

# コロナ禍での賃貸入居者のニーズ変化 賃貸経営においてオーナー様が考えるべきこと

昨年より長引くコロナ禍により、在宅ワーク・在宅学習が一般化してきています。賃貸住宅の入居者さんも、感染防止のため、外出を控えて在宅時間が増えています。その事で日々過ごす部屋に対しての不満や不便さも増し、新たなニーズも出てきています。今回は、そのあたりの時流変化について解説します。

### 【コロナ禍にて賃貸住宅での不満・不憫なこと】

賃貸住宅に住む入居者さんの悩みや不満については各種アンケートなどが出ていますが、いくつかのアンケートから集約すると、不満・不憫な事は、大きく以下3点になります。

- ① 部屋が狭い → 収納スペースが狭い、家具がおけない、ゆったりできない
- ② 古さや汚れが目立っている → 壁・床など部屋自体、設備などが古く汚れている
- ③ 間取り・仕様が使いにくい → ダイニングキッチン、ユニットバスなどが暮らしにくい

上記については、今回のコロナ禍において発生した不満というよりも、もともと感じていた不満や不便さが、在宅時間の増加によって、より一層顕在化され、意識するようになってきたと思われる。

さらに間取りや仕様については、昼間など在宅時間が長くなることで、コロナ前は気にしなかったが、いよいよ不満として顕在化したケースもあります。特に間取りについては、単身以外の入居者さんで、例えば仕事をする部屋がない、おちついて勉強するスペースがない、そのことでリビングやダイニングで仕事や勉強をする、その結果、家族の居場所に困るなどという声もよく上がっています。

また、当然どの世帯も在宅時間の増加により、音に関してもトラブルになってきています。近隣道路の騒音や、周辺地域での活動音など出てきています。また外部からの音だけでなく、テレビ音や家事の作業音など、同じ物件内の音も、気になってきています。

### 【コロナ禍に合わせた賃貸物件・部屋づくり】

上記のことで、引っ越しを考える入居者さんも増加傾向で、今の入居者さんの長期入居のためにも、また新しい入居者さんを確保するためにも、出来る部屋づくりをしていきたいものです。以下は最近の事例をお届けします。

- ① 有害物質の持ち込み対策 → 部屋外の収納スペース、コロナ専用の抗菌消毒など
- ② 家事のストレス軽減 → 24時間ゴミBOX、食洗器取付など
- ③ ステイホームの楽しみを増やす工夫 → 庭やベランダなどの有効活用ができるスペースづくり
- ④ 在宅勤務、学習ができる工夫 → 収納可能な折り畳み机の設置、机・椅子置ける空間づくり
- ⑤ 物件の清潔さ → 屋根・外壁の高圧洗浄、表層リフォーム（クロス、床など貼替）、設備交換

コロナ禍の状態から、いつ明けるかわからない、また明けても元に戻らず、新たな生活習慣が身についている中で、長期入居対策や、空室対策として、改めて取り組まれていく事をおススメします。上記のことで、ご相談ありましたら、ぜひお声がけください。物件の性質や、地域性などから、より良いアドバイスをさせて頂きたいと思っております。