

# 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  
■2023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(16)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

### 住宅の意識調査の主な結果

男女、年代、地域別で「賃貸派」が増加

「賃貸派」の占める割合は約22%

賃貸時に重視するのは「家賃」

物件情報よりも住環境を重視

情報入手は「インターネット」が最多

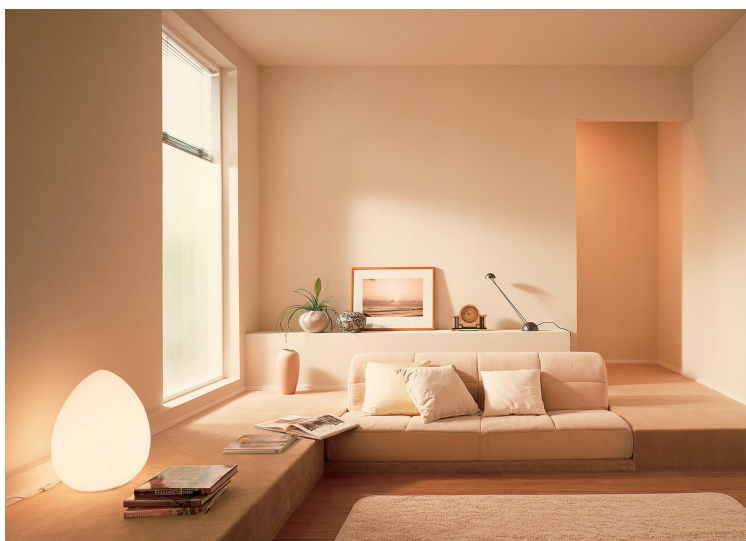
次いで「不動産店へ直接行く」

また、賃貸時に重視する点については、「家賃」が2020、21年度に引き続き最多。次いで、「交通の利便性が良い」「周辺・生活環境が良い」と続き、間取りや日当たりなどの物件情報よりも、住環境が重視されているようです。ただ、年代別に見ると、60代以上は

「賃貸派」の割合を占める「賃貸派」の多様な要望に添う。なお、不動産取引において、昨年5月より賃貸契約などの電子契約が解禁されたことについて、「知らない」が約72.2%で最多、「知っている」が6.3%、「聞いたことがある」が21.4%といった結果です。こうしたデータを見てみると、賃貸住宅を生活のベースとする「賃貸派」の占める割合が常に一定数おられるのが分かります。そうした賃貸住宅入居者の多様な要望に添うことが、課

「2022年度 住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」は、全国の20歳以上の男女を対象に9月の「不動産の日」にアンケートしたもので、回答者数は約2万3千件。調査結果の中から賃貸住宅に関連する項目を中心に取り上げてみました。アンケートによると、「持ち家派」約78%に対して、「賃貸派」の占める割合は約22%で、2021年度に比べ「持ち家派」がやや減少したのに対し、「賃貸派」が持ち家派の減少分増加しています。男女別、年代別、地域別で見ても「賃貸派」が増加。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「天災が起きた時に家を所有していることがリスクになると思うから」「税金が大変だから」がメインとなっています。

この3つの理由は過去5年間変わっていません。やはり、税金よりも住宅ローン、天災など将来のリスクについての意識が高いことや、若い年代ほど仕事、家族構成の変化による引っ越しを懸念していることが読み取れます。



「住宅ローンに縛られたくない」等の理由で、賃貸住宅を生活のベースとする「賃貸派」が増加しています

「賃貸派」の多様な要望に添う。そして、「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」「不動産情報誌」「スマホアプリ」と続きます。

「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」に見る入居者動向  
**男女・年代・地域別で「賃貸派」の割合がやや増加**  
賃貸住宅入居者や住宅購入者の意識を調査したアンケート結果が、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。コロナ禍における賃貸ユーザーの傾向とともに、賃貸物件への思いが読み取れます。

日当たりを重要視しています。このほかにも、「間取り(プラン・部屋数)」「日当たり・住宅の向き」「コンビニ・スーパーなど商業施設が近い」「地理的な災害リスクが低い」「住宅の構造」「住み慣れたエリア」「住み慣れでもチェックされています。とくに、昨今のコロナ禍の影響もあって、「医療機関が近くにある」が注目されています。ところで、物件情報入手の経路については、やはり「インターネット」が最も多く、性別、年代、地域ともにトップで、完全に定着しているといえます。

### 空き室と空き家問題②

先月号では世界有数の人口密度を誇る東京にも「空き家」の問題は存在する、という事をお伝えしました。実際日々仕事のネタを探しながら街中を散策して、明らかに利用されず放置されたままの物件を見つけるとは、それ程難しい事ではありません。

では休眠不動産を自覚させ再び活性化させるという作業を単に商売(金儲け)のためのみならずある種社会的な使命として捉えております。ユニティ全体で見れば、空き家が増えるとその街全体が衰退していきま。街の活力が失われるとそこにある不動産の資産価値も下落してしまいます。そう考えると不動産の価値を決めるのは結局人なのだ、という事が良く分かります。

代表取締役 吉田

### ニュースフラッシュ

#### 主要都市の地価は3年ぶりに全ての地区で上昇または横ばいに、下落地区はゼロ

景気の緩やかな持ち直しを受けて、土地価格の上昇が見られます。

国土交通省が公表した令和4年第4四半期の地価動向を調査した、高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)によると、令和4年10月1日~令和5年1月1日の地価動向は、ウィズコロナ下でもマンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復が進み、令和元年第4四半期以来3年ぶりに、全ての地区において上昇または横ばいとなり、下落地区はゼロとなりました。

この調査は東京圏の35地区を始め、大阪圏19地区、名古屋圏8地区、地方圏18地区の全国80地区を対象で、住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続し、23地区全てで上昇が継続しました。

商業地でも、店舗系の地区を中心に人流の回復傾向を受け、店舗需要の回復が見られたことなどから、上昇地区が増加し、下落地区がゼロとなりました。

