

調査レポートに見る最新の賃貸ニーズ

快適な住環境やセキュリティを重視

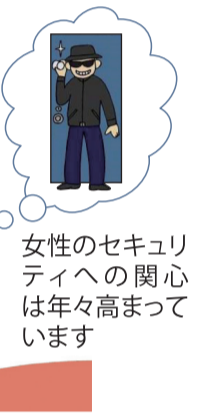
コロナ禍によってリモートワークが増え、部屋数や防音を今までに



生活便のよさと環境のよさは、どちらも根強い賃貸ニーズです

アットホーム(株)の「不動産

のフロアが選ぶ!『2021年下半期問合せが多かった条件・設備』ランキングの調査結果によると、条件編の1位は「毎月の家賃を下げたい」で、2位が「通学先・通勤先の近くに引越したい」、3位は「ペット可物件に引越したい」となっています。コロナ禍の影響で現在の家賃より低い物件への住み替えを希望したり、自宅で過ごす時間が増えたことからペット可物件のニーズが高まったようです。一方、設備編の1位は「インターネット接続料無料」で、2位が「オートロック」、3位は「温水洗浄便座」です。やはりコロナ禍の影響もあって、リモート



女性のセキュリティへの関心は年々高まっています

ワークやオンライン授業が続き、住環境の快適さやセキュリティの高さが重視された結果と見られています。

IT企業のイタンジ(株)が行った『引越しにおける住まいのこだわりに関する意識調査』によると、家賃以外で最も重要な住まいのこだわり条件の1位は「間取り」で、2位が「駅からの距離」、3位が「静かさ」となっています。

また、転居後に実はそれほど重要ではなかったと思う条件としては、「該当なし」以外でも多かったのが、「築年数」と「建物の外観」が挙がっています。

引越して面倒だと感じたのは、「住民票や免許証、銀行などの住所変更」「引越しの荷造り」「ガス、電気、水道などの解約・契約手続き」となっています。

テレワーク就業者は全体的に減少傾向に

ところで、賃貸住宅ユーザーではなく、住宅の購入・建築を検討している人を対象に実施した(株)リクルートの『住宅購入・建築検討者調査』の結果によると、令和2年5月〜12月のコロナ禍拡大当初と比べて、仕事専用スペースなどを求める割合は全体では減少したが、エリア別に見ると、首都圏では仕事専用スペース、通信環境を求める割合が他エリアより高くなっています。

首都圏の令和3年7月から12月における検討者のテレワーク実施者の割合は、6割程度で変化はないが、「90%以上」をテレワークで就業する人は最大時の28%から16ポイント減少しているようです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

部屋を借りる際の一番の不安は「近隣住民との付き合い方」

入居者にとって心配事が尽きない新生活の不安。入居者の募集後、契約が済んで、入居が始まると新しい入居者の生活ぶりなどが気になるものですが、逆に入居者にとっても買い物や環境など新居での生活の不安や心配事が尽きません。

例を見ていきます。賃貸入居者の思いがよく表れています。お客様を迎える私どもは、賃貸物件をご案内する際、面談や様々な書類を提出していただいて人となりを判断して、契約を結びますが、入居を希望されるお客様はお客様で、新居に対し

か」となっています。続いて、「連帯保証人をお願いできる人がいない」「高齢単身者でも入居可能か」「非正規雇用者でも入居可能か」などが挙げられています。中でも、「近隣住民との付き合い方」

「退居の際、どのくらい費用がかかるか」では、20代30代がとくに不安を感じているようです。賃貸住宅を選ぶにもご近所との付き合い方、毎月の家賃の負担、退居の際の費用・に心が及んでいられるのがよく分かります。これらは関心事であると同時に、お客様が抱く不安感でもありませんので、管理・仲介を担当する

そこで、一般消費者が賃貸住宅を探す際の意識をまとめた全宅連と全宅保証のアンケート調査結果(1面の「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」参照)から具体

て不安を抱いておられるのがよく分かります。「賃貸物件を借りる際、不安に感じること」の1番は「近隣住民との付き合い方」です。2番目が「家賃を払い続けることができるか」、3番目が「退居の際、どのくらい費用がかかる

方」に不安を感じるのは女性で、若い年代ほど割合が高い傾向にあります。女性の方が不安を感じる傾向が強い一方で、男性が不安なこととは「連帯保証人をお願いできる人がいない」となっています。

私どももこうした内容の丁寧な説明で、理解を得ることを心がけて、ご案内をさせていただきます。



近隣住民との付き合い方に関する不安を感じている人が多いです。

情報パック



相次ぐ鉄道会社の賃貸住宅事業への進出

既存施設を有効活用してリニューアル不動産ファンド事業の推進を図る

鉄道会社の賃貸住宅事業への進出が相次いでいます。長期的には少子化の対策として、乗客減少に備えるために、鉄道本来のメインの旅客運賃収入以外の柱を育てる、という狙いがあります。

そのために、所有する敷地や施設の跡地、鉄道高架下の土地などを活用し、賃貸マンションをシリーズ化して展開しています。中でも目立つのは、社員寮の跡地を整備して学生寮にリニューアルする事業です。

近畿日本鉄道は同社が所有する鉄道高架下の有効活用として、近鉄線



近畿日本鉄道は同社が所有する鉄道高架下の有効活用として、近鉄線では初となる6棟・12戸のガレージハウスを竣工しました。車・バ

イク愛好家のほか、オフィス、アトリエ、工房、撮影スタジオなど用途に合わせて自由に活用できるもので、多様化するワーク・ライフスタイルに新たな住まいのかたちを提案する、としています。

今後もCRE戦略(不動産を活用した企業価値向上戦略)の一環として、鉄道高架下や同社所有の遊休地に、新しいワーク・ライフスタイルの提案を続ける方針です。

まちの個性や特徴に合わせたシーン創りに注力

東急は2月に同社初の85戸の学生向け賃貸住宅のほか、テレワークなどの新たなライフスタイルに対応した72戸の賃貸マンションを新築開業しました。同社では今後も職住



近接、テレワークを意識した商品企画により、東急ならではのまちづくりを推進していく、としています。

小田急電鉄は同社の社員向け独身寮施設をリノベーションし、シェアハウス(36室)としてオープンしました。同社の既存施設を有効活用した初のシェアハウスで、今後も所有資産を有効活用して、まちの個性や特徴に合わせた職、住、商、学・遊のシーンを創り出す、としています。

また、JR東日本は、資産流動化によるグループ成長戦略構築とファンド事業拡大を打ち出し、不動産ファンド事業の推進により、投資エリアの不動産価値の最大化(まちづくり)と、地域の暮らしを豊かにする社会の実現(くらしづくり)に貢献する方針です。

ちょっと一服



毎日膨大なデジタル情報に囲まれて生活している私たちに、情報セキュリティは無視できません。少しでも気を抜けば偽メールや不正アプリの被害に遭い、全く油断も隙もありません。経済産業省所管官庁の(独)情報処理推進機構から、社会的影響が大きかったトピックスが「情報セキュリティ10大脅威2022」として公表されました。

情報セキュリティに細心の注意 日常的な脅威への備えが重要

口による金銭要求」が上位に挙がっています。日々の様々な業務連絡や物件管理、家賃の入金チェック、銀行口座の確認にスマホはもとよりパソコンを駆使して賃貸経営に当たっておられるオーナー様におかれましては、情報セキュリティには、細心の注意を払ってください。4月の声を聞き、春のシーズンも後半に入りましたが、部屋を探すお客様はまだまだ5月にかけてたくさんおられます。気を緩めずに案内に力を注いで参ります。



(※) 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。