

コロナ禍で入居者ニーズはどのように変化しているのか？

引越しシーズン到来！コロナ禍の中、今、賃貸オーナーに求められる対策とは？部屋探しの現場で集めた最新データから見えてくるものとは？賃貸市場の動向に詳しい齊藤氏に読み解いていただく。

リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社
代表取締役社長 齊藤 晃一

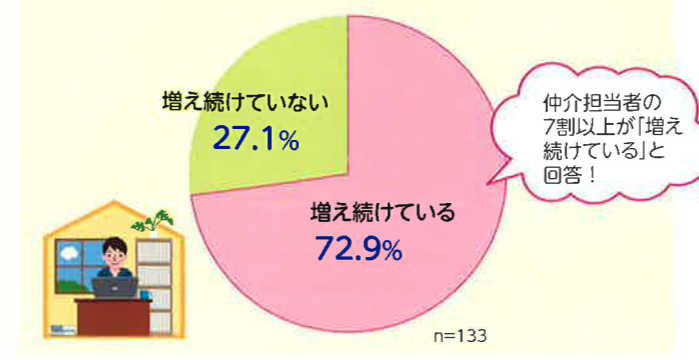
仲介会社が現場で感じた「入居者ニーズ」とは？

2022年春の引越しシーズンは、オーナー様がコロナ禍で迎える実質2度目の「繁忙期」となります。感染状況は21年秋頃から落ち着きを見せ、観光地や繁華街にも活気が戻りつつありますが(21年11月現在)、果たして賃貸市場はどうでしょう。

私の会社は、オーナー様と管理会社が抱える課題をマーケティングで解決することを目指しています。事業内容は市場調査と分析、営業支援、コンサルティングなど多岐にわたりますが、その一つに、日々入居者と接している仲介会社への訪問調査があります。

今回は首都圏一都三県および大阪市の仲介会社(486社)を対象とした「新型コロナウイルスの賃貸不動産マーケットへの影響調査」の結果をもとに、入居者ニーズの変化と特徴についてお話しします。空室対策を検討する際のご参考になれば幸いです。

図1.「テレワークを想定した部屋探し」は増えている？



出典：「2021年繁忙期(1~3月)における新型コロナウイルスの賃貸不動産マーケットへの影響調査」(リーシング・マネジメント・コンサルティング(株)調べ) / 調査期間：2021年4月23日~5月31日 / 調査対象：首都圏1都3県と大阪市の賃貸不動産仲介会社 486社。

表1. より求められるようになった設備

設備・仕様	割合
高速のインターネット環境	19.9%
部屋の広さ	11.9%
防音性の高さ	11.1%
無料インターネット	10.8%
仕事部屋(書斎)	6.7%
宅配ボックス	6.3%
採光性の高さ	5.9%
部屋数の多さ	5.8%
バス・トイレ別	5.4%
独立洗面台	3.6%

n=1,265(複数回答)

「2022年の繁忙期」はどうか？

まず、22年の繁忙期の全体的な傾向について見ていきます。

●**テレワークを想定した部屋探しが増加**

20年の第1回緊急事態宣言以降、テレワークを導入する企業が一気に増えました。そこで21年の繁忙期にテレワークを想定した部屋探しをする入居者が増えているかどうかを尋ねたところ、「増え続けている」と回答した仲介担当者が72.9%でした(図1参照)。この傾向は22年の繁忙期も続くと思われます。

●**我慢していた人たちが動き出す！**

21年は、社会全体にコロナへの強い警戒感が広がり、人の移動も限定的でした。そのため、引越したいと思っても「コロナが落ち着くまで待とう」と我慢した人も少なくありませんでした。

22年春はこのような潜在的な需要が解放され、昨年より市場が活発になると予測されます。

●**コロナなしのキッチンでも即成約！**

ただし、コロナ禍で入居者の意識は大きく変化しており、その影響は部屋選びにも及んでいます。詳しくは後述しますが、象徴的な例をご紹介します。

新築ワンルームマンションは、なんとキッチンにコンロのスペースがなくシンクと高性能電子レンジだけ。その分居室を広く取り、壁にデスクとしても使える棚を設置したところ、募集後1週間で成約！コロナ禍でテレワークやフードデリバリーが一般的になつたからこの企画といえます。

●**週5日フル出勤に戻ったが...**

感染状況が落ち着き、「週5日フル出勤」を再開した入居者も増えています。しかし、テレワーク中に部屋への不満を感じた人は、出勤するようになってもそれらを踏まえた部屋選びをすると思われます。

「項目別」入居者ニーズの変化

では、過去3回の調査結果を比較しながら、入居者ニーズの変化について項目別に見ていきます(以下、2021年繁忙期後の結果を「21年春」、2020年第二繁忙期後の結果を「20年秋」、2020年繁忙期後の結果を「20年春」といいます)。

テレワークスペースに求める広さ

図2は、21年春、テレワークを想定して部屋探しをする入居者がどのくらいの広さを求めているかを調べた結果です。最も

図2. テレワークスペースに求める広さ

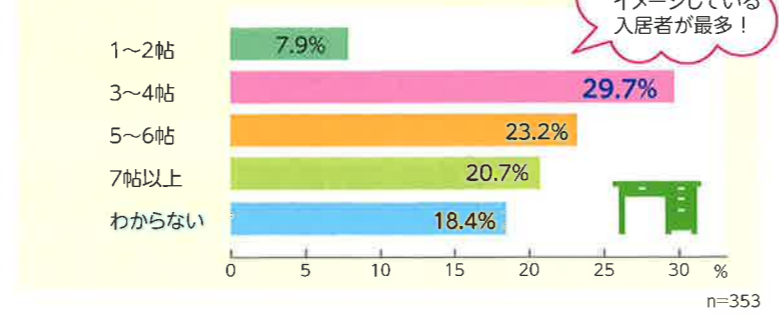


図3. インターネット環境に対するニーズ

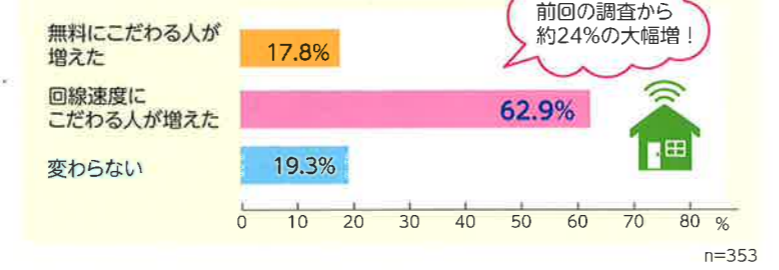
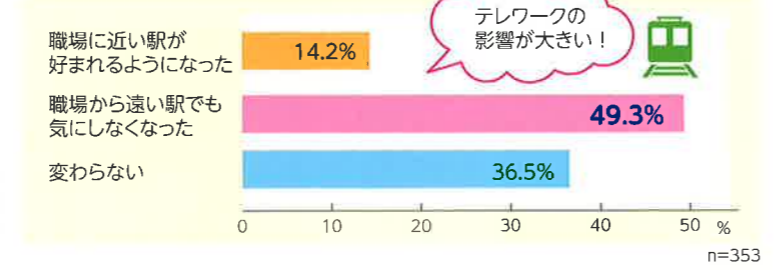


図4. 職場からの距離に対するニーズ



最寄り駅からの距離

「最寄り駅からの距離を気にしなくなった入居者」の割合は増え続けています(20年春4.7%→20年秋20%→21年春31.2%)。この結果を踏まえると22年の繁忙期も、条件次第では「駅徒歩15分以上」や「バス便」にも勝機がありそうです。

職場との距離

テレワークの影響で、「職場から遠い駅でも気にしなくなった入居者」の割合は大幅に増えました(20年春7.6%→20年秋30.5%→21年春49.3%。図4参照)。

この割合は、「通勤に戻す企業が増えているため、22年の春は減少するでしょう。しかし、再びテレワークに戻る可能性も頭の隅に置きつつ部屋探しになるのではな

設備仕様

表1は、コロナ禍で入居者から「より求められるようになった設備」です。通信速

「仲介会社の負担軽減」が成約を左右！

繁忙期には仲介会社の業務量が増えるため、「内見手続きに手間のかかる部屋」は担当者から敬遠される傾向があります。オーナー様は、「自身の物件がそのようなことにならないよう、案内してもらいやすい状況を作ることが大切です。」

●**鍵の現地設置は必須！**

もし、部屋の鍵を「不動産会社での受け渡し」にしている場合は、「現地設置」に切り替えることを強くおすすめします。

調査でも「仲介会社がオーナー様、管理会社に望むこと」として最も多かった回答が「鍵の現地設置」で45.1%に上りました。コロナを機に入居との接触を最小限に抑えたいと考える担当が増え、そのニーズはこれまで以上に高まっています。

22年の繁忙期は、引越しを我慢していた入居者の需要が戻ることが予想されます。インターネットの回線速度、テレワークスペースなど、コロナ禍で変化したニーズを捉え、成約に繋げましょう。

インターネット環境

コロナ禍で大きく変化したのがインターネット環境に対するニーズです。

1回目の緊急事態宣言が出された頃(20年4~5月)は、「インターネット無料」が人気でした。しかし、テレワークやオンライン授業が始まると回線速度が遅くて繋がらないという事態が続出し、「無料より速度」重視に変わりました(図3参照)。

過去3回の調査でも、「無料にこだわる入居者」が減少傾向なのに対し(20年春23.7%→20年秋15.4%→21年春17.8%)、

エリア選び

エリア選びでは、単身社会人に変化が見られます。従来はまず住みたい街や沿線を決めてから、ポータルサイトで条件検索を

さいとうこういち コンサルティングファーム、ITマーケティング企業を経て、2005年にリーシング・マネジメント・コンサルティングに参加。2014年に代表取締役社長に就任。大手不動産ファンドやJ-REITポートフォリオの集客プロモーション(リーシング)戦略策定に携わる。「賃貸マーケティングの確立」をテーマに講演、企業研修、執筆等も展開している。