



TOPICS 01

ご挨拶

謹啓 惜秋の候、皆様ますますご発展のこととお慶び申し上げます。気が付けば、今年も残り2ヶ月をきり、1年という時間が経つ早さに驚かれています。多いのではないのでしょうか。11月が終わると、本当にあつという間に年末を迎えてしまいます。だからこそ、そんなあわただしい師走を迎える前に、少し立ち止まる時間を持つてみるというのも良いかもしれません。

11月には祝日が2日あります。そのひとつは11月3日の文化の日です。この機会に日本の文化について見直すのは、いかがでしょうか。2023年現在、日本の世界遺産の登録件数は25件。また、和食がユネスコ無形文化遺産に登録されるなど、日本の文化は、世界でも類を見ないほど、独特で美しいものです。

そろそろ年末年始休暇の行楽先を検討し始める時期とも重なります。世界遺産を巡ってみるというのも、いい思い出、会話のネタ創りになりそうですね。

引き続き、皆様のご繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げます。

謹白



TOPICS 02

不動産のプロが選ぶ！2023年上半期「問い合わせが多かった設備」ランキング

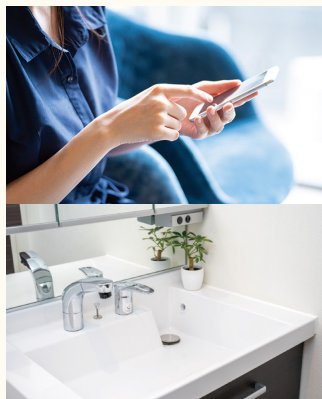
不動産情報サービスのアットホーム株式会社は、全国の加盟店を対象にアンケート調査を行い、様々な視点の「不動産のプロが選ぶ！」ランキングを発表しています。

今回は、7月に発表された「2023年上半期 問い合わせが多かった設備ランキング」をご紹介します。

1位・「駐車場」。車を所有している人にとっては必須条件です。3台分の駐車スペースが欲しいという方もいたそうです。

2位・「インターネット接続料無料」。調査開始以来、つねに上位となっている設備です。3位・洗面所「独立」。今回初めてトップ3位に入りました。4位・「オートロック」防犯面を重視する人が多くなった印象があります。

5位・「温水洗浄便座」。6位・「宅配ボックス」。物流業界での人手不足が取りざたされていることを踏まえて、設置予定があるかどうかの問い合わせもあったようです。7位・「追い焚き機能」。単身物件でも希望される方が増えています。8位・「モニター付きインターホン」。こちらも防犯



面を気にしてのことでしょう。

9位・「通信速度の速いインターネット環境」。リモートワークが増えたことも一因と考えられます。10位・「駐輪場」。1位と矛盾するようですが、若者の車離れをよく耳にします。自転車を所有される方が増えているのかもしれない。

仲介店舗へのアンケートによるこのランキング、部屋探しの際に求められているものがありリアルに反映した結果となっています。



TOPICS
03

新築と築古の家賃が倍？ 全国で拡がる家賃乖離と対策

後編

前号では、新築の家賃上昇の原因と、乖離の現状、築浅物件の家賃維持について述べました。今回は、築年ごとの家賃下落対策を考えていきましょう。

ネット無料で家賃下落を食い止めるチャンス

さて、新築・築浅が高めの家賃であるのに対して、激しく家賃が下がる築古ですが、ここへきてインフレ傾向。電気代もガス代も飲食代も上がっている中、次の募集では「家賃を下げる」よりも「なんとか家賃を下げずに」「できれば少し高くして」募集したいところです。となると、新築・築浅に比べて、建築時にはなかった設備の強化が空室対策には有効です。築10年を超えると、ネット無料物件は一気に少なくなります。建築時にはネットを無料にするという概念はありませんでしたから。ところが世の中はテレワークにオンライン授業、そしてWEB面接。オンラインミーティングなども普及しました。今やインターネットのない生活は考えられません。

そこで、「次の募集ではネット無料にして、ちよつと家賃をあげよう」という方向へ。新築・築浅の家賃設定が強気ですから、それにならって千円、2千円あげて募集したいところです。なにしろ入居者が自分で契約すれば、5〜6千円はかかるのですから。

築20年・30年の家賃下落対策

築20年を超えると、温水洗浄便座の設置率が落ちます。建築時に一般的ではなかったからなのです。全国で温水洗浄便座の設置率は50%。ということは、温水洗浄便座のついていない物件は、設置すれば2分の1の希少価値のある物件の方に仲間入りします。

築30年を超えると、建築時はちよつどバブル時代。単身物件はやや狭く、バスタイレ一緒のユニットバスタイプが主流でした。室外洗濯機や畳、押入といった、やや古い設備がなかなか競争力を持って、全国的に家賃が下がっています。当然、バスタイレを別にするセパレート工事

や、室内洗濯機パンの設置、フローリングへのリフォームや、これまで述べた温水洗浄便座やネット無料など、設備強化が空室対策には有効です。

とはいえ、そこまで手をかけると投資もかさみます。外国の方のなかには湯船にかかる習慣がない方もいますから、バスタイレは一緒のまま、入居ターゲットを外国人に変えるという方法もあります。高齢者や単身親世帯、あるいは生活保護受給者など、社会的弱者にターゲットを拡げていく手もあるでしょう。

これ以上、築古物件も家賃を下げていくばかりでは、収支は厳しくなります。世の中はデフレ経済からインフレ経済へ。家賃下落を食い止めるために、設備強化やターゲット変更を模索していきましょう。

執筆 プリンシプル住まい総研
所長 上野典行



オータニ
アplianceセンター

不動産に関するトータルサポートは当社へお任せください。

0836-32-1235
山口県宇部市松島町9番6号

