「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」結果

借りるポイントはやはり「家賃」が最多

住宅購入者や賃貸住宅入居者の意識を昨年の「不動産の日」にアンケートした結果が、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）からこのほど発表されました。

「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」は、20歳以上の一般消費者向けのアンケート調査で、約１万９千件の回答によるものです。

消費者の最新の賃貸ニーズを汲み取って、賃貸経営に役立てたいものです

調査結果から、持ち家志向といわれる中、「持ち家派」に対して、「賃貸派」は約20％で、平成25年以降最も高い割合となっています。年代別に見ると、20～50代までの各年代で、ほぼ平均して20％台を占めています。

賃貸派の理由としては、「住宅ローンに縛られたくない」が最も多く、次いで「天災時に家を所有していることがリスクになると思う」「税金が大変」と続き、「仕事等の都合で引越しする可能性がある」「家族構成の変化で引越しする可能性がある」といった理由を挙げています。

若い年代ほど「住宅ローンに縛られたくない」傾向が強く、「転勤による引越し」のケースを懸念しているようです。

「賃貸派」が年とともに増加し、住宅を借りる際のポイントはやはり、「家賃」が一番となっています

若い年代ほど家賃を重視 次いで生活環境にウェイト

住宅を借りる際のポイントは、やはり「家賃」が72％で最も多く、次いで「交通の利便性が良い」、「周辺・生活環境が良い」と続きます。賃料に次いで生活環境を重視する傾向が見受けられます。20～30代の若い年代ほど「家賃」を重視する傾向が強く、20代と60代以上の差は26％にも及びます。

このほかにも「間取り数・間取りプラン」「日当たり・住宅の向き」「耐震・免震・断熱・バリアフリー等の住宅の構造が良い」「住まいの広さ」「住み慣れているエリア」「不動産会社・建築会社などのアフターサービス」などもチェックしています。

物件情報入手経路については、「インターネット」が最も多いのですが、「不動産店へ直接行く」が2番目で、次いで「新聞折り込みチラシ」と続きます。インターネット、スマホアプリは若年層ほど高く、新聞折り込みチラシ、新聞広告では、高年齢層ほど高い傾向が見られます。

ちなみに、不動産店に対して持っているイメージについて、「良い」合計が約31％と多く挙げられ、「悪い」合計は18％となっており、とくに20代は、不動産店に対して比較的良いイメージを抱いています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

急増する訪日外国人旅行者とこれから グローバル化が進む賃貸経営の広がり

インバウンド消費の経済波及効果

最近とみにインバウンド関連のニュースを耳にします。インバウンドとは訪日外国人旅行・旅行者のことで、日本政府観光局（ＪＮＴＯ）の発表によりますと、「平成30年の訪日外国人客数は、前年比８・７％増の３１１９万２千人で、ＪＮＴＯが統計を取り始めた昭和39年以降、最多となった」としています。

例えば、日本銀行大阪支店がこの１月に公表した、「関西におけるインバウンド消費の経済効果」において、「百貨店以外での買い物や、交通費、飲食・宿泊費等も含めた『インバウンド消費額』も増加を続けており、２０１７年度は１・３兆円となった。訪日外国人数の増加が続くもとで、経済効果の波及経路にも拡がりが窺える」と、インバウンド消費の経済波及を強調しています。

それでは、急増する訪日外国人旅行者と賃貸経営との関係を見てみます。

直接関係するのは民泊事業と思われます。民泊事業は昨年６月より施行された「住宅宿泊事業法」（民泊新法）によって、本格的にスタートを切り、賃貸住宅の空き部屋を宿泊施設として有効活用できると期待感が先行しましたが、人気と需要は高いもののまだ見直しの部分を残していて、法改正など運用面の改善が進んでいる最中です。

旅行者はあくまでもホテルや旅館などを利用する一時的な宿泊者ですが、長期滞在者になれば賃貸入居者となります。

外国人労働者受け入れ拡大が進み、日本経済の活性化とグローバル化の進行によって人の動きが根本的に変わろうとしている今日、賃貸経営においても外国人ニーズに本腰を据えて取り組む時期を迎えているようです。

いずれにしても、これから年間４千万人、５千万人と外国人旅行者が増えていけば、宿泊ニーズが拡大することは目に見えているのですから、合わせて賃貸需要の裾野が広がるのも十分予測されます。

情報パック　「2019年LIFULL HOME'S住みたい街ランキング」

全国傾向で見ると各地特有の要因で選ばれる アクセスや家賃相場の落ち着きが評価ポイント

住生活関連サービスを提供するLIFULL（ライフル）から首都圏版・近畿圏版・中部圏版・九州圏版の「2019年 LIFULL HOME'S 住みたい街ランキング」がこのほど、次の通り発表されました。

首都圏の「借りて住みたい街ランキング」は、「池袋」が２位以下を大きく引き離して３年連続で１位。２位以下も「川崎」「中野」「高円寺」と昨年と変わらず、同じランキング結果となっています。１位から４位のいずれも池袋と似た特性をもつエリアで、街としての規模があり、交通利便性に加えて多様性とエンターテインメント性が高いことが賃貸人気を得やすい共通点があります。

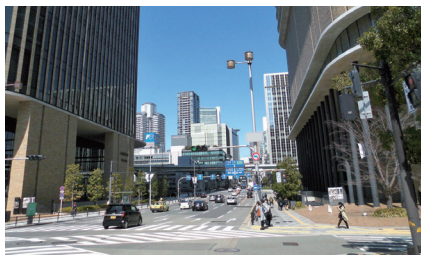
また、「本厚木」「柏」「津田沼」「千葉」など都心から一定の距離があるものの、拠点性があり、物価が安定しているエリアも上位にランクインしています。

近畿圏の「借りて住みたい街」ランキングは、毎回上位にランクインする人気エリアが今回も立地ポテンシャルを発揮する結果となりました。

上位の顔ぶれは、１位の「三ノ宮」から「新大阪」「江坂」「出町柳」「姫路」、６位の「明石」まで昨年と全く同じ。賃貸物件数が豊富な上、神戸や大阪、京都へのアクセスの良さが上位にランクインする必須条件となっていることが分かります。

いずれも大阪市中心部へのアクセスが良好な駅ばかりで、賃貸物件が増えていく中でも家賃相場に大きな変化がなかった駅、という共通点があります。

一方、中部圏の「借りて住みたい街」ランキングでは、名古屋市内の街から１位の座を奪って「岐阜」が昨年の４位から１位に上昇。２位と３位は昨年と変わらず「新栄町」「中村公園」で、「藤が丘」は４位（昨年１位）となりました。



これらの結果から中部圏では、名古屋駅の東側が「買って住みたい街」、西側が「借りて住みたい街」に選ばれる傾向がありそうです。

九州（福岡県のみ）「借りて住みたい街」ランキングは、昨年同様２位以下を圧倒して「博多」が２年連続で１位。昨年３位の「大橋」が一つ順位を上げて２位に、３位の「西鉄平尾」、４位の「高宮」、６位の「井尻」と併せて、西鉄天神大牟田線の沿線駅が上位にまとまってランクインしています。

人気設備の一つ　宅配ボックス

今年も春のお部屋探しのシーズンがやって参りました。

この時期はどの不動産業者も書き入れ時、当社もお客様対応に追われる日々を送っております。もちろん私共営業の最大の仕事は一つでも多く物件を決めること、そんな中、今回は営業目線からお客様の部屋決めの「決め手」となり得る、オーナー様に是非導入をご検討頂きたい「あったらいいな」の設備をご紹介いたします。

それは無料 wi-fi（インターネット通信装置の一種）と宅配ボックスです。若い方々は特にインターネットで買い物をするのが当たり前の時代なのでこれらの設備をセットで設ける事は差別化を図る上で非常に効果的です。

宅配ボックスにも大小さまざまなタイプがございます。敷地や建物に制約がある場合、宅配ボックスの導入そのものが難しい場合もありますが一度検討されてみてはいかがですか？ご興味があるオーナー様はお気軽に当社へお問い合わせ下さい。

（営業　小林）

（※）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。