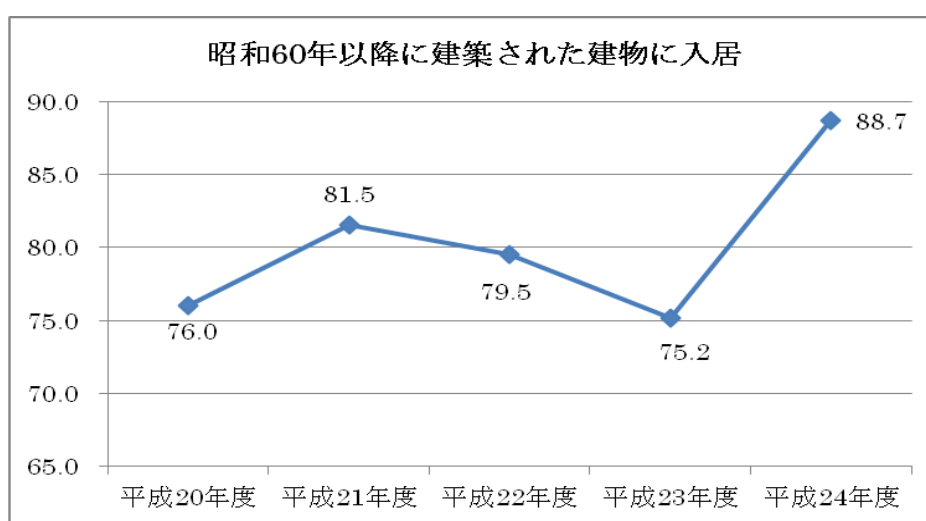


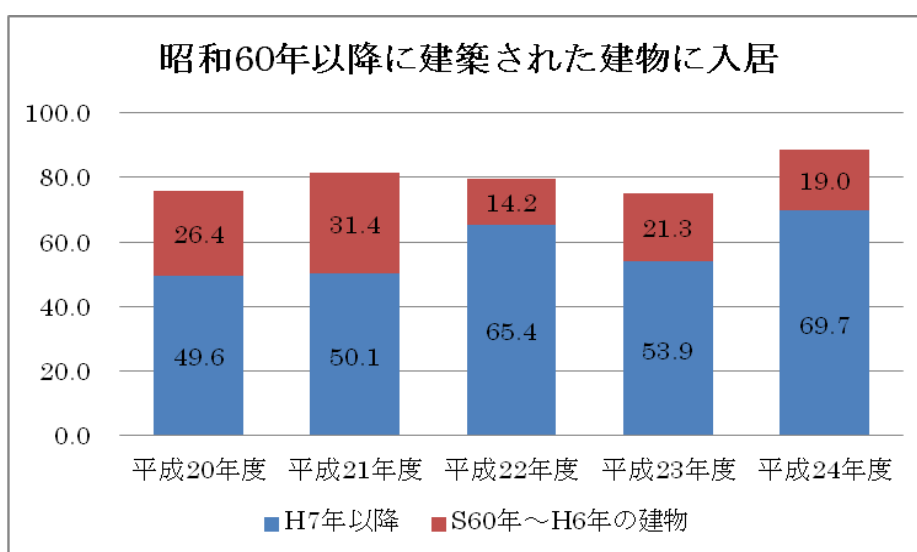
競争力のある賃貸住宅の要件とは？

賃貸住宅に入居した人が選択した物件の建設された時期は平成7年以降の建物が69.7%という高い割合になっています。

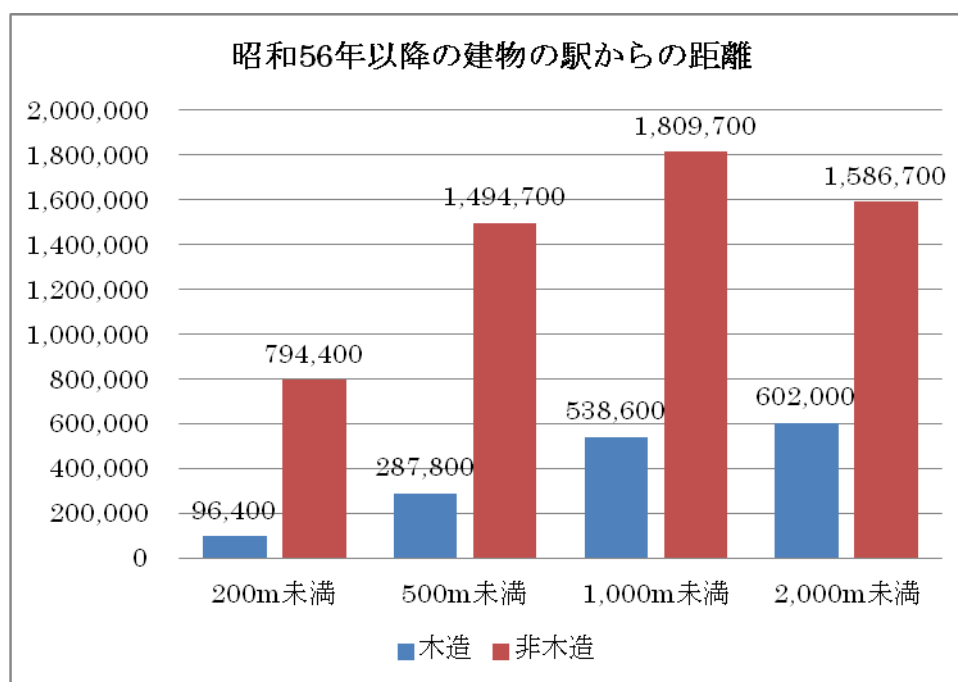
昭和60年（1985年）以降に建築された建物も含めれば実に88.7%、約9割の人が築27年以内に建設された建物を選んでいるということがわかります。一般にファンドが投資対象とする物件の購入要件として昭和56年（1981年）6月1日からの新耐震基準を満たした建物である必要がありますが、この調査から賃貸住宅の入居者は意識するしないに限らず、新耐震基準を満たした物件を選んでいることがわかります。



【上記グラフの建物建設時期の内訳】



また、昭和 56 年以降～平成 20 年 9 月までの間に駅から 1,000m 未満に建設された全国の民間賃貸住宅は 5,021,600 戸で全体の 69.6%にものぼり、駅に近い物件が多いことがわかります。昨今は鉄筋コンクリート系と比較して遮音性に劣る木造や鉄骨造の賃貸住宅はファミリー向けのタウンハウスタイプにし 2 階を同一世帯人の居住空間とするといったタイプも多くなっていますが、賃貸住宅の主流は鉄筋コンクリート系となっています。



以上のことから

- ◆ 昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けた物件であること。
- ◆ 駅から徒歩 10 分以内 (800m) であること。
- ◆ 鉄筋コンクリート系の建物であること。

といった内容を満たす必要があります。投資用の賃貸住宅であれば、築 15 年以内までの物件を選択するべきだと想定されます。

但し、築年数がある程度経過していても、外観や部屋の内装、設備の一新といったリニューアル工事を行った物件はそれなりの需要があり、中には賃料アップも出来た物件も数多くあります。

いずれにしろ既に保有している物件であれば立地は選ばませんので、空室の長期化や賃料の下落が激しい場合には時代のニーズにマッチした適切なリニューアル工事を行うことが賃貸住宅経営の必須条件といえます。

以上

参考文献等

国土交通省「平成 24 年度住宅市場動向調査」「平成 20 年住宅・土地統計調査」のデータを基に株式会社リアルプロ・ホールディングスが作成。