

URBAN-REPORT

娘の住まい探しで感じた「今の賃貸ニーズ」

この春、我が家の娘が大学受験を終え、地方の大学に進学することになりました。受験勉強一色の生活を送ってきた娘にとって、親元を離れての一人暮らしは人生で初めての経験です。

合格後、住まいを決めるために現地へ行き、不動産会社2社で合計3つの物件を見学する機会がありました。普段は賃貸管理に関わる仕事をしていますが、今回は完全に「親」としての立場です。その立場で部屋を見て回ると、改めて気づかされることがいくつもありました



学生が案内する学生マンション

最初に訪れたのは学生マンションを多く扱う不動産会社の物件でした。ここで驚いたのは、**物件の案内をしてくれたのが実際にそこに住んでいる学生だったこと**です。

まだ学生らしいあどけなさが残る若者でしたが、「なぜこの部屋を選んだのか」「実際に住んでみてどうか」「学生生活はどんな感じか」などを、自分の言葉で丁寧に説明してくれました。服装は私服で、名刺はなく首から下げる名札のみ。それでも約1時間にわたり、非常に丁寧に案内してくれました。

営業トークではなく、**実際の生活者の声**を聞けることは大きな説得力があります。娘にとっても、これからの生活を具体的に想像できたようでした。

なお、この物件を扱う不動産会社は東京都内にあり、当日は営業担当者は現地には来ていませんでした。やり取りはすべて電話やメールで行われ、案内は現地スタッフが対応する仕組みです。契約内容の詳細については現地スタッフでは分からない部分もありましたが、その後の連絡は非常にスムーズでした。遠隔でもしっかりとした仕組みが整っていることを感じました。

設備が整った新築物件

2件目も同じ不動産会社が扱う新築の学生マンションでした。

設備は非常に充実しており、独立洗面台もあり、室内もきれいで整っています。親としては「これなら安心だ」と感じる物件です。また、この二つの物件には共通点がありました。

それは**月額費用を追加すると食事付きの寮として利用できること**です。

娘が進学する大学は授業も厳しく、18時頃まで授業がある日も多いと聞いています。その後も図書館などで自習しないと留年する可能性があるほど忙しい環境だそうです。

そのような環境を考えると、食事付きの住環境は親として非常に安心できる要素でした。

ただ一方で、物件を見学してはつきり感じたことがあります。

それは、**3点ユニットバスの物件は明らかに人気が低い**ということです。

お風呂・トイレ・洗面が一体となったいわゆる「3点ユニット」は、やはり敬遠される傾向が強く、特に今回のような**新大学生ではその傾向がさらに強い**と感じました。

親としても、できれば

- ・独立洗面台
- ・トイレと浴室が分かれている

そういった設備がある物件を選びたいのが正直なところです。

地元不動産会社の提案

3件目は大学最寄り駅近くの地元不動産会社を訪問しました。対応してくれたのはベテランの女性営業担当の方でした。地元事情にも詳しく、非常に落ち着いた説明が印象的でした。

物件は駅に近く部屋も広いのですが、電車が通る際には「ゴトンゴトン」と振動が伝わる環境でした。

その際、その営業担当者からこんな言葉がありました。

「寮の食事は安心ですが、社会に出れば自炊は必要になります。今から生活の準備をするという考え方もあります。」



親としてはどうしても「安心」を優先してしまいがちですが、確かにそれも一理あります。住まいは単なる空間ではなく、**生活力を育てる場所でもある**のだと感じました。

親として感じた「住まいの価値」

受験勉強に集中してきた娘は、賃貸住宅についての知識もなく、部屋へのこだわりもほとんどありませんでした。しかし、実際に部屋を見て回るうちに

「ここなら生活できそう」

「ここは少し狭いかもしれない」

と、少しずつ自分の生活を想像し始めている様子でした。

親元を離れるということは、単に部屋を借りるのではなく、**人生の新しい一歩を踏み出す場所を決めること**なのだ改めて感じました。

賃貸経営の視点として

今回、親として住まい探しをしてみて改めて感じたことがあります。それは、入居者が見ているのは単に「家賃」だけではないということです。

- ・生活のしやすさ
- ・設備の快適さ
- ・安心して暮らせる環境

こうした点が総合的に判断されていると感じました。特に強く感じたのは、**水回り設備の重要性**です。3点ユニットの物件は、どうしても敬遠される傾向があり、特に初めて一人暮らしをする新大学生ではその傾向がより強いと感じました。娘は特に実家育ちのため温水洗浄便座が取り付けられない点と、お化粧がやり辛いという理由は親として理解せざるを得なかったと思います。

賃貸住宅は単なる建物ではなく、そこに住む人の生活を支える場所です。

今回、娘の住まい探しを通じて、改めて**住まいが持つ価値と役割の大きさ**を実感する機会となりました。



そして親の立場で住まいを探してみて感じたのは、入居者が住まいを選ぶ際の視点は時代とともに変化しているということでした。特に若い世代では、水回り設備への関心が高まっている傾向を感じました。

しかしながら、賃貸経営の現実として、水回りの大規模な改修は工事費用も大きく、必ずしも投資回収が見込みやすいものではありません。築年数や建物構造によっては、物理的に難しいケースも多くあります。

そのため当社としては、すべてを大きく改修するというよりも、**比較的取り組みやすく、入居者の満足度向上につながりやすい設備や環境整備**を重視していきたいと考えています。

例えば

- ・高速インターネット環境の整備
- ・オートロックや防犯カメラなどの防犯対策
- ・安心して暮らせる住環境づくり

といった点は、特に学生や若い世代、またそのご家族が安心して住まいを選ぶ際の重要な判断材料となっています。

賃貸住宅は単に建物を貸すだけではなく、そこに住む方の生活を支える場所でもあります。当社では、入居者のニーズの変化を踏まえながら、**無理のない投資と安定した賃貸経営の両立**をオーナー様と一緒に考えていきたいと考えております。

今回の住まい探しを通じて、改めて住まいの持つ役割の大きさを感じるとともに、賃貸経営においても入居者目線の重要性を再認識する機会となりました。