

ミルフォード・リアルエステート 賃貸経営新聞



賃貸経営の最新ニュースを皆様へ！ 無料配布しております。
賃貸経営の管理・リフォーム・経営に関するご相談などお気軽にお問い合わせください。

Real Estate

■2022年4月号

■URL: <http://www.milford.co.jp>

発行店: 株式会社ミルフォード・リアルエステート

住所:

電話:

担当者: _____



多くの人の生活ベースとなるのが住宅です。その中であって、賃貸住宅を選択する「意識」は、時代の変動とともに変化を見せています

最も多く、昨年度よりも増加しており、経済的意識が高まったことが読み取れます。次に、「交通の利便性」が良く、「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。若い年代ほど商業施設など周辺・生活環境を重視し、60代以上は日当たりを重視している結果は、こうした結果は、

住宅の意識調査の主な結果

- ・「賃貸派」が約20%を占める。
- ・賃貸住宅を借りる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」が最も多く、店への「直接来店」は2番目。
- ・「インターネット(Wi-Fi)環境」導入の検討、実施が多数。

「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昨年9月の「不動産の日」にアンケートしたもので、回答数約2万3千件です。調査結果の中から賃貸住宅に関連する項目を取り上げてみました。

「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昨年9月の「不動産の日」にアンケートしたもので、回答数約2万3千件です。調査結果の中から賃貸住宅に関連する項目を取り上げてみました。

賃貸住宅を借りる際に重視する点は、やはり「家賃」

情報収集にインターネットが定着する中、不動産店への直接来店も多い

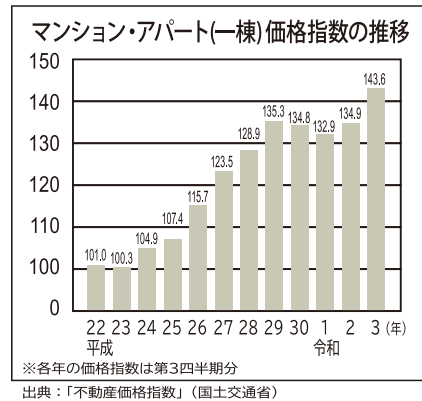
「家賃」約80%に対して、「賃貸派」の占める割合は約20%で、昨年度より5ポイントほど減少し、女性と60代以上のみ「賃貸派」が増加しています。賃貸派の理由としては、「住宅ローンに縛られたくない」が最も多く、次いで「天災が起った時に家を所有していることがリスクになると思うから」「税金が大変だから」がメインとなっています。この3つの理由は過去4年間順位の変動はあるものの変わっていません。さらに、「仕事等の都合で引越す可能性はある」「家族構成の変化で引越す可能性がある」といった理由を挙げています。ところで、住宅を借りる際に重視する点は、やはり「家賃」が最も多く、昨年度よりも増加しており、経済的意識が高まったことが読み取れます。次に、「交通の利便性」が良く、「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。若い年代ほど商業施設など周辺・生活環境を重視し、60代以上は日当たりを重視している結果は、こうした結果は、



コロナ禍の影響で、経済的な意識が高まっています

昨年度の調査結果と同様です。このほかにも「間取り(プラン・部屋数)」「コンビニ・スーパーなど商業施設が近い」「日当たり・住宅の向き」「地理的な災害リスクが低いこと」「住宅の構造」「住まいの広さ」「住み慣れているエリア」などもチェックされています。導入の最大の要望は「インターネット(Wi-Fi)環境」一方、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。「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。「新型コロナウイルス」の影響により、住み替えを検討・実施したケースでは、「賃貸から賃貸」は2割強で、若い年代ほど高くなっています。一般的には、それぞれ現状の形態を望んでいるようです。また、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」が最も多く、性別、年代、地域の全てにおいて最多となっています。「空気清浄機」「エアコン」などの空調「換気設備」などへの関心も、昨年度同様に高い傾向にあります。

賃貸マーケット情報(地価動向・不動産価格指数・募集家賃動向)



全国的に地価が上昇し、マンション・アパート(一棟)の価格も上昇基調を継続しています。募集の家賃も地域によって前年同月を上回る傾向が見られます。

先行きの不動産需要を予測する地価動向については、国土交通省公表の令和3年第4四半期「地価L O Kレポート」の結果によると、令和3年10月1日〜令和4年1月1日の地価動向は、前期と比較すると、下落地区数及び横ばい地区数が減少し、上昇地区数が増加しました。全国100地区のうち上昇地区が40地区から55地区に増加し、横ばいが30地区から28地区に、下落が30地区から17地区に減少しました。また、「住宅地」では、マンションの販売状況が堅調で上昇している地区が増加している。商業地では、新型コロナウイルス感染症の影響により下落している地区があるものの、店舗等の収益性が回復傾向にある地区や、法人投資家等

大型ファミリー向きマンションは全10エリア中、名古屋を除く9エリアで前年同月を上回り、中でも札幌市はプラス11%と2桁の上昇率となっています。なお、アパートは神奈川県・千葉県が全面積帯で前年同月を上回り、中でもシングル向き、カップル向きは、両エリアとも平成27年1月以降最高値を更新しています。

ニュースフラッシュ

2021年度「アパートローン貸出動向調査」結果 前年度と比べ取組姿勢は「特に変化なし」

賃貸住宅やアパートの建設・購入時に利用するアパートローンの貸出動向が、(独)住宅金融支援機構が公表した2021年度の「住宅ローン貸出動向調査」結果から読み取れます。住宅ローンを取り扱う金融機関301機関に対してアンケートしたものです。

それによりますと、金融機関のアパートローンの新規の取組姿勢は、現状、今後とも「自然体(現状維持)」が最も多く、前年度との比較では、現状、今後とも「消極的(慎重、縮小)」が減少し、「自然体(現状維持)」は増加しています。

前年度と比べたアパートローンへの取組姿勢の変化は、「特に変化なし」が最も多く、次いで、「リスク管理の強化」「採算性の見直し」となっています。また、取扱中のアパートローンの融資に当たって重視する点については、「物件の収支バランス」が最も多く、次いで、「顧客属性(返済能力等)」「立地(利便性)」「担保評価」「周辺環境」などが挙げられています。



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年下半期間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」以外で最も多かったのが、「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」

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

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」などが挙がっています。中でも、「近隣住民との付き合い

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。

また、「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・に心が及んでいて、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



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。

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



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。