

# マルイオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

## 賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所:丸一不動産株式会社 ■本社:北区上十条2-8-11 金高歯科ビル1階 ■TEL:03-5993-1841 ■FAX:03-3907-6157  
■2021年4月号 ■毎月1回発行 ■URL:http://www.m-1.co.jp/ ■E-MAIL:mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんをモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号:東京都知事(15)第9236号  
加盟団体:社団法人全国宅地建物取引業協会  
社団法人東京宅地建物取引業協会  
社団法人全国賃貸不動産管理業協会



賃貸派の割合は年々増加の傾向にあります。その賃貸派が「新型コロナウイルス」による住み替えで重視したのは、最寄り駅からの距離・賃料・通勤の利便性となっています

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」「住み慣れているエリア」「住まいの広さ」「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

「インターネット」が最も多く、次に「家賃」が約66%と最も多く、次いで「交通の利便性が高い」「周辺・生活環境が良い」と続きます。間取りや日当たりなど物件情報よりも、住環境が重視されていることが見て取れます。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」「住み慣れているエリア」「住まいの広さ」「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

### 住宅の意識調査の主な結果

- ・「賃貸派」の伸びが高く、約26%を占める
- ・住宅を借りる3大ポイントは、「家賃」「交通の利便性」「周辺・生活環境」
- ・物件情報の入手は「インターネット」が最多で、店に「直接来店」が2番目
- ・コロナ禍の住み替えは、9割強が「検討していない」

「仕事等の都合で引越す可能性が高い」「家族構成の変化で引越す可能性がある」といった理由を挙げています。ところで、住宅を借りる際のポイントとして、「家賃」が約66%と最も多く、次いで「交通の利便性が高い」「周辺・生活環境が良い」と続きます。間取りや日当たりなど物件情報よりも、住環境が重視されていることが見て取れます。

「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、回答数約2万5千件。調査結果から賃貸住宅に関する項目を取り上げてみました。アンケートにより、「持ち家派」に対して、「賃貸派」は約26%で、調査を開始して以来、「持ち家派」が最も低くなっている半面、「賃貸派」は調査を

開始して以来、最も高くなっています。年代別に割合を見ると、やはり20代が最も高く約47%、30代が約34%、40代が約31%となっています。賃貸派の理由としては、「税金が大変だから」が約37%と最も高く、次いで「住宅ローンに縛られたくない」「天災が起きた時に家を所有していることがメインとなっています。さらに、「仕事等の都合で引越す可能性が高い」「家族構成の変化で引越す可能性がある」といった理由を挙げています。



調査で「不動産店に対するイメージ」は、「良い」と「普通」の合計が74%

### テレワークの普及でインターネット設備の高導入率

物件情報入手経路については、「インターネット」が最も多く、「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」利用は、女性が男性よりも14%程度多く、20代〜40代の方が「インターネット」を利用していることが見て取れます。一方、「新型コロナウイルス」の影響により、住まいの設備で導入を検討、実施したものは、「インターネット(Wi-Fi)環境」が約31%で最も多く、性別、年代、地域の全てにおいて最も多くなっています。

## ニュースフラッシュ

### 地価動向は前期と比較して、横ばい・下落地区数が減少し、上昇地区数が増加しています

コロナ禍は不動産市況全体に影を落としていますが、土地価格には今のところ大きな影響が生じていないようです。

国土交通省が公表した令和2年10月1日〜3年1月1日の主要都市の高度利用地等における地価動向調査「地価LOOKレポート」の結果によりますと、地価動向は前期と比較して、横ばい・下落地区数が減少し、上昇地区数が増加しています。

商業地の再開発事業の進展等により、需要の回復が見られたことが要因とされています。そのため、上昇地区数が1地区から15地区に増え、横ばい地区数が54地区から47地区に減少し、下落地区数が45地区から38地区に減少。変動率区分は67地区で変わらず、27地区で上方に移行し、6地区で下方に移行しました。

住宅地が横ばいまたは下落から上昇に転じた地区が見られ、商業地では、横ばいまたは下落から上昇に転じた地区がある一方、上昇または横ばいから横ばいまたは下落に転じた地区も見られます。



## サクラの名所「飛鳥山公園」



日本人なら誰しも勤務先とか自宅の近所に行きつけ、若しくはお気に入りのお花見スポットがあるのではないのでしょうか。今回は私の勤務先でもある十条周辺にあるサクラの名所「飛鳥山公園」をご紹介します。

飛鳥山公園ではサクラのみならず梅雨時には「飛鳥の小径(こみち)」沿いに1000株以上あるアジサイの花、また秋にはサクラやモミジ等の紅葉も楽しむ事が出来ます。今年と新型コロナウイルスの影響で恒例のシートを敷いての夜桜を楽しむ事が出来ないのが残念でなりません。来年こそは満開のサクラの下、同じ木々の花を愛でていたであろう偉大なる沢沢栄一さんに思いを馳せて一杯やりたいな、と企んでいます。代表取締役 吉田

