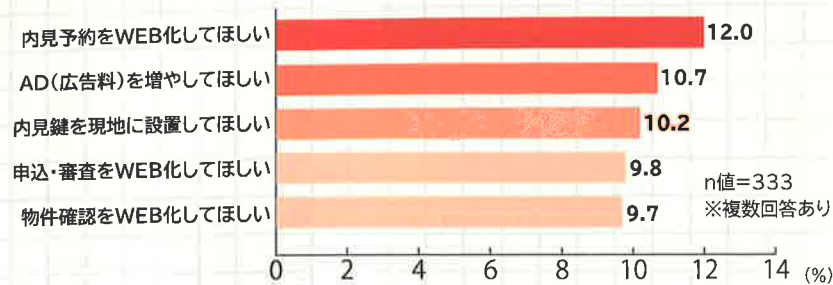
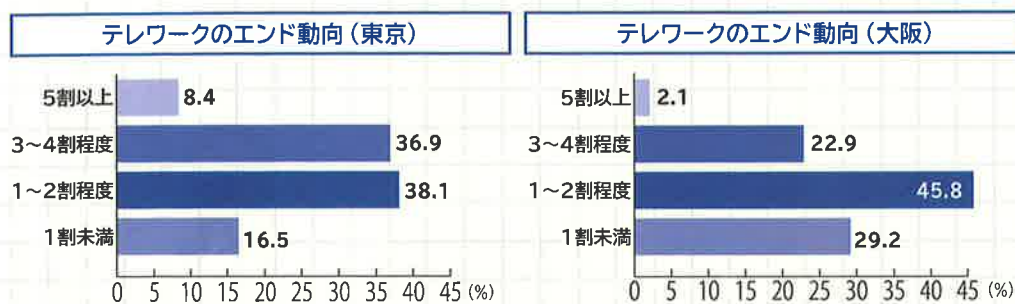


図A：元付会社（管理会社）に望むこと「ベスト5」



図B：23年繁忙期（1月～3月）に、テレワークを想定した家探しをしていた人の割合はどれくらいでしたか？



※図A、Bともにリーシング・マネジメント・コンサルティング提供資料をもとに地主と家主で作成

また、電子契約を行う仲介会社も増えている。22年の調査で、電子契約を行ったことがある人は47・9%だったが、今年度は57・1%と半数を超えた。

「電子契約は入居者と仲介・管理会社、オーナーと全員にメリットがあるので、より一層進んでいくでしょう。現状では東京都心よりも、地方の管理会社のほうが電子契約に積極的です」(齊藤社長)

「23年の繁忙期に東京でテレワークを想定して部屋探しをした人の割合が3割以上と回答した仲介会社は、45・3%という調査結果でした(図B)。テレワークスペースを求めるニーズは継続していくと思われます。」

**テレワーク需要の定着と都心回帰の動き**

コロナ下を経て1都3県を中心に定着したといえるのが、テレワーク需要だ。部屋数の多さを求めるニーズが依然高まっており、予算内で希望がかなう物件を探して、都心部からエリアを広げて探す傾向にあるという。

**齊藤社長's VOICE**

関西地方特有の動きは、テレワーク需要が低いこと。テレワークを想定した部屋探しの割合は「1割未満」「1～2割程度」が合計で75%。需要の高い設備においても「無料のインターネット環境」「通信速度の速いインターネット環境」のニーズが首都圏ほど高くありません。

狭くても部屋数の多性メリットとなり、家賃のコストパフォーマンスが高い40㎡台の2LDKは、今後もニーズの高さが続くでしょう」(齊藤社長)

その一方で、勤務先に近い物件を望むニーズが回復し、コロナ前の状況に戻りつつある。「職場に近い駅が好まれるようになったと回答する仲介会社は45%で、「遠い駅でも気にしなくなってきた」と回答した15・6%を大きく上回りました。都心主要5区において、世帯数よりも人口の増加が多いというデータが出ていますので、単身者の都心回帰の動きも注目すべきです」(齊藤社長)

**仲介・管理会社から見た賃貸住宅マーケットの動向**

**オンライン上での内見予約が浸透 仲介会社の紹介意欲にも影響する**



リーシング・マネジメント・コンサルティング (東京都港区) 齊藤晃一社長(47)

大手不動産ファンドやJ-REIT(ジエイリート)の空室対策コンサルティングに携わるリーシング・マネジメント・コンサルティング(東京都港区)の齊藤晃一社長は「コロナ下で仲介会社と管理会社の間でのIT化が急速に進み、ウェブでの内見予約や申し込みが浸透しました」と話す。

同社では毎年、賃貸不動産仲

介会社に調査を行っており、年当時はウェブ上での内見予約や申し込みは、仲介会社から不評だった。管理会社ごとに基本情報を登録し、パスワードを設定するなどの手間が面倒で、従来の紙によるファクス対応を希望する仲介会社が多かった。

しかし、コロナ下で首都圏の管理会社の多くは、テレワークや時短営業を始めたため、仲介会社もオンライン対応を行うようになった。

「23年6月に行った調査では、仲介会社が管理会社に望むことで『内見予約をWEB化してほしい』が1位になりました(図A)。前年の調査から2倍近い

上昇なので、WEB化が急速に浸透したことがうかがえます」(齊藤社長)

平均の案内件数は2～3件が76%を占める

同社が仲介会社に対して毎年行っている調査において、平均の案内物件数は、1位が3物件で55・4%、2位が2物件で20・7%、3位が4物件で12・1%だった。1位の3物件は、この10年変わらないう結果だという。

仲介会社の営業現場において、案内する物件は次のように決まることが多い。ポータルサイトで詳しく調べて来店した人に、目当ての物件を案内することはもちろんだが、その物件を既に申し込みが入っている場合は、担当者が同じような条件の物件を提案す

**2023年のトレンド**

- 1 仲介会社が望むニーズで、内見予約のオンライン対応が1位
- 2 電子契約の割合が57%と半数を超える伸び率
- 3 1都3県では狭くても部屋数の多さを求める、テレワーク需要が続く

る。その際、AD(広告料)がついている物件を優先的に勧めるという流れだ。こうした現場の動きにもWEB化の影響が出ていると、齊藤社長は話す。

「前述のとおり仲介会社が管理会社に望むことの調査で『内見予約をWEB化してほしい』が1位になりましたが、特筆すべきは、2位の『ADを増やしてほしい』を上回っていることです。ADよりも、業務効率を上げられるオンライン対応のニーズが高いという結果。言い換えれば、オンライン対応していない管理会社の物件は、仲介会