

マルチオーナー新聞

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 11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
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

「2023年住宅居住白書」に見る最新の賃貸ユーザーの傾向

住まい選びに「カーボンニュートラル」の意識高まる

賃貸住宅入居者や住宅購入者の住まいに関する定点・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「2023年住宅居住白書」として発表されました。最新の賃貸ユーザーの傾向が読み取れます。

この調査は9月23日の「不動産の日」に合わせて毎年実施しているもので、今年は20〜65歳の全国の男女5151人を対象に行いました。賃貸住宅に関連する項目を中心にとりあげてみます。「持ち家派」か「賃貸派」かでは、賃貸派(戸建て・マンション・集合住宅)は全体の17.4%を占め、その主な理由として、「住宅ローンに縛られたくない」「税金や維持管理にコストがかかる」「不動産を所有しない身軽さが良い」から、を挙げています。



不動産に対するニーズが多様化していますが、防犯意識のほかにも防災や環境問題への関心も高まっているようです

避難場所や防災マップ・ハザードマップを意識するようになった」との回答が多く、防災グッズや家具の耐震対策など比較的身近な対策のみならず、「物件選び」の段階から防災意識を持つて行っている人が多いようです。住まい探しである「物件の品質情報(省エネ・耐震等)」「物件周辺の防災情報」の2項目が定点調査を始めてから最高値となっており、社会的に防災意識が高まっている様子がうかがえます。

このほかにも、「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」「不動産の価格が上がりすぎて手が届きそうにない」「仕事等(転勤・転職・退職など)の都合で引っ越しする可能性がある」「家族構成の変化で引っ越しする可能性がある」などの声があります。やはり賃貸派は、「不動産を所有しない身軽さが良い」とい

った見方から、ローンや家賃などの金銭面だけでなく、固定の「家」があることへの心理的な影響があるようです。今後住み替えを検討する際に、重視するポイント(賃貸派・持ち家派共通)では、「購入金額・賃料」「周辺・生活環境がよい」「交通の利便性がよい」「間取り(プラン・部屋数)」「日当たり・住宅の向き」など、物件の環境が重要視されています。

また、天災に対する意識については、「築年数や構造(免震・耐震)について考えるようになった」「緊急

「2023年住宅居住白書」の主な内容

- ・「賃貸派」が17.4%を占める。固定の「家」があることへの心理的な影響が反映。
- ・住み替え時に重視するポイントは「賃料」「周辺・生活環境」「交通の利便性」など。
- ・住まい探しであると便利な情報は「物件の品質情報」「物件周辺の防災情報」。
- ・物件選びに高まる「防災意識」。
- ・環境との繋がりを意識した不動産選びが進む傾向。

になった」「緊急

今回の調査から居住環境に比重を置いた内容になっているように、不動産に対する多様なニーズが高まる防災意識、そしてデジタル化など、高齢化が進む中での新しい課題がクローズアップされています。

不動産に対する多様なニーズがクローズアップ

「食品のロス削減」「節電」「ごみの分別、リサイクル」を実施していると回答しています。住まい選びにおいて「カーボンニュートラル」を意識する人が約半数いることから、今後は環境との繋がりを意識した不動産が選ばれていくのかもしれない。

「持ち家派」v s 「賃貸派」

今月号の記事にもある持ち家派?賃貸派?問題、果たしてどちらが経済的に得なのでしょう?これは購入のタイミングの他、個々の置かれた経済的・社会的境遇、それに個人の価値観までもが介入して来るなかなかの難問です。お客様に一体どちらが得なの?との質問を受け答えに窮してしまふ事があります。不動産のプロなのにそれじゃダメじゃん?と思われるかもしれませんが、先に述べた理由から、相談者の背景をある程度知らない限り迂闊に「持ち家の方が...」等と返答出来ないのです。経済的にどちらが得?と言う問いの答えは難しいですが、私なりに考える持ち家と賃貸、それぞれの良い点、悪い点はお話できるので今回はそれを挙げさせて頂きます。

まず、持ち家の良い点、それは社会的ステータス(面子)と所有欲を満たす事です。中でも所有欲は人間が狩猟生活から特定の土地に留まって農耕生活を始めるようになるプロセスにおいて言わばDNAとして組み込まれてしまった欲なのだと思えます。所有することで得る満足感は何ものにも代えられません。高い維持費を払ってでもマイカーが欲しいのもこの所有欲です。次に持ち家の悪い点ですが、それは不動産が値下がりしてしまうかもしれない資産だという事です。長期的なローン(借金)を組んで購入する持ち家は多くの人がとって人生最大の投資の一つです。ですから持ち家がマイナス資産になるリスクは常に気に掛けなければなりません。次に賃貸の良い点、それは身軽さに尽きます。ローンという縛りに縛られる事のない人生は自由です。もし借りている部屋や街に飽きたり、隣に変な隣人が引っ越して来たりしたら持ち家派より気軽にそこから移動する事が出来ます。海の近くに部屋を借りたなんて夢も持ち家派よりもより実現可能性が高いでしょう。最後に賃貸の悪い点ですが、逆説的ですが身重さです。これは一体どう言う事か?若い頃は気軽に借りることが出来た部屋が高齢になると借りづらくなってしまふからです。おまけに賃貸としての「終の棲家」は持ち家と違っていつ立ち退きを要求されるか知れない不安定さがつきまといまふ。これが持ち家には無い賃貸のリスクです。次回以降ではそれぞれの良い点、悪い点についてもう少し掘り下げてお話をさせていただきます。

代表取締役 吉田

ニュースフラッシュ

特別なものではなくなりつつある「次に引っ越す際に欲しい設備」

入居者が抱く賃貸住宅設備に関するリクエストで、「次に引っ越す際に欲しい設備」について、(株)リクルートはこのほど発表した「2022年度賃貸契約者動向調査(首都圏)」(2面参照)で取り上げています。

「次に引っ越す際に欲しい設備」のベストテンは「独立洗面台」「エアコン付き」「TVモニター付インターフォン」「2口コンセント以上」「宅配ボックス」「24時間出せるゴミ置き場」「追い焚き機能付きの風呂」「フローリング」「温水洗浄便座」「浴室乾燥機」となっています。

前年度まで1位の「エアコン付き」は2位となっていますが、ここ数年、上記ベストテンの内容は大きく変わっていません。やはり、これらの設備が、特別なものではなくなりつつあるようです。

さらに要望する設備関係を見ると、「オートロック」「ウォークインクローゼット」「無料インターネット完備」「システムキッチン」「入居時から照明が設置されている」「遮音性能の高い窓」などです。

