



賃貸市場の現状を明瞭に語る「調査結果」

最新のレポートに賃貸経営のヒント

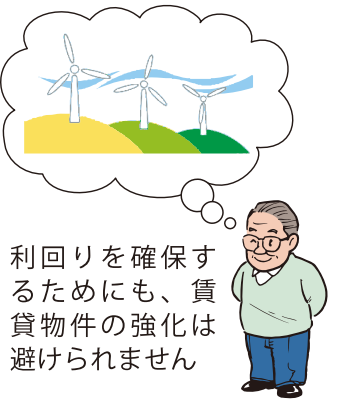
賃貸住宅が直面する課題事項などをまとめた調査結果を紹介します。こうした最新のレポートは、賃貸市場の現状を裏付け、経営のヒントを与えてくれるようです。



賃貸住宅の機能アップに合わせて、新モデルに人気が高まっています

今後は割安感のある賃貸マンションに選好強まる

三菱UFJ信託銀行(株)はこのほど、不動産マーケットリサーチレポート『パワーカップルの都心居住〜新築マンション以外の選択肢〜』を発表しました。それによると、「都心において新築マンションの代替となってきた中古マンションだが、パワーカップルにとっても価格上昇に追従しにくい状況となりつつある」とまとめています。また、「賃貸マンションは現時点では検討しやすい。今後は相対的に割安感のある賃貸マンションへの選好が強まるだろう。さらには、従前以上に都心5区



以外の都区部、郊外への流出も想定される」としています。

「省エネ性能表示制度」の認知度はわずか11%

パナソニックホームズ(株)の「くらし研究室」はこのほど、首都圏の賃貸住宅への転居意向者を対象に実施した『省エネに関する認知調査』結果を次の通り発表しました。  
・「ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の内容の理解者は約16%だが、建物の断熱性能の高さが光熱費削減や居住性に有効と理解している人は7割以上が認識。  
・ZEH賃貸に住むことで光熱

費が削減できれば家賃アップを許容するが、物件を探す方法を知っている人は2割に留まる。  
・「省エネ性能表示制度」の認知度はわずか11%。ラベル内容を理解すればZEH賃貸を選びやすくなると回答した人は6割を占める。

7割以上に住宅侵入に遭いやすくなる特徴

三井住友海上火災保険(株)は、30歳〜49歳の子持ち家庭の男女500名を対象に実施した『令和の住宅防犯実態調査』(調査対象・持ち家戸建て所有者)結果を発表しました。それによると、「7割以上に住宅侵入に遭いやすくなる特徴があり、そのうち6割以上が防犯対策をしていないことが明らかになりました」。

ちょっと一服

賃貸住宅の機能アップ&差別化が益々進んでいます。サウナ風呂を取り入れる賃貸マンションが広がった、と思っていたら、スーパージョウキ賃貸マンションが竣工しました。そして今、注目されているのが、見守り機能付きセキュリティサービス。入居者に異常が発生すれば連絡するもので、プラスアルファのサービスとして関心を集めています。毎年10月は住生活の向上を図り、豊かな住生活を実現するための啓発活動を展開する「住生活月間」で、今年は36回目を迎えます。10月1日が「土地の日」と定められ全国各地で

シンポジウムや住宅フェアが開催されます。さて、これから秋がよくなり、企業の人事異動や結婚シーズンに合わせて秋の繁忙期を迎えます。お客様の来店も相次ぎ、今年も残り3ヵ月ほど、12月まで忙しくなります。皆様それぞれ、好みも予算も間取りも様々ですが、できるだけご希望に添うようにご案内させていただいています。オーナー様にも入居条件の確認に連絡を差し上げることがありますので、よろしくお願ひします。

部屋を探すお客様の来店が相次ぎ12月まで忙しくなります



1位が推薦入試の合格発表後の12月で、2位が賃貸需要期の1月、同じく賃貸需要期の2月が3位となっています。

また、「あまり早い時期に物件を決めてしまうと、家賃発生日と実際の引越し(入居日)との差ができてしまう」という見方がある一方、「家賃が発生してでも合格発表後の12月すぐに物件を押さえ、契約する人が増えた」という意見もあります。

このように学生向けの賃貸需要は、時代の変化とともに、春に集中するのではなく、前年の秋から冬に分散しているのがよく分かります。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

入居者の「困った経験」を少しでも軽減して居心地よく暮らしてもらうことに手を尽くす

暮らしてもらうことに尽くすことが、経営の要ではないかと思えます。



そのためには、入居者への積極的な声かけなどで、静いや不祥事の防止に役立

**入居者にはつきり分かるようメリハリをつけた補修・修繕**  
賃貸経営の安定のために、現在の入居者に長く住んでいただければ、これほどありがたいことはありません。  
ですから入居者に余分な負担をかけることなく、居心地よく

てる。できるだけ速く不満を察知して、手を打っていく。クレーム発生の場合、素早く対応して、解決を図る。建物の定期検診、設備の日常の補修、修繕は入居者にはつきり分かるようにメリハリをつける。そして、入居者を思いやるマインドではな

いますが、それでも多くの入居者には不満要因があるようです。この報告書の「困った経験」を見ると、契約時の「敷金・礼金などの金銭負担」が最も多く、次いで、「連帯保証人の確保」「印鑑証



明などの必要書類の「手配」や入居時の「近隣住民の迷惑行為」といった声もあります。

金銭負担・連帯保証人・印鑑証明等の金額や書類は、入居手続きの契約に必要なものですか

ら、法律の遵守が求められます。規範は守ってもらわなければならないのですが、入居手続きの際のヒューマントラブルには十分気を配り、不明な点は説明して、理解していただくことが必要かと考えます。

そうして、入

居者の「困った経験」を少しでも軽減することにも努めたいと思います。やはり、お客様あつての賃貸経営であり、

ビジネスですから、私どもとしても「困った経験」に関するご要望に耳を傾けることが必要と考えております

情報パック



『新大学生の住まい探して気を付けるべきポイント〜推薦入試編〜』ランキング

推薦入試に合格した新大学生の“部屋探し事情” 学生向けの賃貸需要は、秋から冬に分散

春の一般入試時期までに、推薦入試で合格した新大学生が「住まい探して気を付けるべきポイント」について、不動産情報サービスのアットホーム(株)は、「不動産のプロに聞いた!『新大学生の住まい探して気を付けるべきポイント〜推薦入試編〜』ランキング」を発表しました。

推薦入試に合格した新大学生が、部屋を探す際に気を付ける要点などをまとめたものですが、調査結果から今日の“新大学生・部屋探し事情”が読み取れます。

調査結果によると、新大学生が住まい探しで押さえておくべきポイントの1位は、「実際の部屋を内見できない可

能性がある」で、2位が「入居前に家賃が発生する可能性がある」、3位は「仮押さえに対応していない物件がある」となっています。

推薦入試に合格した新大学生の住まい探しは12月から始める

このほかに、「スケジュールを立てる(インターネットで検索→内見→引っ越しなど)」、「家賃相場を調べる」「1月より早めに住まいを探し始める」「現金で初期費用を準備しておく(クレジットカードが使えない可能性があるため)」、「家賃やライフラインの支払いのための銀行口座を準備する」など。

推薦入試で合格した新大学生が住まい探しをする場合、いつ頃に住まい探しを始めると良いかについては、