



ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

1月号



発行日2012年1月

今月のトピックス



データで見えた！ 25～45歳のカップル・ファミリーの住宅ニーズの実態



7割が気に入った賃貸住宅に 長く住みたい

若いカップルやファミリー層にとって「賃貸住宅は家を買うまでの仮の住まい」という認識は薄れてきているようです。その実態を示すのが、積水化学工業住宅カンパニーが行った「2011賃貸住宅の入居者ニーズ実態調査」です。同調査対象は現在賃貸住宅に居住している全国の男女250人ずつ。今後10年間で希望する住まいの形態について、「どちらかといえば賃貸派」と答えた層を含めると54.4%と半数以上が賃貸住宅派でした。一方「どちらかといえば自己所有派」と答えたのは17.2%と5分の1にもなりませんでした。

その理由で最も多いのは「賃貸の方が引越など自由度がある」と答えたのが67.6%と3分の2を超えています。次いで、「家族構成やライフスタイルなどに合わせて容易に住み替えられる」(46.3%)、「家を所有するゆとりがない」(40.4%)。この回答だけでも「経済的理由により仕方なく選ぶ」という賃貸住宅への一般的なイメージはもはや過去のものであることが分かります。

「若年層は勤務先や居住先の流動性が高い。賃貸派はより増加すると考えています」と話すのは、東京都を中心に9060戸を運用する三井不動産アコモーションファンドマネジメントです。また、自由回答では「自然災害とリスク」を理由に賃貸を選択するというものもあり、東日本大震災によって持家を持つリスクが明らかになったことで賃貸派が増加したこともうかがえます。

だが、リクルート住宅総研は、賃貸志向が

強まるのは一過性だと分析します。「今の賃貸住宅は分譲と比較すると、明らかにスペックは低い。急激にスペックが上がらない以上再び持家志向が強まるでしょう」

賃貸住宅に住みたくない理由として圧倒的に多いのは「賃貸だと手を加えたり、自由な変更ができない」(52.6%)でした。

このような入居者の不満を反映してか、最近増えているのが入居者が工事を企画できるリノベーションや壁紙を選べる部屋など入居者の希望を反映する物件が増えています。

成約者が自ら内装をアレンジできるカスタマイズリノベーションを展開しているランドマークスは「持家同様、賃貸住宅も好みに合わせて改装したいというニーズを満たせば、築古物件でも入居者獲得が可能ですよ」と語ります。その他、壁紙を選べる部屋をUR都市機構が差別化の一つとして展開し始めています。だが、入居者の希望が反映される部屋はまだまだ少数で、持家と比較すると入居者の不満が多いのは間違いありません。

「実は家を買うきっかけで多いのは「友人が買ったから」というケースが結構多いのです」と話すのは東京の不動産業者。友人の購入した家に遊びに行ったときに賃貸住宅とのグレードの違いを知ることになるのでしょう。

持家とは比較した不満点のトップ3は「防音」「収納量」「キッチン」です。持家では3点ユニットやいわゆる賃貸仕様といわれる作業スペースのないキッチンが設置されるケースは皆無と聞いていいでしょう。また、持家の場合、収納の後付け工事を自ら工事を発注する、あるいはDIYで後付けも可能ですが、賃貸ではそれがかなわないことへの不満の表れといえるのではないのでしょうか。同調査の居住期間に関する質問については、気に入った賃貸住宅になるべく長く住みたいと答えたの71%と、日本の持家志向を大きく覆す結果となっています。ただ、本気で長く住める良質賃貸住宅があまりない」という回答も30.2%。賃貸住宅に住みたいものの希望にかなった部屋がないというのが賃貸派の実態のようです。今後、水周りや収納量が分譲なみに充実した賃貸住宅へのニーズは高まるでしょう

図1 賃貸住宅を選択する理由

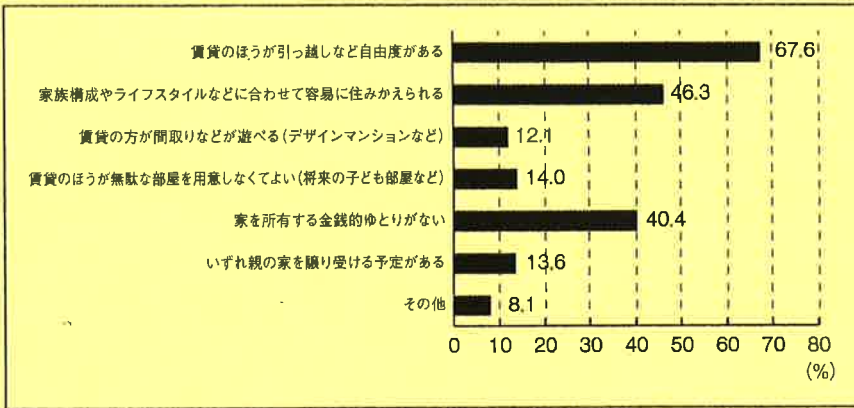


図2 賃貸住宅に住みたくない理由

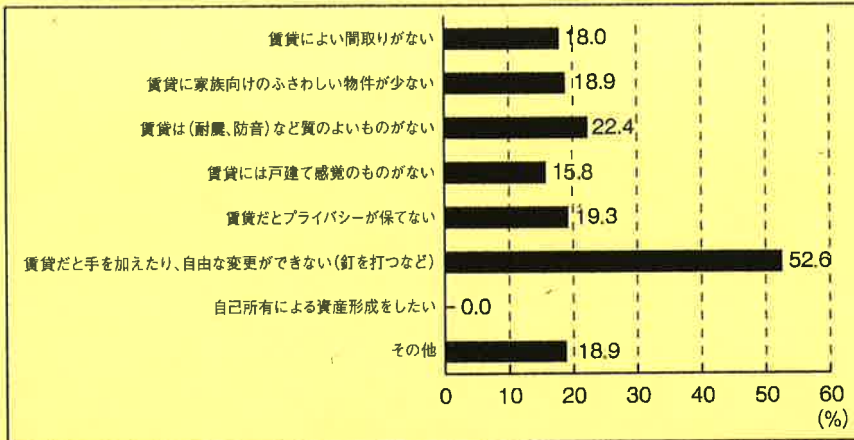
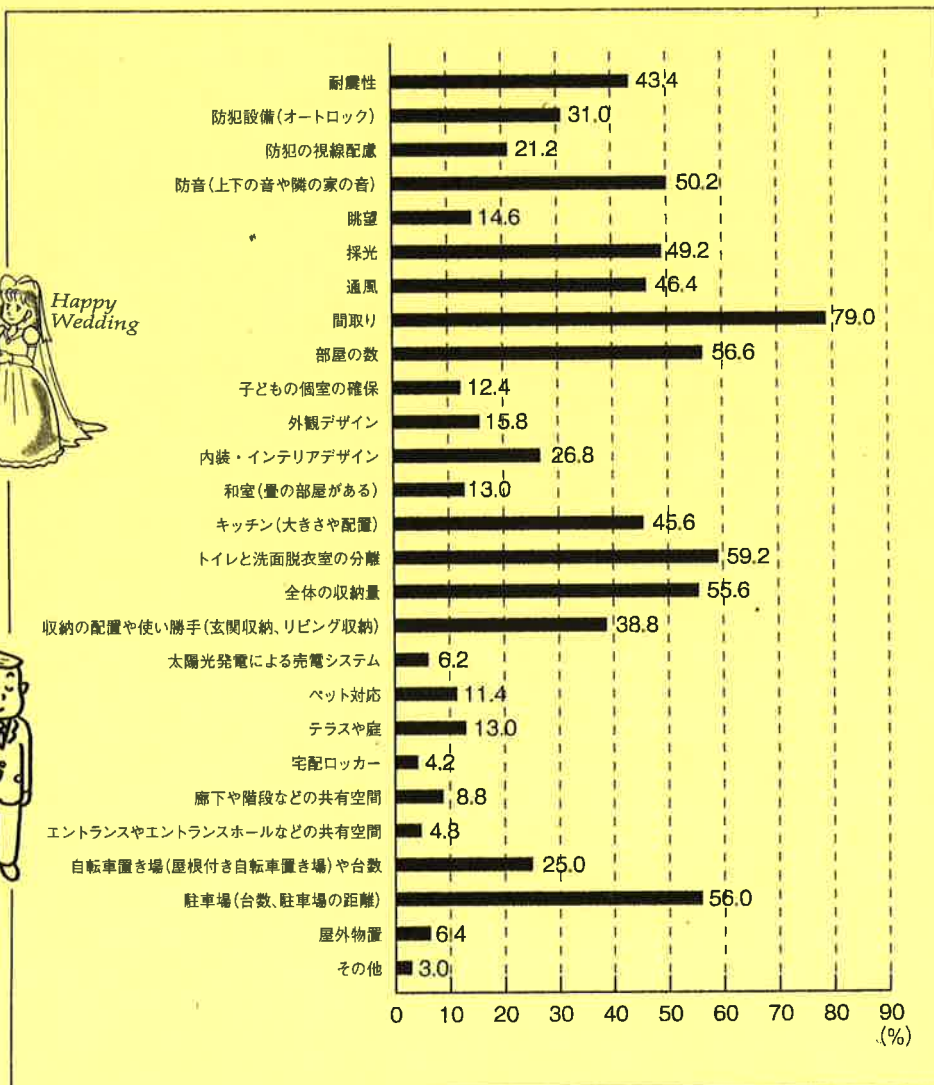


図3 賃貸住宅を選ぶとき重視する点



① 相続対策への活用



も、保険金は現金で支に備えることができま
払われますので、必要す

な相続対策資金に充て 加入した時点から保
障を確保することができます。

●分割が自由にできま きます。したがって、
す

生命保険は、受取人 い相続に確実に備える
と受取金額を指定する ことができます。

●税法上の優遇措置が あります

賀正



人固有の財産」です

生命保険金は、相続

人の方が相続放棄をし
ても受け取ることがで

きます。相続発生時に
債務超過等により相続

人の方が相続を放棄せ
ざるを得ないようなケ

ースでも、確実に生命
保険金を受け取ること

ができます。

2回目以降からこれ
らの特性を使った具体
的な対策について説明

する予定です。

家主のための 保険見直しの ススメ

相続対策に生命保険
は欠かせません。それ
は、生命保険には以下

法定相続人1人当たり500万円の非課税枠

生命保険は指定の人に確実に現金が支払われる

不動産オーナーにと
って、相続対策は不可
欠なものです。今回は

第1回ですので、生命
保険を使った相続対策
について総論的に説

明します。

のような特性があるか
らです。このメリット
を相続対策に生かさな

い手はありません。
●相続が発生した際に

保険金として現金を手
に入れることができま
す

いつ相続が発生して

●不確実なことに確実

●生命保険金は「受取

相続のバランスをとる

ことができ、財産の細

分化を防止することが
できます。また、法定

相続人以外の方にも被
相続人の意思に従って

確実に財産を配分する
ことができます。

銀行預金や有価証券

は、全額が相続財産に

含まれますが、生命保
険金は非課税金額(5

00万円×法定相続人
の数)があります。こ

れは、必ず利用したい
メリットです。

2回目以降からこれ

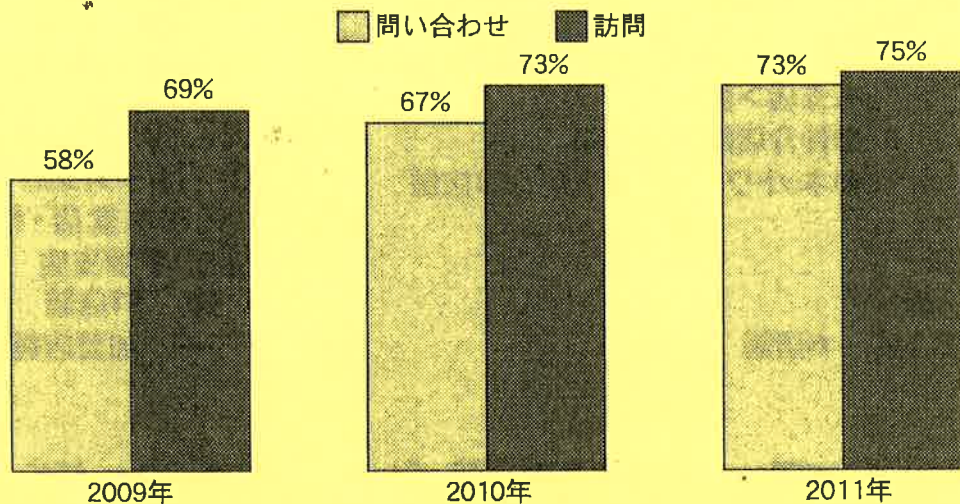
らの特性を使った具体

的な対策について説明

する予定です。

ネット閲覧者の問い合わせ率が上昇

インターネット上での問い合わせ・訪問率



※1人のユーザーがいずれかの物件・店舗にどこかでアクションした数字です。
1掲載に対するアクションよりは高め

出典:不動産情報サイト事業者連絡協議会

マーケット

レポート

もはやインターネットが部屋探しのメインツールとなりつつある。調査によるとネット上で部屋探しをしたカスマーのうち1物件でも問い合わせをした人の割合が、2009年の58%から2011年は73%へと約15%も増加していることがわかった。

要因として、ネットに掲載されている情報が充実してきたことが考えられる。写真点数の増加や周辺施設の登録など、物件を判断するに足る情報が掲載されている。つまり、ユーザーはネットを見ただけで入居するかどうかを検討できるようになった。

また、問い合わせに対する

る不動産会社の対応の満足度の調査を見ても「満足している」「やや満足している」を合計した割合が、2009年の62%から2011年には65%へ増加している。不動産会社もネットへの対応を学び、進化してきていると言えそうだ。

問い合わせ後に不動産会社を訪問した割合も高まっている。要因として、メールや専用フォームからの問い合わせに対して適切な対応が増えていることが挙げられる。ただしこちらについては、売買検討者の伸びが大きく賃貸検討者は横ばいとなっている。

メールでの追客のノウハウは事業者向けサイト「SUUMOビジネスインフォ」で提供しているのではない。非参考にしていただきたい。

ホームメイドブログ



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも…

娘の成人式

1月9日 朝5:30

車で朝ごはんを食べながら
主人と長女と3人で
市内の某ホテルへ

M田です

成人式の着つけのためです
1番くらいかなと思っていたら
何と！会場に着くころ、薄暗い道路には
既に着付けを終えた方がいました！

えー早い

式は11:00くらいからのはず

大丈夫なの～

私達も待つこと2時間弱くらいで着つけ終了！

それでも式までは3時間もあります

ただひたすら待つのみ

会場は晴れやかな振袖姿でいっぱいでした

式開始30分前に友達と合流したので、やっと親は退散です

♪

午後、娘から「帰るね」「式には出たの？」「皆と会ってわーと
話したら式は終わった！」

つまり、式には出ていないって事！

えー何のための日だったの

ほんとに同窓会で終わったみたいです

(会場横の公園には広島市の中学校毎にプラカードが立てて
あり、出会いやすくしてありました)

結局帰りの会場へ迎えに行くことに

本当に疲れました

親の苦労と20才になった自覚は忘れないでほしいものです

しかし我が家は、あと二人娘が控えています

S頭です



我が家のDIY

今の所に引っ越して14年目です。
いろいろな場所がボロくなって来てるので
日曜大工ならぬ日曜ペンキ職人の出番です。



お風呂場の扉の木枠の色が剥がれていた
ので白→空色に塗り替えてもらいました。

まあ！！そこだけが浮いてるようにとても綺麗です。

出来栄えに気を良くした主人は
「他にも塗りたくなるね…
リビングのドアどうする？」

なんだか、やるきモード全開です。
さすがにリビングのドアは勇気が必要です！！
綺麗なミントグリーンにしたいのですが…

ああ～やっぱり怖いなあー



S藤です



暗唱

中学生の娘が
「英語の暗唱の宿題するけー、これ見とって」

と、B5くらいのプリントを渡され
娘が読み始めると…

早口でどこを読んでいるのやら？？？

ちゃんと読めているのかどうか？？？

私が見ていてもあまり意味がないような…

でも暗唱のテストでは、詰まりながらも

再テストにはならなかったようです。

よかったよかった

私も少しは役にたてたみたいです

私も中学生の頃、暗唱してたなあ
と懐かしく思いながら、

今は日本語でも覚えられない

英語なんて絶対無理です



社長の独り言



明けましておめでとございませう。私の年末は、例年通り年末30日まで仕事をし(店は27日から休みになっていましたが、私の仕事はたくさん残ってましたので・)、30日の夜、実家の山口へ行き、31日〜2日まで実家で過ごし、3日に広島へ戻ってきたという年末年始でした。ちなみに、18歳の娘は、元日に祖父たちからお年玉をもらい、その日の夜には山口から新幹線に乗って、大阪のシャトー・コンサートへ行ってきました。いつでもどこでもトラファルメーカーの娘ですが、正月の夜から急にいなくなると、祖母も、「あの娘がおらんと家が静かで寂しいねー」などと書いてました。そんな年末年始休暇もあつという間に終わり、特に大きなトラブルも無く、仕事をスタートさせてます。最近、店の机などの配置換えも行い、接客スペースなどを変えています。毎年見ていただいている風水の方に今年も店を見ていただいたところ、大幅な家具の配置換えが必要となり、先週末にやっと配置換えが完了しました。お近くに来られた際はぜひご来店してみてください。いつも店と自宅と両方見ていただくのですが去年は家の、そして子供たちの部屋の配置換えが必要というところで、子供たちから大ブライキングが起きましたが、今年は、自宅に関しては、あまり大きな変更は無かったので安心しました。今年も一年、家族共々お客様共々、無事に過ごしていけるよう、精進していきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。



今月の一冊



日本はなぜ世界でいちばん人気があるのか

竹田恒泰(著) PHP研究所 価格/756円



今の日本を思うと、どこに行くんだらうと不安になります。実は日本という国はとても歴史があり、誇れる文化を持つ国だと分かりました。また、学校や教科書でも教えられていない古来の日本の歴史があり、それとても興味ある内容でした。

今の世界情勢は不安定な世の中ですが、あらためて日本の良さを認識し見直していきたいと思ひます。

- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分できていただくこと」

〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
E-mail homemate@nakano-ty.co.jp
URL http://www.nakano-ty.co.jp

今月も読んでくれてありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに!

