

# 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 96 回

## テレワーク可能な住宅 依然としてニーズが高い

「テレワーク想定で家探しをしていますか?」という設問では、「増え続けている」と回答した仲介会社が62・9%という結果でした。22年の年明け以降、オミクロン株感染者も増加しており、繁忙期中も依然としてテレワーク想定で家探しをしている人は増加傾向です。

今号でも引き続き、当社が2021年12月に実施した、「2021年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ならびに2022年引越しシーズン(1~3月)における動向予測」(調査は21年12月7~24日)から、直近の入居者ニーズについて紹介します。

在宅勤務できる家探し  
家賃と広さを重視する

「テレワーク想定で家探しをしているお客様は増え続け

「テレワーク想定で家探しをしているお客様が求めるワークスペースの面積は?」という設問に対する回答結果では、3~4畳の広さを求める人が32%で最上位となりました。部屋探しをしている段階では、現在住んでいる部屋より3~4畳広いスペースを求めている人が多いようです。ただし、これは物件探しをしている段階でのニーズです。最終的には賃料の増額や立地、築年数などのいずれかの条件を妥協して引越し先を決めているはずですよ。

このような背景もあり、コ

ロな感染拡大前では、住みたいエリア(駅)を絞り込み、希望条件に合致した物件の中から引越しするのが主流でしたが、コロナ下においては、「この家賃(予算)でこのスペース(広さ)を確保するのであればどの辺りまでエリアを広げて探せばいいか?」という探し方が増加しています。

「お客様の希望エリアは拡大傾向にありますか?」という設問では、「拡大傾向にある」との回答が48・7%という結果でした。「縮小傾向にある」が11・5%なので、テレワークスペースを確保することを条件に部屋探しをしている人が圧倒的に多いことが見て取れます。

苦戦が続くワンルーム  
部屋数の多い物件の需要増

「新築・築浅物件の25㎡の

間取りについて、特に需要の高い間取りを教えてください」という設問に対する回答では1Kが49・3%、次いで1DKが28・5%という結果でした。ワンルームは4・3%と最も需要の低い結果になりました。

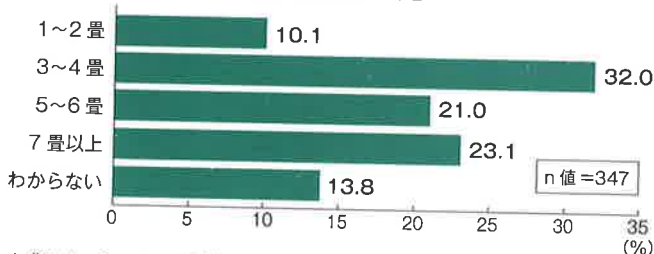
東京の城東エリア(江東区、墨田区など)では新築の供給が多く、単身向けのワンルーム主体の物件では、竣工して1年たっても稼働率が30%という物件も珍しくありま

せん。やはりテレワークの影響で「間仕切りのある空間」が求められていることがわかります。

「40㎡台での需要の高い間取りを教えてください」という設問の回答結果でも、1LDKが62・8%、2DKが23・6%と、部屋数が多い物件が好まれています。

しばらくはテレワーク想定のニーズが続きそうですが、コロナが収束に向かうことで入居者のニーズがどう変化していくか引き続き注視していかなければなりません。

### Q. テレワークスペースに求める広さ



出典：リーシング・マネジメント・コンサルティング「2021年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ならびに2022年引越しシーズン(1~3月)における動向予測」

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、(株)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ドや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/>

