

オーナー様向けニュースレター

# OWNER'S NEWS

September  
2019

9

入居者ニーズを把握せずして満室経営なし!

## 最新賃貸住宅 市場調査に見る傾向と対策

収納力不足を「外」で  
解決する新手法

防水性能は大丈夫?

外壁材の劣化予防で建物寿命を伸ばす

# 入居者ニーズを把握せずして満室経営なし！ 最新賃貸住宅市場調査に 見る傾向と対策



3年ごとに行われている「首都圏賃貸住宅市場における入居者ニーズと意識調査」の最新版が発表されました。この調査は、首都圏における2018年9月～2019年3月の賃貸住宅新規契約者または更新契約者から得た1237件の回答、および2017年度の部屋探し実態調査を元に纏められたもので、いわば賃貸入居者のリアルな声そのもの。今後の賃貸経営のヒントを探りましょう。

## 内見1件あたりの価値は10年前の約1.6倍に上昇

まず注目したいのは、賃貸入居者の部屋探しのプロセスの変化です。同調査では、賃貸入居者が実際に住む部屋を決めるまでに行なった「内見の数」を調査しているのですが、2008年度の調査では、内見数平均は4.76、約5件でした。これが最新の2017年の調査では2.91、約3件へと減少。なんと、内見数はこの10年のうちに、件数にして2件、率でいえば40%も減っているのです。

確かに、「内見をまったくくない」という人も、2008年度調査の4.1%から9.1%へと倍以上に増えていますので、これも内見数減少の一因と考えられますが、それ以上に影響を及ぼしているのは、やはり部屋探しの方法の変化でしょう。ネットで簡単に部屋探しができるようになったことで、自分で見つけた物件しか内見しない人・必要最低限しか店舗に足を運ばない人が増えているのです。事実、訪問した仲介店舗数についての調査結果も、2008年度の2.65店に対して最新版は1.63件と、内見数と同じ40%の減少となっています。10年前と比べて、内見に至るまでの競争は激化しているのです。

## 勝負はインターネットでの物件検索時点で決まっている

さて、内見数平均が約3件といいましたが、ひとつ留意しておきたい点があります。それは「多くの場合において、ネットから問い合わせた物件は1件だけである」という点です。

同調査では、店舗訪問前にネットで調べた物件と、実際に成約した部屋との関係についても質問。結果、新規契約者の46.4%が「事前にネットで見た物件にそのまま入居した」と回答しました。また、「目当ての物件を取り扱っていた不動産会社が提案してくれた物件に入居した」と回答した人も約30%存在。合計で約75%、4人のうち3人が、このどちらかのケースに該当しているのです。

この結果から想像できるのは、問い合わせをした目当

ての物件1件と、不動産会社に提案された類似物件2件、その合計で「内見数3件」ができあがっているというストーリーです。これなら訪問店舗数が2店舗を割っていることとも辻褄が合います。ということは、いくら内見3件といっても、ネットで最終候補の3件になっただけでは、まだ不足。早期に空室を埋めるためには、ネット検索の時点で「いちばん住みたい目当ての1件」に選ばなければならないのです。

## 「嫌われる設備」は変更し、 「満足度の高い設備」を設置する

では、「目当ての1件」に選ばれるにはどうすれば良いのでしょうか。ベタな話ですが、これは「嫌われる設備は変える、ないと決まらない設備はしっかり設置する」に尽きるでしょう。

参考になるのは「借りるのをためらってしまう設備」の調査です。上位には「トイレが和式:79.5%」「3点ユニットバス:70.4%」が並び、「便座が黄ばんでいる」「風呂の鏡が錆びている」「エアコンが明らかに古い」など、設備の状態の悪さを忌避する傾向も見取れます。まだ完全に壊れたわけではないのにもったいない、という考えも大事ですが、それで空室期間が延びてしまうのも、やはりもったいない話。改善すると費用が掛かりすぎてしまって割に合わない、という部分は仕方ないにしても、そのぶん他のところに費用をかけ、利回り改善を目指すべきでしょう。

一方で、必須設備の参考には「満足度の高い設備・次に引越すときも欲しい設備」の調査結果を。「TVモニ

借りるのをためらわせる設備・仕様

順位	項目	支持率
1位	トイレが和式	79.5%
2位	3点ユニットバス	70.4%
3位	便座が黄ばんでいる	64.4%
4位	エアコンがない	62.0%
5位	風呂が黄ばんでいる	61.4%
6位	風呂がバランス釜	60.6%
9位	風呂の鏡が錆びている	57.8%
11位	エアコンが明らかに古い	52.2%

満足度の高い設備

順位	項目	支持率
1位	24時間出せるゴミ置き場	71.1%
2位	遮音性の高い窓	67.8%
3位	宅配ボックス	66.5%
4位	無料インターネット設備	65.6%
5位	追い焚き機能付きの風呂	64.7%
7位	TVモニター付インターフォン	61.3%

ター付きインターホン」などは60%近い人が次も必要と回答しており、もはや当たり前の設備といえそうです。「24時間出せるゴミ置き場」も、非常に満足度の高い設備。行政等と調整が必要な場合もありますが、ぜひ検討したい内容です。

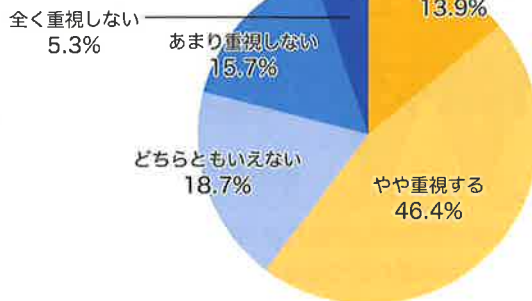
### 築年数は妥協傾向。 築古こそ徹底リフォームを。

賃貸入居者が物件を選ぶ際の最重要項目といえば、「家賃」「場所」「築年数」。しかし、これらを改善しようにも、「家賃」は下げたくありませんし、「場所」は変更しようがありません。そこで注目したいのが「築年数」に関する調査結果です。

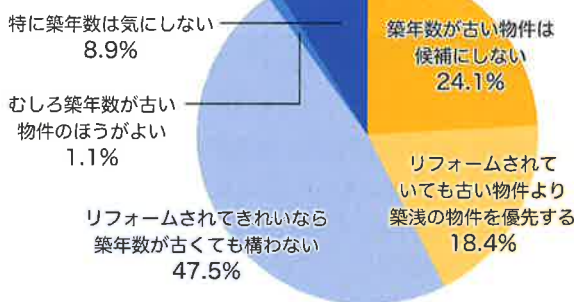
部屋を探す際に築年数を気にしますか、という質問に対し、重視すると回答した方は約6割にものぼりました。しかしながら、「リフォームされてきれいなら、古くても構わない」という回答も、約5割あったのです。そもそも築古を気にしないという回答と合わせれば、こちらも「築浅派」と同じ約6割。つまり、古い物件こそリフォームや設備の充実が大切ということ。きちんとリフォームすれば古くても決まる、逆にここを怠ると見向きもされない、ということでしょう。

以上、最新の調査結果を読み解きましたが、やはり大

#### <築年数の重視度>



#### <築年数への考え方>



事なのは「賃貸入居者の本音」の部分。しっかりニーズを押さえて、今後の賃貸経営の指針としていきましょう。

出典：21C.住環境研究会・株式会社リクルート住まいカンパニー「首都圏賃貸住宅市場における入居者ニーズと意識調査2018-2019」



ワンポイントコラム  
one point column

## 収納力不足を「外」で解決する新手法

部屋探しにおいて「収納」は重視される項目のひとつ。押入れをクローゼットに改造したり、収納棚等を設けたりで収納力アップを図りたいものの、広さや間取りの問題から収納を増やせないお部屋もあります。限られた居室空間内に収納を追加できそうにない、となったなら、「外」に収納を作ることも検討してみてもいかがでしょうか。

### 敷地内共用部に入居者専用物置を新たに設置

建蔽率等に気を付ける必要はありますが、敷地内の空きスペースや近隣の空き地に物置を設置して『専用物置付き賃貸』として貸し出す、というのもひとつの手。

仮に連棟タイプの1㎡物置5台を500,000円で設置した場合、専用物置付きとして月額2,000円の賃料アップが叶えば、年間12万円の収益増、4年強での回収となります。賃料が現状維持となった場合でも、賃料を下げずに収納不足を原因とした空室の期間短縮が叶うのなら悪くない空室対策です。

### 敷地外の「クラウド収納」という新手法も

物置を置くスペースが用意できない場合には、「クラ

ウド収納」という新手法も登場しています。クラウド収納とは、専用の箱に預けたい荷物を詰めて送るだけで利用できる倉庫サービスのこと。預けた荷物はスマートフォンアプリ等でいつでも確認が可能で、必要になった時は宅配便経由で自由に取り出せます。

利用料は提供企業によって異なりますが、1箱あたり月額200円～300円程度。たとえば、この基本料金を家主で負担したり、利用料金1,000円までを負担したりすることで「部屋の収納力を疑似的に高める」ことも可能ではないでしょうか。料金と同額の賃料アップが叶えば、実質負担0円で部屋の魅力を高められます。

物理的に難しいと諦めてしまいがちな収納力問題だからこそ、様々な外部収納力を活用してみる価値がありそうです。



# 防水性能は大丈夫？ 外壁材の劣化予防で建物寿命を伸ばす

台風シーズン・秋雨シーズンに気になるのが、外壁の不具合。壁や目地のひび割れから雨水が侵入してしまうと、室内への雨漏りにつながるだけでなく、カビや異臭の発生、木部の腐食や鉄筋の腐食・爆裂といった不具合へと発展し、最終的には建物自体の耐性が低下、建物寿命を縮めることにもなりかねません。安定した賃貸経営のためには、定期的に適切なメンテナンスを行うことが必須です。

## 防水性能の劣化は外壁材の表面をチェック

一般に10年程度のサイクルでメンテナンスが必要と言われる外壁。外壁の種類によって、劣化具合の確認方法や補修方法は異なります。

### ●ひび割れ(クラック)の確認

外壁にひび割れを発見した場合は、まずひびの幅を確認しましょう。0.3mm以下であれば早急な対応は不要ですが、それ以上ある場合は応急処置を検討すべきです。1mm超のひびは緊急性「大」です。

### ●主な外壁材の種類とメンテナンス箇所

外壁材には様々な種類がありますが、そのほとんどのメンテナンスには塗装が必要です。塗装を行う目的は、多くは防水性確保のためで、金属サイディングのみ錆の防止が主目的となります。タイルは水を吸わず色褪せもしないため、塗装メンテナンスは要りません。

窯業系サイディングでは目地材(シーリング・コーキング)が経年によってひび割れ・剥離を起こすので、10年前後のタイミングで目地材の打ち替えが必要です。






放っておくと、先述のような内部への雨水侵入を引き起こします。また、モルタルも経年によるひびの発生が避けられません。そのまま放置していると、ひどい時には外壁そのものが剥がれ落ちてしまうことも。これはタイルも同様で、ひび割れや浮きを確認できる場合は剥落事故防止の面からも早めの対処を心がけましょう。

## 環境やグレードにあわせた計画的な補修は結果的に経費も抑えられる

おおむね「10年に1度」が外壁材の塗装の適正なタイミングです。しかし、日差しの強さや海風の影響、使っている外壁材や塗装のグレードによっても劣化スピードは変化するため、10年よりかなり短いサイクルで塗装が必要なこともありますし、もっと先送りできる場合もあります。

防水性の低下具合を見分ける方法としては「チョーキング」の確認があります。外壁を手でこすると白いチョークの粉のようなものがつくことがあります。これは塗膜が劣化して粉状になったもので、防水性低下の初期症状です。うっすら手につく程度ならまだ2~3年の猶予がありますが、手にべったりと粉がつくようであれば緊急性が高まっている証拠。1年以内には塗装が必要でしょう。

なお、外壁塗装となると費用がネックですが、目地打ち替えや屋根の補修等と合わせて行くと、足場などの経費が抑えられ、最終的に費用が安く済みます。最初のチョーキングのサインから3年の範囲で、まとめて施工できるようにあらかじめ計画しておくといいでしょう。

主な外壁材の種類		特徴	主なメンテナンス項目	
サイディング	窯業系 	セメントと繊維質を混合して固めた板状の外壁材	最も一般的。デザインが豊富で比較的安価。	・目地材打ち替え ・塗装
	金属系 	ガルバニウム鋼板やアルミ板に断熱材を貼り合わせた板状の外壁材	軽いので躯体に負担をあまりかけない。継ぎ目が見えずスタイリッシュ。	・傷、へこみ補修 ・目地補修・塗装
モルタル 		セメントと砂を混ぜたモルタルを壁に塗ったもの。様々な仕上げの方法がある	目地がない。画一的でなく、仕上げにより異なった味わいが出せる。	・ひび割れ補修 ・塗装
ALC外壁 		軽量気泡コンクリートのパネル外壁材	断熱性、耐火性などの機能に優れる。	・目地材打ち替え ・塗装
外壁タイル 		粘土などを高温で焼き固めたタイルを外壁用にして貼ったもの	高価だが、高級感があり、高耐久で色褪せせず、メンテナンスも楽。	・目地補修、打ち増し ・剥がれ、破損補修