賃貸経営最新ニュース　賃貸マーケットレポート

不動産Pro 大切な資産を次世代へ引き継ぐ

NKコンサルティングNEWS

■発行所：ＮＫコンサルティング株式会社　■本　社：千葉県市川市市川１－７－６　■TEL. 047-307-9188
■2023年4月号　■毎月１回発行　■http://www.nk-consul.co.jp　■E-mail. nara.keiju@nk-consul.co.jp　■FAX. 047-325-9075

NKコンサルティング株式会社
既成概念を打ち破り、新たな発想と
創意工夫により不動産価値を高め、
お客様に満足と
経済的安定を提供します。

代表取締役
奈良 桂樹

「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。

若い年代ほど仕事や家族構成の変化に懸念

「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「天災が起こ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。

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。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。

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

常に一定数の割合を占める「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いますと、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、課題といえるでしょう。

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」

体感治安の不安感から「安全・防犯」により強い関心

入居条件にセキュリティー内容のチェック

各地で相次ぐ広域強盗事件や特殊詐欺の発生から、治安の悪化がクローズアップされています。そうした折、賃貸住宅では防犯対策に強い関心が集まっています。

■国土交通省と警察庁が連携した防犯に配慮した共同住宅の普及施策
「共同住宅の防犯上の留意事項」及び「防犯に配慮した共同住宅の設計指針」

①「周囲からの見通しを確保する」
②「居住者の帰属意識の向上、コミュニティ形成の促進を図る」
③「犯罪企図者の動きを限定し、接近を妨げる」
④「部材や設備等を破壊されにくいものとする」

■東京都「犯罪の防止に配慮した住宅の構造及び設備等に関する基準」

①防犯カメラの設置
②共用玄関に各住戸と通話可能なインターホンの設置
③オートロックシステムの導入
④玄関扉にドアスコープ・ドアチェーン設置などを推奨

わが国の刑法犯の認知件数は、長らく減少傾向にあったのですが、警察庁が公表した「令和４年の犯罪情勢」によると、警察が認知した令和４年の刑法犯は、前年比５・９％増の約60万件で、20年ぶりに増加に転じました。

平成14年をピークに、15年以降一貫して減少してきた刑法犯認知件数が、20年ぶりに前年比増加したことから、国民の体感治安に不安感が広がっているものです。

このうち、住宅を対象とした空き巣、忍び込みの侵入窃盗は減少傾向にあるものの、令和４年は約１万６千件で、強盗が家人を脅す住宅を対象とした侵入強盗は、前年比２割ほど増えています。

侵入する手段は、施錠されていない場所を探して侵入する無締まり、ガラス破り、合鍵、ドア施錠破り、サムターン回し、ピッキングなどとなっています。合鍵を使っての侵入も目立っているのですが、最近では窓ガラスを破壊して押し入る強盗事件が連続して発生しています。

優れたセキュリティー機能が入居促進に繋がります

こうした犯罪の発生状況を受けて、近年、賃貸住宅の入居者は住居を選ぶ条件に、賃料、交通の便、生活環境に次いで「安全・防犯」を挙げる傾向がより強くなってきました。

事実、優れたセキュリティー機能を持つ防犯に配慮した賃貸住宅は、入居者の安全を守ると同時に、物件の付加価値を高め、入居者の高い評価を得て、入居促進に繋がっています。

そのために今日、オートロック、防犯カメラ、TVモニター付きインターホンの取り付け、ピッキング対策錠の使用、防犯フィルム・防犯センサーの使用、共用スペースの防犯設備の充実などが必須となっています。

高気密や高断熱、優れた遮音性同様、警報装置や盗難防止設備を充実させるほど、住居のグレードが高まり、入居率向上に役立っています。

こうした犯罪の防止に配慮した対応策は、入居者に安全で気持ちよく住んでもらうこともさることながら、下見案内時のセールスポイントに繋がります。つまり、防犯に配慮したアパート・マンションは、結局、賃貸経営を守ることにもなります。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

お客様が物件を選ぶ際の条件の第一はやはり家賃

入居率の向上を図るための家賃設定について考えてみたいと思います。

賃貸住宅を探しているお客様が物件を選ぶ際に条件にしている第一は、やはり家賃です。長年の出費に無理のないように、収入に見合ったリーズナブルな家賃のアパート・マンションを探しておられます。

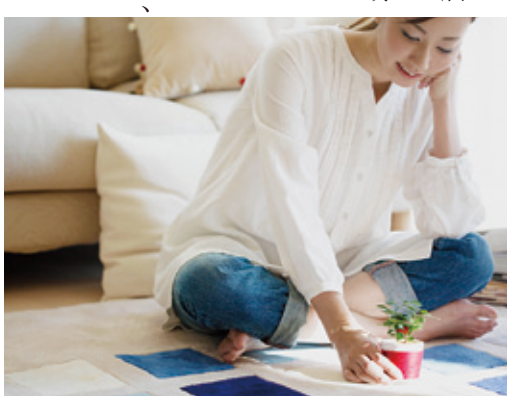
幅を持たせたタイムリーな家賃設定で契約決定に役立て、入居率の向上を図る

では、入居者を募集する際、どのようにして家賃が決まるかですが、世の多くの商品が需要と供給の関係で決まる通り、家賃も同じように地域の「相場」をベースに、人気・稀少性等のプラス・アルファが加味されて決定します。

ですから、賃貸住宅の家賃相場は、間取り・広さ、築年数、建物構造、設備内容、最寄り交通機関、周辺環境でおおよそ決まります。JR○○線・○○駅下車徒歩６分、築５年目の南向きに建つ４階建てマンション１LDK（○○㎡）の端部屋、日当たり良好・追い焚き機能付き・トイレ別で、お家賃は○万円。こうした表記を参考にして、お客様は物件を選択されます。

やはり、市場価格を反映している相場をよりどころに、無理のないタイムリーな家賃設定が入居率の向上に結びつくのですが、地域の相場観に加えて、フリーレントなどを考慮して家賃を設定することが、契約決定に役立つと考えられます。

当初の家賃の1～2ヵ月分をサービスするフリーレントを、入居者募集の一手法として臨機応変に活用すれば、それなりの効果が得られます。



ここ一番でお客様を説得、決断させるタイムリーな家賃を打ち出すことは、契約決定に非常に有効的だと思います。そのために、事前に幅を持たせた家賃設定をしておくことも、重要なポイントと思われます。

あくまでも家賃は、賃貸経営の基本となるものですから、利益率に裏付けされた価格を尊重しながら、契約促進に努めたいと考えています。

情報パック

「住まい探しの妥協ライン調査～賃貸編～」

５人に１人が「建物構造」「日当たり・風通しが良い」「階数」を妥協しています

賃貸住宅を探すのに、途中で探すこだわりをあきらめた項目の調査、「住まい探しの妥協ライン調査～賃貸編～」の結果が、不動産情報サービスのアットホーム(株)から発表されました。珍しい調査です。やはり、理想・希望と現実の妥協ラインがあるのがよく分かります。

調査結果によると、家賃を妥協したと答えた人の中で、現在の住まいの家賃と希望していた当初の家賃の上限を聞き、家賃の妥協ラインを、「実際の家賃÷当初の予算」で算出したところ、全体で予算の1.1倍まで妥協していたことが分かりました。

予算設定がいくらだったかにもよりますが、家賃の場合はそのほかの条件が希望に合えば予算を上乗せできるケースもあるようです。また、初期費用の妥協ラインは一回きりの支払いということもあり、予算の２倍まで妥協できるようです。

築年数は当初希望していた年数より10.2年古くても妥協しています。広さも全体で当初より7.1平方メートル狭い物件で妥協していました。

妥協した設備の最多は「オートロック」

最寄り駅までの徒歩分数は全体で当初より9.3分、通勤・通学時間は全体で当初より19分遠くても妥協していました。

５人に１人が「建物構造」「日当たり・風通しが良い」「階数」を妥協し、その半数以上が「妥協しても問題なかった」と回答しています。

一方、住まいの設備の中で、最も妥協していたのは「オートロック」で、８割が「妥協しても問題なかった」と回答。しかし「防音設備」は「妥協して後悔している」が半数以上となっています。

「宅配ボックス」は、ネットショッピングの利用機会が増えた昨今で注目を浴びている設備ですが、妥協した人の77.8％が妥協しても問題なかったと回答しました。「洗面所独立」は、朝の身支度や帰宅時の手洗い等にあると便利な設備ですが、妥協した人の66.7％が妥協しても問題なかったと回答しています。

ちょっと一服

所有者不明土地の利用円滑化の促進を図る「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律(改正法)」の土地・建物管理制度に係る民法の特例が４月１日施行されます。

これにより、所有する敷地に越境した樹木の枝も、条件が備われば切り取りが可能になりました。法の適切な実施と促進を図るため、ガイドラインが公表されています。

マスク着用の見直しにともない、国土交通省から「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」が改訂されました。私どもも新たな指針のもとに、手指の消毒や、マスク着用の徹底を図り、感染リスクに備えたいと思います。

春の商戦も大詰め、最後の商談に臨みます 新たな「指針」のもとに感染リスクに備える

年明けからスタートした春の商戦も、大詰めを迎えています。しかしまだ学校、職場での新生活の新居となる賃貸住宅を決めかねておられる方がたくさんいるため、しばらくは気を抜くことなく、お客様との商談に臨みたいと思います。オーナー様におかれましても急な連絡に備えて、携帯電話等のご用意をお願いします。

（※）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。