

# 不動産コンサルタントが教える 仲介会社との 上手な付き合い方



第 85 回

## 都内中心部で市場の変化 入居者ニーズを捉えた対応

仲介店舗325社に対するアンケート」の中から、エンド入居者のニーズ変化について紹介したいと思います。

テレワークを想定した家探しが増

賃貸住宅市場においては、例年とは異なる繁忙期シーズンを終え、埋め戻しに苦戦している物件は今まで以上の戦略が求められる時期に入りました。

コロナ禍の影響が続く中で、入居者のニーズには大きな変化が起きています。

今号でも、当社が実施した「2021年引越しシーズン（繁忙期）の動向予測調査」並びに「2020年新型コロナウイルスによる賃貸不動産仲介会社への影響調査」2020年11月20日～12月18日に実施した首都圏所在の賃貸不動産

「お客さまの中で何割程度がテレワークを想定した家探しをしていますか？」という設問に対し、首都圏全体で4割以上が想定していると回答した会社が合計39・1%となりました。

これは、仲介会社へ反響があった家探しをしている人のうち、10人中4人はテレワーク想定で家探しをしているという結果になります。

お客さまの7割以上がテレワーク想定での家探しをしているとの回答も8%程度ありました。「1割にも満たない」との回答が全体で16・3%と少数であることから、テレワークを想定した家探しをし

ている割合が多いことが分かります。また、この傾向は都心部ではより顕著な結果となつていきます。

本回答は20年末にかけて実施した調査結果ですが、引き続き、21年の繁忙期中に継続している調査でも同様の結果となっております。

個別設備や仕様に対するニーズ変化についての調査結果からも、現住居より、「通信速度の速いインターネット環境」や「広さ」「防音性」「部屋数の多さ」を求める声が高いにあげています。

都心中心部の賃貸住宅  
空室率が高まる

コロナ禍の影響で、東京の主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）は完全に「借手市場」に変化してきています。

当社が発表した「東京都心主要5区人口と賃貸マンション

ン募集戸数推移（抽出条件：築10年以内、RC・SRC造、マンションタイプ）※21年2月発表」を見ると、港区においては、直近1年（20年1月～21年1月）の人口は、マイナス0・5%の減少となり、築10年以内のRC・SRC造、マンションタイプの募集戸数は、111・8%の増加となりました。

また、21年1月の募集坪単価平均は、1万8703円で20年3月の1万9654円からマイナス4・8%となり、下落しています。

コロナ禍直前までの人口流入、坪単価ともに右肩上がりだったトレンドが大きく変わってきています。

AD（広告料）を増額して仲介会社の紹介意欲を高めることより、空室が増加し、選択肢が増えつつある状況下では、入居者のニーズやメリツトに合わせた施策が効果的です。

東京都心主要5区人口と賃貸マンション募集戸数推移



リーシング・マネジメント・コンサルティング

齊藤晃一 代表取締役社長

Profile

コンサルティング会社で、大手飲料メーカー、大手製薬会社をはじめとするダイレクトマーケティング事業の新規参入戦略および実行支援を多数経験。その後、㈱ウェブクルー（東証マザーズ：8767）で新規事業企画室長として新規事業の立ち上げ、M&Aなどを経験。現在は不動産ファンダやJ-REITの空室対策コンサルティングに携わる。著書に「本気で満室稼働を考える人だけが読む本」。

URL：http://www.lmc-c.co.jp/

