

平成 17 年 7 月 平成 16 年度住宅市場動向調査（国交省実施）の結果が発表されました。賃貸住宅編の回答者は、首都圏、中京圏、近畿圏で 15 年 4 月から 1 年 3 月末日に民間賃貸住宅に入居した 772 人。（首都圏は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。中京圏は岐阜県、愛知県、三重県。近畿圏は京都府、大阪府、兵庫県）市川を中心としたエリアにお役立てる統計を抜粋しました。

<< 以下、賃貸住宅編の調査の主要な結果です。 >>

1. 入居当時の世帯主の年齢

(1) 20 歳未満	3.2%
(2) 20 代	37.7%
(3) 30 代	33.9%
(4) 40 代	12.9%
(5) 50 代	6.9%
(6) 60 代以上	5.4%

2. 賃貸借契約の種類

(1) 通常の借家契約	95.7%
(2) 定期借家契約	3.9%
(3) 無回答	0.4%

3. 入居した住宅を見つけた方法

(1) 不動産業者に訪問	67.6%
(2) 知人等の紹介で	15.0%
(3) 住宅情報誌で	9.8%
(4) インターネットで	7.4%
(5) 新聞等の折込広告で	3.6%
(6) 勤務先で	2.6%
(7) その他	4.1%
(8) 無回答	0.1%

4. 今回の住宅に決めた理由

(1) 家賃が適切だった	55.7%
(2) 立地環境が良かった	48.2%
(3) デザイン・広さ・設備が良い	40.5%
(4) 昔から住んでいる地域だった	11.1%
(5) 家族と同居、近くに居住	10.6%
(6) 信頼できる不動産業者だった	10.5%
(7) 一戸建てだった	5.8%
(8) その他	9.3%
(9) 無回答	0.4%

5. 「4(3)」で「デザイン・広さ・設備が良い」と回答した人の具体的な理由

(1) 間取り・部屋数が適切だった	67.4%
(2) 住宅の広さが十分だった	49.2%
(3) 住宅のデザインが気に入った	23.6%
(4) 浴室の設備・広さが十分	20.8%
(5) 台所の設備・広さが十分	13.4%
(6) 火災・地震・水害の安全性が高い	5.1%
(7) 高齢者等への配慮が良い	3.8%
(8) 高气密・高断熱住宅だった	3.8%
(9) 無回答	1.3%

6.直前の住宅が借家だった人の直前住宅の平均家賃

全体平均	6万8千635円
首都圏	8万4千930円
中京圏	5万6千468円
近畿圏	6万3千189円

7.入居した住宅の平均家賃

全体平均	7万7千467円
首都圏	9万6千26円
中京圏	6万5千717円
近畿圏	7万269円

8.入居した住宅の平均共益費

全体平均	3千528円
首都圏	3千276円
中京圏	3千395円
近畿圏	3千883円

9.入居した住宅の敷金・保証金の有無

全体平均	あり：83.5%	なし：9.6%
首都圏	あり：86.0%	なし：9.1%
中京圏	あり：77.2%	なし：14.2%
近畿圏	あり：87.4%	なし：5.5%

9-1.敷金・保証金の月数(全体平均)

(1) 1か月未満	0.2%
(2) 1か月丁度	13.0%
(3) 1か月超2か月未満	2.2%
(4) 2か月丁度	34.9%
(5) 2か月超3か月未満	2.6%
(6) 3か月丁度	30.1%
(7) 3か月超	16.6%
(8) 無回答	0.5%

9-2.敷金・保証金の月数(首都圏)

(1) 1か月未満	-
(2) 1か月丁度	22.5%
(3) 1か月超2か月未満	-
(4) 2か月丁度	65.6%
(5) 2か月超3か月未満	0.9%
(6) 3か月丁度	11.0%
(7) 3か月超	-
(8) 無回答	-

10.入居した住宅の礼金の有無

全体平均	あり：46.9%	なし：43.9%
首都圏	あり：66.3%	なし：27.3%
中京圏	あり：42.5%	なし：45.7%
近畿圏	あり：31.1%	なし：59.4%

10-2.礼金の月数(全体平均)

(1) 1か月未満	1.7%
(2) 1か月丁度	54.1%
(3) 1か月超2か月未満	3.9%
(4) 2か月丁度	29.6%
(5) 2か月超3か月未満	1.4%
(6) 3か月丁度	5.2%
(7) 3か月超	3.3%
(8) 無回答	0.8%

10-3.礼金の月数(首都圏)

(1) 1か月未満	1.1%
(2) 1か月丁度	46.9%
(3) 1か月超2か月未満	0.6%
(4) 2か月丁度	49.7%
(5) 2か月超3か月未満	-
(6) 3か月丁度	1.7%
(7) 3か月超	-
(8) 無回答	-

1 1 . 入居した住宅の仲介手数料の有無

全体平均	あり：59.5%	なし：29.5%
首都圏	あり：67.0%	なし：21.2%
中京圏	あり：53.1%	なし：33.9%
近畿圏	あり：57.9%	なし：33.9%

1 1 - 2 . 仲介手数料の月数 (全体平均)

(1) 1か月未満	17.2%
(2) 1か月丁度	76.0%

1 1 - 3 . 仲介手数料の月数 (首都圏)

(1) 1か月未満	10.2%
(2) 1か月丁度	87.0%

1 2 . 入居した住宅の更新手数料の有無

全体平均	あり：24.5%	なし：58.8%
首都圏	あり：56.8%	なし：25.4%
中京圏	あり：9.1%	なし：70.1%
近畿圏	あり：6.3%	なし：82.3%

設問と回答を見ると、「更新手数料」は「更新料」も含んでいると思われる。以下の月数も同じ。

1 2 - 2 . 更新手数料の月数 (全体)

(1) 1か月未満	14.3%
(2) 1か月丁度	71.4%
(3) 1か月超2か月未満	1.1%
(4) 2か月丁度	12.2%
(5) 無回答	1.1%

1 2 - 3 . 更新手数料の月数 (首都圏)

(1) 1か月未満	12.0%
(2) 1か月丁度	75.3%
(3) 1か月超2か月未満	1.3%
(4) 2か月丁度	10.7%
(5) 無回答	0.7%

1 3 . 入居した住宅のその他の費用の有無

全体平均	あり：68.0%	なし：21.6%
首都圏	あり：68.2%	なし：20.1%
中京圏	あり：57.1%	なし：34.6%
近畿圏	あり：78.7%	なし：10.2%

14. 賃貸住宅に関して困ったことの有無

全体平均	あり：35.5%	なし：59.8%
首都圏	あり：46.6%	なし：49.6%
中京圏	あり：31.9%	なし：63.8%
近畿圏	あり：27.6%	なし：66.5%

14-2. 困ったことの内容（全体）

(1) 敷金・礼金等の金銭負担	52.9%
(2) 連帯保証人の確保	22.3%
(3) 必要書類の手配	15.7%
(4) 近隣住民の迷惑行為	35.8%
(5) 家主・管理会社の対応	31.4%
(6) 契約内容の変更	5.5%
(7) 修繕費用の不明瞭な請求	24.1%
(8) 家賃、敷金の精算	18.6%
(9) 中途解約の追加金請求	1.8%

14-3. 困ったことの内容（首都圏）

(1) 敷金・礼金等の金銭負担	51.2%
(2) 連帯保証人の確保	17.9%
(3) 必要書類の手配	18.7%
(4) 近隣住民の迷惑行為	32.5%
(5) 家主・管理会社の対応	29.3%
(6) 契約内容の変更	3.3%
(7) 修繕費用の不明瞭な請求	24.4%
(8) 家賃、敷金の精算	18.7%
(9) 中途解約の追加金請求	1.6%

市川市を中心とした賃貸住宅を運営されるオーナー様の皆様へ 賃貸スマイルとしての所感

平成17年7月7日 平成16年度 住宅市場動向調査 国土交通省実施 賃貸住宅編において、オーナー様と一緒に考えたいPOINTがございます。

平成16年度の住み替えに賃料は首都圏において、12,000円増加している事。

入居者のニーズを捉えた分譲マンション並の広さある賃貸住宅の供給増。

雇用不安、出生率の低下を始めとした要因による購入希望者<賃貸志向派

などが背景に上げられます。

入居者ニーズに広さが49.2%に挙げられております。

困ったことの内容にて、敷金礼金、不明瞭な修繕費は、以前として高い事。

今回、近隣住民の迷惑行為。家主・管理会社の対応が30%を超えている事は見逃せません。

以前より国としても良好な賃貸住宅の供給を重要視しています。

現在の住宅市場としましては、生涯賃貸派と言われるニーズも強く、公団始めとした公営住宅ではまかなえきれない、多岐に渡る入居者ニーズに応えられる民間賃貸住宅の供給が求められています。

国地方公共団体によせられる苦情件数は毎年増加しております。消費者保護の観点からも、一昨年改定された「退去時の原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を始め、安心して快適に入居できる法的整備が強く進められています。

平成17年7月

当社としまして、より正しい知識、多くの情報の中から、地域のニーズを捉えた賃貸経営のアドバイスを、オーナー様と共に歩みご提案してまいります。