調査結果から見る入居希望者の傾向

最新の満足度の高い設備に人気集まる

賃貸物件を探す顧客の気持ちや設備等の入居に際しての要望を調査した結果が情報サービス会社などから発表されますが、今年発表されたデータから入居希望者の傾向をまとめてみました。

住居設備に対する満足度とともに、希望度のランクは年々高くなっています

（株）リクルート住まいカンパニーが、賃貸物件を契約した人を対象に実施した「２０１９年度賃貸契約者動向調査」（首都圏）結果によりますと、設備の満足度で４年連続１位となっているのは、「24時間出せるゴミ置き場」。２位が「無料インターネット完備」。

プライバシーやセキュリティに関する「セキュリティシステム（警備会社）」「防犯カメラ」の満足度が減少傾向にある一方、「ＴＶモニター付きインターフォン」「スマートキー」「温水洗浄便座」「浴室乾燥機」「エアコン付き」「オール電化」の満足度が２年連続で上昇し、中でも「スマートキー」が大幅に上昇しました。

また、次に引っ越す際にほしい設備として、「エアコン付き」「独立洗面台」「ＴＶモニター付きインターフォン」の希望度が高くなっています。続いて、「24時間出せるゴミ置き場」「宅配ボックス」が昨年度より上昇。「追い焚き機能付きの風呂」の希望度は２人世帯が最多です。

家賃が上がってもほしい設備と許容額が高いのは「独立洗面台」「オートロック」「システムキッチン」「エアコン付き」で、約１７００円。ひとり暮らし世帯では、「スマートキー」の許容額が最も高く、ファミリー世帯では、「セキュリティシステム（警備会社）」の許容額が最も高くなっています。

女性社会人はやはり、ディンプルキーなどのピッキング対策の鍵に関心が高い

テレワーク・在宅勤務には「ネット環境の充実」がおすすめ

一方、不動産情報サービスのアットホーム（株）が調査した、不動産のプロが選ぶ「テレワークにおすすめの住まいの条件」ランキングによりますと、テレワーク・在宅勤務をしているシングルにおすすめの住まいの条件は、約７割が「インターネット接続料無料（ネット環境の充実）」と回答しています。

２位は「テレワークスペースを確保できる間取り（仕事用のスペースの充実）」、３位は「テレワークスペースを確保できる広さ」。テレワークでは、同僚や取引先とのやり取りが全てオンラインになるため、ネット環境の充実をおすすめするケースが多いようです。

カップルについても、１位はやはりシングル同様、「インターネット接続料無料（ネット環境の充実）」で、２～３位も同様となっています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」が策定されました

具体的な規制の対象を事例等で明示

随分時間をかけて審議されてきましたが、「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」が策定され、国土交通省から公表されました。

策定された「ガイドライン」は、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」のうち、12月15日に施行されるサブリース業者とオーナー様との間の賃貸借契約の適正化に関する措置について、具体的な規制の対象を事例等で明示したものです。

主な内容は、不当勧誘等の禁止の対象となる「勧誘者」に、建設請負や不動産売買の際に契約の勧誘を行う建設業者や不動産業者、サブリース業者から勧誘の依頼を受けた賃貸住宅のオーナーが該当することを明確化しました。

また、「家賃保証」等の誤認を生じやすい文言を広告に使用する場合は、その文言に隣接する箇所に、定期的な家賃の見直しがある場合にはその旨及び借地借家法の規定により家賃が減額され得ることを必ず表示しなければならないこととしました。

さらに、「家賃保証」等の誤認を生じやすい文言を広告に使用する場合の表示方法。また、契約の締結前に、オーナー様に対し、契約条件に関わらず借地借家法に基づき家賃が減額され得ること等を書面に記載して説明しなければならないことを明確化しました。

ところで、サブリース契約は入居者の募集や家賃集金、クレーム処理の煩雑な業務から解放され、家賃が保証されることから、賃貸経営が楽にできる理想的な賃貸経営のスタイルとさえいわれます。

ただ、借り上げる運営会社にリスクが生じることから、家賃設定、契約期間、再契約の取り扱い、入退居時の補修・修繕費用の分担等が契約で取り決められています。よく誤解が生じるのが、家賃保証といって払い込まれる家賃は固定ではなく、金額は期間を決めて見直し（改定）されるという点です。

情報パック　「不動産情報サイト利用者意識アンケート」結果

住まい探しから契約まで「1週間～1ヵ月未満」問い合わせた物件数は「4.5物件」と直近5年で最少

不動産情報サイトの運営会社が設立した不動産情報サイト事業者連絡協議会（RSC）はこのほど、一般消費者向けに実施した「不動産情報サイト利用者意識アンケート」結果を発表しました。

調査は３月19日～７月17日に実施されたため、調査結果はコロナ禍の影響を受けている可能性があると見られています。「賃貸」に関連する部分を中心にまとめてみました。

まず、住まい探しをしてから契約までにかかった期間は、最も割合が高かったのが「１週間～１ヵ月未満」で、１ヵ月未満で契約した人の割合は、昨年に続き増加しました。

物件を契約した人が検討時に問い合わせた不動産会社数は平均３社。２社が全体の３分の１を占め、１～３社で約74％となっています。

そして、物件を契約した人が検討時に問い合わせた物件数は、「4.5物件」と直近５年で最少となり、希望物件を絞って検討している様子がうかがえます。物件を契約した人が訪問した不動産会社数は、平均2.4社で、前年比0.5社の増加。

必要と思う情報で「水回り写真」上位「周辺の商業施設情報」にも高い関心

ところで、不動産情報サイトで物件を探す際に必要だと思う情報のトップ10は、１位が「トイレ」、２位が「バス」、同率３位で「キッチン」など水回りの写真が上位。あと、物件の設備・構造・条件に関する文字情報、洗面所、収納、物件外観、バルコニー、玄関の写真と続きます。

物件情報以外に必要だと思う情報は、全体では「周辺の商業施設情報」がトップ。続いて、「治安情報」「浸水の危険性」「地盤の固さ（強さ）」「嫌悪施設情報」「医療・介護施設情報」がベスト６となっています。

また、不動産情報を調べる際に利用したものでは、スマートフォンの利用率は92％と調査開始以来最高で、2016年にはPC利用率の方が高かった50代以上もスマートフォンの利用者が増加し、全世代でPCを上回る結果となりました。

ちょっと一服

「師走」を迎えました。もう年末です。といっても、なかなか実感が湧きません。それでも師走と呼ぶことで、１年を締めくくる準備に入る気ぜわしさを一段と感じるものです。

年が明ければ新春商戦がスタートして忙しくなります。12月はその商戦の準備期間で、今のうちに建物の補修や傷んだ備品交換などを終えておきたいものです。とくに、設備関連や電気工事は年末になると予約が重なってきますので、予定がある場合、早目の対応をお願いします。

12月にはクリスマス、忘年会、お正月の準備と続き、来年の手帳やカレンダーを買い揃えていますと、あっという間に、日にちが経ってしまいます。

ただ、今年は例年と違って、何をするにも新型コロナウイルスの感染対策が必要で、感染を防止しながら行動しなければならないのが悩ましいところです。

オーナー様、お取引き各位、コロナ禍で毎日大変な中、大変お世話になりありがとうございました。良いお年をお迎えください。

来年も引き続き、本紙のご愛顧を賜りますようお願いいたします

（※）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。