



共栄商事不動産 NEWS

賃貸経営マーケットレポート

横浜南部エリア、特に上大岡を中心として賃貸管理はもちろん売買・建売住宅および賃貸管理などを取扱う総合不動産業です。地域に密着した豊富な物件情報のほか、ネットワークを通じての情報提供など、豊富な知識と経験のあるスタッフが対応いたします。

■ 2023年 11月号
■ URL : <http://www.kamiooka.jp/>

株式会社共栄商事不動産

営業時間 10:00~18:00
定休日 毎週火曜日・第1、第3水曜日

本店 〒233-0002 横浜市港南区上大岡西1-19-4
TEL:045-842-0054 FAX:045-846-3701
mail:kyoel-hon@kamiooka.jp
駅前支店 〒233-0002 横浜市港南区上大岡西1-15-1 camio 1F
TEL:045-842-0052 FAX:045-846-3702
mail:kyoel-eki@kamiooka.jp
大久保支店 〒233-0007 横浜市港南区大久保1-11-6
TEL:045-842-0058 FAX:045-842-2206
mail:kyoel-ook@kamiooka.jp

「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まとめてみます。「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。



このほかにも、「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」「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)の都合で引越しする可能性がある」「家族構成の変化で引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近い対策のみならず「物件選び」の段階から防災意識を持って行っている人が多いようです。

「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。

「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近い対策のみならず「物件選び」の段階から防災意識を持って行っている人が多いようです。

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



賃貸マーケット情報



景気の回復は緩やかで、なかなか上昇局面とはいきません

景気の回復は緩やかで、なかなか上昇局面とはいきません。先行きに対しては、「観光客の増加の継続による好影響が見込まれる」「不動産管理」「不動産売買」「投資に関する金融機関の姿勢、条件が確実に厳しくなる」(貸家といった見方が挙がっています)。なお、国土交通省が公表した令和5年第2四半期の「不動産価格指数」によると、マンション・アパート(一棟)は前期比0.9%増の160.1となっており、平成22年の平均を100として算出

賃貸住宅市場を取り巻く景気動向

景気は回復基調が続くもの一服感 流動的な動き見せる不動産市場

賃貸住宅市場を取り巻く景気動向を公表されたデータからまとめました。インバウンドが好調な半面、エネルギーや原材料価格の高騰、海外情勢が景気の先行きに影を落としています。景気の指標となっている内閣府が公表した9月時点の「景気ウォッチャー調査」(街角景気)によると、3カ月前と比較しての景気の現状に対する判断D1は49.9。前月を3.7ポイント下回り、2カ月連続で低下しました。2~3カ月前の景気の先行きに対する判断D1も、前月を1.9ポイント下回り、49.5となっていました。こうしたことから景気ウォッチャーは、「景気は、緩やかな回復基調が続いているものの、一服感がみられる。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、緩やかな回復が続くとみています」と、景気の指標となつてきたデータからまとめました。また、(株)帝国データバンクの9月調査の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、9月の景気D1は前月比0.5ポイント減の44.4となり、2カ月連続で悪化しました。不動産関連のD1は前月比1.1ポイント減の48.5。活発な取引が続くマンション・アパート(一棟)調査した不動産会社の声として、「不動産価格が高水準で推移している。売買・賃貸ともに活発に取引されている」「(不動産代理業、仲介)や「対前年比の業務量に顕著な変化はないが、価格転嫁ができず、賃上げに苦慮している」(貸家)といった声が聞かれます。先行きに対しては、「観光客の増加の継続による好影響が見込まれる」「不動産管理」「不動産売買」「投資に関する金融機関の姿勢、条件が確実に厳しくなる」(貸家)といった見方が挙がっています。