

# 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  
 ■2022年2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

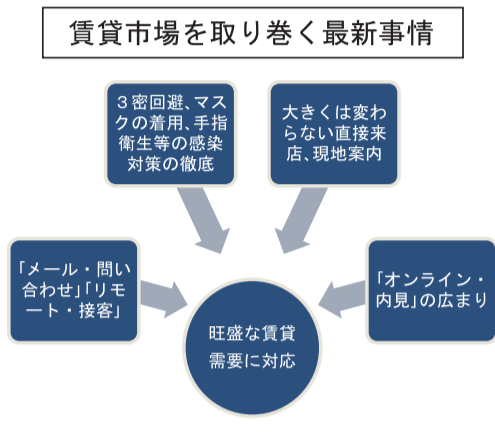
賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

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  
 社団法人東京都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



お客様との窓口業務は、非接触・非対面型サービスに比重がかかっていますが、従来通り直接ご来店いただくケースも少なくありません

例えば賃料の傾向は、全体傾向としてやや軟調、横ばい気味にありますが、不動産情報サービスのアットホーム(株)が発表した2021年11月「賃貸マンション・アパート募集家賃動向」によると、「マンション」の平均募集家賃は、前年同月上昇率トップ3に東京都下・神奈川県が全面積でランクインするなど首都圏エ



この1年、コロナ禍の影響で見られる傾向は、「騒音等のクレームの増加」や「クレーム・収入減による退去」「賃料減額の要求」などのほか、「住宅確保給付金申請依頼の増加」などのトラブル関連が挙げられます。コロナ禍の影響で外出を控え、

### 広がる「メール・問い合わせ」「リモート・接客」「オンライン・内見」

## コロナ禍の下、世帯数の伸びが賃貸市場を底堅く支える

昨年末には減少傾向を見せていた新型コロナウイルスの感染者数も変異株「オミクロン株」の急激な広がりによって、新局面を迎えています。年明けから始まった、春のシーズン下の賃貸市場を取り巻く最新事情をまとめてみました。

ここ1年、コロナ禍の影響で見られる傾向は、「騒音等のクレームの増加」や「クレーム・収入減による退去」「賃料減額の要求」などのほか、「住宅確保給付金申請依頼の増加」などのトラブル関連が挙げられます。コロナ禍の影響で外出を控え、

自宅を過ごす時間が増えたことから、入居者間のちよつとした生活音・騒音等に過敏に反応していることや、収入が不安定になった方からの賃料減額の申し入れが生じているものです。ただ、これも地域差、年代差によつて違いがあるため、どこでも起きているとは限りません。あくまでも一般的な傾向です。

賃貸住宅のニーズ自体は、最新の「令和2年国勢調査」の結果からも明らか通り、人口が減少している中、世帯数がこの5年間に238万世帯の大幅な増加となっています。今日の賃貸市場を底堅く支えているのが、こうした世帯数の伸びです。コロナ禍の影響を受けて直ちに市場が圧迫されて変化しているとはいえません。



新型コロナウイルス感染症の脅威はあるものの、人々の往来は大きく落ち込んでいないようです

3密回避、マスク着用、手指衛生等を徹底してご案内、新春のシーズンの真つ只中、コロナ禍の影響は避けられませんが、来店者、問い合わせ等もいつものシーズン通りとはいかず、やはり出足が鈍っています。ただ、進学、転勤、新生活を始める方の賃貸需要は旺盛で、デジタル機器を活用するとともに、3密回避、マスクの着用、手指衛生等の感染対策を徹底して、お客様をご案内しています。

そしてお客様も、「メール・問い合わせ」「リモート・接客」「オンライン・内見」といった流れが広まりつつあって、ここ一番の直接来店、現地案内も大きくは変わらないようです。

オミクロン株の広がりに対して、ワクチンの3回目接種(ブースター接種)や経口薬の投入、濃厚接触者の隔離期間の短縮などの対策が打ち出されていますので、もう少し先の春を待ちたいところです。

### ニュースフラッシュ

#### コロナ禍を機に、オンラインでの住まい探しが着実に進んでいます

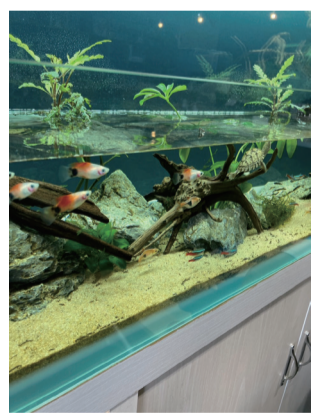
コロナ禍での住まいの探し方の変化等について調査した不動産情報サービス、アットホーム(株)の「ニューノーマル時代の住まい探し2021～賃貸編～」によると、サイト・アプリで住まいを探している人が、2020年と比べ大幅に増加しているのが分かりました。

「不動産ポータルサイトで検索」がトップで、「検索サイトで住みたい街や不動産に関するキーワードで検索」や「不動産ポータルアプリで検索」がそれぞれ10ポイント以上増加するなど、オンラインでの住まい探しが着実に進んでいるようです。

また、「自宅でスマートフォンなどからオンラインで内見」を希望する検討者は約3割を占め、入居申込みをWebフォームで行った経験者は約3割で、検討者のうち、Webフォームを希望する人は約4割となっています。コロナ禍に引越をした人の約2割が「オンライン」で重要事項説明・契約を行ったと回答し、5人に1人が非対面・非接触での重説・契約を経験しています。



### 趣味の世界



現在進行中の十条駅西口再開発により前の場所から移転して今年で3年目を迎えます。

新しい店を作る際に、従来からある堅苦しくて敷居が何かと高いと言われるような不動産屋のイメージを払拭した店づくりをしたいな、と思っていました。そして熟考した末に行き着いた答えが自分の店なのだから自分の趣味の世界を前面に出した店にするという事でした。

そこで職人さんに頼んで店を建て、すぐ目に留まる左側にディスプレイ棚を大きく作ってもらい、「社長の趣味のコーナー」を設ける事にしました。

私が表現したかった趣味の世界は二つ、一つはスーパーカーブームの時代から車好きだったのでミニカーのディスプレイ。以前からコツコツと気に入っていたミニカーを買い集めていたのでこの世界は新店舗に移ってから直ぐにお披露目する事が出来ました。

そして、この度も一つが二年以上の月日を要して遂に実現に漕ぎ着ける事が出来ました。それは幼少時代からスーパーカー以上に私が好きだった生き物の世界です。小さい頃、昆虫から哺乳類まで色々な生き物を飼育して来ましたが熱帯魚は飼った事が無かつ

たので今回は是非これを実現した次第です。

この度設置した水槽は専門の業者さんに特注して作って頂きました。テーマは「癒し」です。日々忙しい仕事の合間に水槽の生き物たちに一時の安らぎを貰い、来店するお客様にも喜んでいただける、そんな空間を目指しています。水槽の中には熱帯の淡水魚が数種類いる他、植生も凝ったレイアウトにして、さながら熱帯地方の水辺の自然を切り取った本格的な水族館のように仕上がっております。そして、水槽の中には当社のマスコットになりつつある可愛い亀も一匹いて、「ちび丸」と命名しました。まだ掌に乗せても有り余るくらい小さいこの子亀はミシシッピニオイガメという種類で、比較的飼育が楽で他の魚たちとも割と共存して行けるタイプです。彼(彼女?)は既に人に馴れてきていて、行動を見ているだけで楽しく、癒される存在です。

ちび丸がこれから先、この水槽で元気にすくすくと育て、「デカ丸」に改名してくれる事を願わずにはいません。また、機会があるごとに当社の水族館の様子をご報告させて頂ければ、と思っています。

代表取締役 吉田

