入る」「防音遮音性に優れている」「設備選択、リフォームが自由ができる」「断熱・気密性がしっかりしている」。主に【自由度】と【基本性能】の差が住み替えの要因となっているようです。

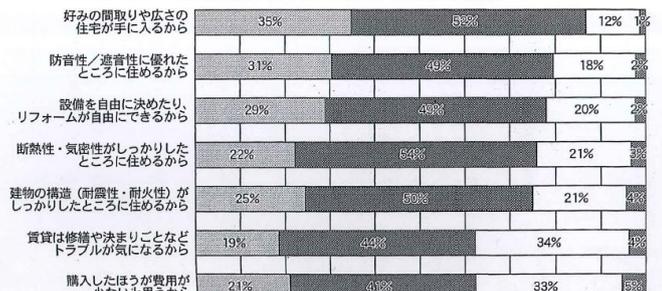
【自由度】に関して注目したいのは、国土交通省が、

今年3月に紹介した「借主負担DIY型」の賃貸借契約。これは、貸主は入居前及び入居中の修繕義務を負わないかわりに借主が貸主の承諾の範囲内で自己負担でリフォーム、修繕を行ない、さらに退去時に原状回復義務を負わないというものです。メリットとしては借主にとってはお部屋の利用の仕方の自由度が上がり、貸主は修繕費を軽減できる。

「借主負担DIY型」契約はまだ認知度が9%と低いですが賃貸ユーザーの47%が利用したいと回答しています。入居者の自由度に対するニーズは今後も高まっていくものと考えられます。入居者は自分で選んで決めた仕様のお部屋に愛着がわき、満足度が上がり長く住み続けたいと考えます。少しでも入居期間が長くなれば、オーナー様にとっても空室リスクが軽減されるのではないのでしょうか。当社もこの「借主負担DIY型」(カスタマイズ賃貸)を早くから導入し、限られた不動産業者が参加できる【カスタマイズ賃貸専門サイト】に物件を掲載しています。設備・仕様が古く修繕費がかさむ傾向にある物件においては十分に導入する価値があるのではないのでしょうか。

(引用 全国賃貸住宅新聞 2014.7.22号) 営業 黒河内

賃貸から持ち家へ住み替えたい理由
(持ち家志向者のみ/各項目ごとに単一回答)



□とも当てはまる ■やや当てはまる □あまり当てはまらない ■まったく当てはまらない

※リクルート住まいカンパニー調べ(2014年4月)

※調査対象: 東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県在住の賃貸住宅在住者(一戸建ては除く)

～賃貸借契約に関する取り組み～

賃貸経営は信用ビジネスです。入居者が決まっても、「どういう基準で決まったの?」「ちゃんと家賃が毎月入ってくるかしら・・・?」とオーナー様が疑問に思ったり、不安に思ったりということは多少なりとも感じたことがあるのではないのでしょうか。申込みを受けた入居希望者を実際に入居させるか否かを判断するにあたっては、入居者の調査・審査を行わなければなりません。

当社は、オーナー様の大切な資産をおまかせ頂いております。少しでも長くお住まい頂きながら、オーナー様にとっても、それが安心頂ける契約になることが、当社の大きな責任と使命と感じております。

★当社の取り組みとところがけていること★

入居審査に関しては、明確な一定の基準を設けており、勤務先や勤続年数・収入額や連帯保証人等、客観的な側面から審査をすることもさることながら、「申込の経緯」も重要な項目ととらえております。

不審な点や違和感がないか等にも目を向けながら、総合的に判断し、入居希望者がこの基準に明らかに外れる、またはあらゆる策を講じても不安要素が払しょくできない等があった場合は、入居を見合わせていただくことも時にはあります。なぜなら、リスクの高い入居者を抱えてしまうことは、家賃が遅れる・払えないという不安定な状況や、すでにいる優良な入居者が退去してしまうリスク等も想定できるからなのです。

晴れてご入居いただく際も「わかりやすい契約内容の説明」「使用細則やゴミ出しのルール」等、丁寧にご説明することそして、理解いただくことにより、意思の疎通も図りながら、コミュニケーションがとりやすい環境を構築し、結果としてトラブルが発生しにくくなるように取り組んでおります。

また入居後についても、家賃の支払の遅れなどが発生した場合には、迅速な対応と「時には優しく」「時には厳しく」と状況に応じて、入居者教育は信頼関係を築くことを重視したうえで行なっております。

業務管理課 山口

お届けしたのは・・・



営業
高橋 宏幸

出身: 神奈川県
趣味: 読書
ひと言: お客様一人ひとりのご要望にお応えできるよう誠意を持ってお手伝いさせていただきます。



営業
黒河内 貴光

出身地: 横浜市
オーナー様に有益な情報を提供できるよう心がけます。



業務管理課
山口 圭子

出身: 東京都大田区
趣味: 海や山でスポーツ!
一人でも多くのオーナー様や入居者の方々とお話できることが楽しく勉強になります